



Wohnungsbauprogramm 2012

Bezirk Hamburg-Nord

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg

Telefon 040/4 28 04-60 08

Telefax 040/4 28 04-67 00

E-Mail stadt-undlandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de

Internet www.hamburg.de/hamburg-nord

Bearbeitung: Maike Müller, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Grundlagen Wohnungsmarkt

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon 040/4 85 00 98-20

Telefax 040/4 85 00 98-98

E-Mail info@analyse-konzepte.de

Internet www.analyse-konzepte.de

Bildnachweis

Titelfoto: Jarrestraße 42b-d, Henrik Diemann Architekten, Foto: Hans-Peter Boltres | Modellfoto: Tarpenbek Greens, Foto: Claussen-Seggelke Stadtplaner SRL | Entwurf: Kunst + Herbert Architekten mit RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten | Pläne: Am Weißenberg, Meyer-Wolters & Yeger Architekten und Meyer.Schramm.Bontrup Garten- und Landschaftsarchitekten | Rahmenplan Hebebrandquartier, scheuven+wachten, Entwicklung und Gestaltung von Landschaft und Runge &Küchler | Opernfundus/ Dieselstraße, PPL Architektur- und Stadtplanung und Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auflage

800 Exemplare

Erscheinungstermin und Stand

Dezember 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	4
2	Anlass und Zielsetzung	5
3	Daten und Fakten zur Bevölkerung	6
3.1	Einwohnerentwicklung seit 2005	6
3.2	Wanderungen und Fluktuation in den Stadtteilen	11
3.3	Alters- und Haushaltsstruktur der Bevölkerung	14
3.4	Soziale Struktur	22
3.5	Zukünftige Nachfrageentwicklung	30
4	Entwicklung des Wohnungsmarktes	32
4.1	Wohnungsbestand und seine Struktur	32
4.2	Neubautätigkeit	35
4.3	Geförderter Wohnraum	39
4.4	Preisentwicklung	41
4.5	Nachfrageindex	46
4.6	Wohnungsmarktakeure	48
4.7	Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung	51
5	Ziele zur Wohnungsbauentwicklung	52
6	Stadtteilprofile und Wohnbauflächen	53
7	Monitoring	111

Abbildungen

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung 2000–2010 im Vergleich	6
Abb. 2	Bevölkerungsdichte 2009 nach Stadtteilen	7
Abb. 3	Hamburg-Nord: Einwohnerentwicklung 2006–2010	9
Abb. 4	Salden der Einwohnerentwicklung 2006–2010 nach Stadtteilen	10
Abb. 5	Wanderungen über die Bezirksgrenze 2005–2010	11
Abb. 6	Wanderungen über die Bezirksgrenze 2010 nach Altersgruppen	12
Abb. 7	Altersstruktur 2010	14
Abb. 8	Bevölkerungsveränderung 2005–2010 und Altersstruktur 2010 nach Stadtteilen	17
Abb. 9	Haushalte 2010 nach Größe	19
Abb. 10	Anteil der 1-Personenhaushalte und Haushalte mit Kindern 2010 nach Stadtteilen	21
Abb. 11	Anteil der Ausländer und mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung 2010 nach Stadtteilen	23
Abb. 12	Einkommensstruktur im Bezirk Hamburg-Nord 2004	24
Abb. 13	Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020 nach Bezirken	30
Abb. 14	Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020 nach Stadtteilen	31
Abb. 15	Wohnungsbestand 2010 nach Anzahl der Räume	34
Abb. 16	Neubautätigkeit 2005–2010 nach Bezirken	35
Abb. 17	Neubauraten 2000–2010 im Vergleich	36
Abb. 18	Bezirk Hamburg-Nord: Baufertigstellungen nach Gebäudetyp	36
Abb. 19	Neubautätigkeit 2005-2010 im Bezirk nach Stadtteilen	37
Abb. 20	Angebotsmieten 2010 im Vergleich	41
Abb. 21	Angebotsmieten 2011	42
Abb. 22	Nachfrageindex 2010	47

Tabellen

Tab. 1	Einwohnerentwicklung 2005–2010 (Hauptwohnsitz)	8
Tab. 2	Geburten- und Sterberaten: Durchschnitt 2006–2010	10
Tab. 3	Außen- und Binnenwanderungen 2010 nach Alter	12
Tab. 4	Fluktuation in den Stadtteilen	13
Tab. 5	Entwicklung der Altersgruppen 2005–2010	15
Tab. 6	Haushalte 2010 nach Typ	18
Tab. 7	Haushalte mit Kindern 2010	19
Tab. 8	Einwohner mit Migrationshintergrund	22
Tab. 9	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2005–2010 (Anteil an der 15- bis 65-jährigen Bevölkerung)	25
Tab. 10	Arbeitslose 2005–2010 (Anteil an der 15- bis 65-jährigen Bevölkerung)	26
Tab. 11	Bedarfsgemeinschaften (Hartz IV-Empfänger) 2010	27
Tab. 12	Wohngeldempfänger 2005–2010	28
Tab. 13	Hilfen zur Verhinderung und Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit	28
Tab. 14	Wohnungsbestand 2010	32
Tab. 15	Neu gebaute Wohnungen nach Stadtteilen (Anzahl WE)	38
Tab. 16	Bestand an Sozialwohnungen 2005–2010	39
Tab. 17	Zukünftige Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen	40
Tab. 18	Entwicklung der Angebotsmieten 2007–2010 (Median der Netto-Kaltnieten in €/m ² bezogen auf Wohnungen mit 60–80 m ²)	43
Tab. 19	Eigentumswohnungen: Kaufpreise 2005–2011 (Durchschnittspreise)	44
Tab. 20	Ein- und Zweifamilienhäuser: Kaufpreise 2005–2011 (Durchschnittspreise)	45
Tab. 21	Grundstückspreise 2005–2011 (Durchschnittspreise)	46
Tab. 22	Monitoring: Indikatorenset (Stadtteile)	112

1 Vorwort

Ich freue mich, Ihnen unser Wohnungsbauprogramm Hamburg-Nord vorstellen zu dürfen. Auf 120 Seiten präsentiert das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung eine detaillierte Analyse der Wohnungsbaupotenziale entlang einzelner Stadtteilprofile. Auf Übersichtskarten werden zudem die jeweiligen Projekte und Planungsstände faktenreich vorgestellt.

Die anspruchsvolle Darstellung skizziert zugleich die vielfältigen Herausforderungen, denen sich alle am Wohnungsbau in Hamburg-Nord beteiligten Akteure in den kommenden Jahren zu stellen haben.



Wie kein anderer der Hamburger Bezirke verfügt Hamburg-Nord über zahlreiche große innenstadtnahe Flächen ehemaliger städtischer Krankenhäuser, Pflegeheime, Gewerbe- und Verkehrsanlagen, die seit mehr als zehn Jahren nach und nach überplant und neu entwickelt werden.

So könnten beispielsweise durch die Entwicklung und den Bau ganzer Stadtquartiere auf über 100 Hektar Fläche bis 2015 weit mehr als 7.000 neue Wohneinheiten entstehen.

Die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Stadtentwicklung werden jedoch nicht nur mit den Mitteln des Planungsrechts gesetzt. Den entscheidenden Beitrag zur Entwicklung von Wohnraum leistet die Wohnungswirtschaft, insbesondere die in Hamburg-Nord stark vertretenen genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Sie gilt es in ihrem Engagement zu stärken und durch geeignete Instrumente öffentlicher Förderung für ausgewogene Angebotsstrukturen und sozial verträgliche Mieten zu sorgen.

Um auf bezirklicher Ebene das Thema Wohnungsbau zu bewegen wurden die „Fachgespräche Wohnungsbau“ ins Leben gerufen. In unregelmäßigen Abständen kommen Vertreter aus der Wohnungswirtschaft, aus der Bezirkspolitik, aus Verwaltung und Fachbehörden zusammen, um gemeinsam die Situation am Wohnungsmarkt zu diskutieren, zu analysieren und Vorschläge zu erarbeiten.

Die aus den Fachgesprächen Wohnungsbau gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen sind ebenso in das Wohnungsbauprogramm Hamburg-Nord eingeflossen wie die Ergebnisse einer in Auftrag gegebenen Wohnungsmarktanalyse.

Das Wohnungsbauprogramm Hamburg-Nord soll nicht nur über die anstehenden Entwicklungen informieren, sondern möchte auch dazu anregen, sich an den Veränderungsprozessen zu beteiligen.

Der Bau von Wohnungen, vor allem von „bezahlbaren“ Wohnungen, ist eine zentrale gesellschaftliche Aufgabe in unserer Stadt, vor allem auch für die soziale Stadtteilentwicklung. Wir alle sollten uns dieser Herausforderung stellen.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine informative und spannende Lektüre.

Ihr



Wolfgang Kopitzsch

2 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Hamburg wird auch zukünftig den Wachstumskern in der Metropolregion darstellen. Laut Prognosen ist bis 2020 von einer weiteren Bevölkerungszunahme um 3 % auszugehen. Damit erhöht sich auch der Druck auf den Wohnungsmarkt.

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des „Leitbild Hamburg: Wachsen mit Weitsicht“ wurde der Bedarf, mindestens 5.000–6.000 neue Wohnungen im Jahr zu bauen, als Orientierungsrahmen festgelegt. Dieses Volumen konnte aber in den vergangenen Jahren bei weitem nicht erreicht werden. Der Wohnungsneubau in Hamburg soll daher in den kommenden Jahren deutlich gesteigert werden. Hierfür wurden im Rahmen des „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zwischen den Bezirken und dem Senat Zielzahlen für die Wohnungsbaugenehmigungen festgelegt. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten, in denen jeweils die spezifischen Rahmenbedingungen und Strukturen Berücksichtigung finden.

Die zentrale Aufgabe des Wohnungsbauprogrammes besteht darin:

- Aussagen zu treffen zu den unterschiedlichen Flächen, die für den Wohnungsneubau bereits zur Verfügung stehen oder zukünftig im Rahmen des Planungsrechts realisiert werden könnten,
- wohnungspolitische Zielsetzungen im Hinblick auf die Art und Struktur des Neubaus, den Einsatz von Förderung sowie die Schaffung weiteren Planrechts zu formulieren.

Die Programmerstellung für den Bezirk Hamburg-Nord erfolgt unter Beteiligung der Wohnungsmarktteure, der politischen Vertretungen im Bezirk sowie der interessierten Öffentlichkeit. Den Rahmen hierfür bilden zum einen die „Fachgespräche Wohnungsbau“, bei denen ein themenzentrierter Dialog zwischen dem Bezirksamt und den Akteuren des lokalen Wohnungsmarktes erfolgt. Seit November 2010 fanden in dieser Reihe drei Veranstaltungen statt. Darüber hinaus gibt es im Bezirk breit angelegte Beteiligungsaktivitäten, u. a. zum Hebebrandquartier oder zu Planungen in Groß Borstel.

Das vorliegende Wohnungsbauprogramm, in das zentrale Ergebnisse aus diesen Veranstaltungen eingeflossen sind, soll nun die Grundlage für die Konkretisierung der Wohnungsbauziele im Bezirk Hamburg-Nord bilden.

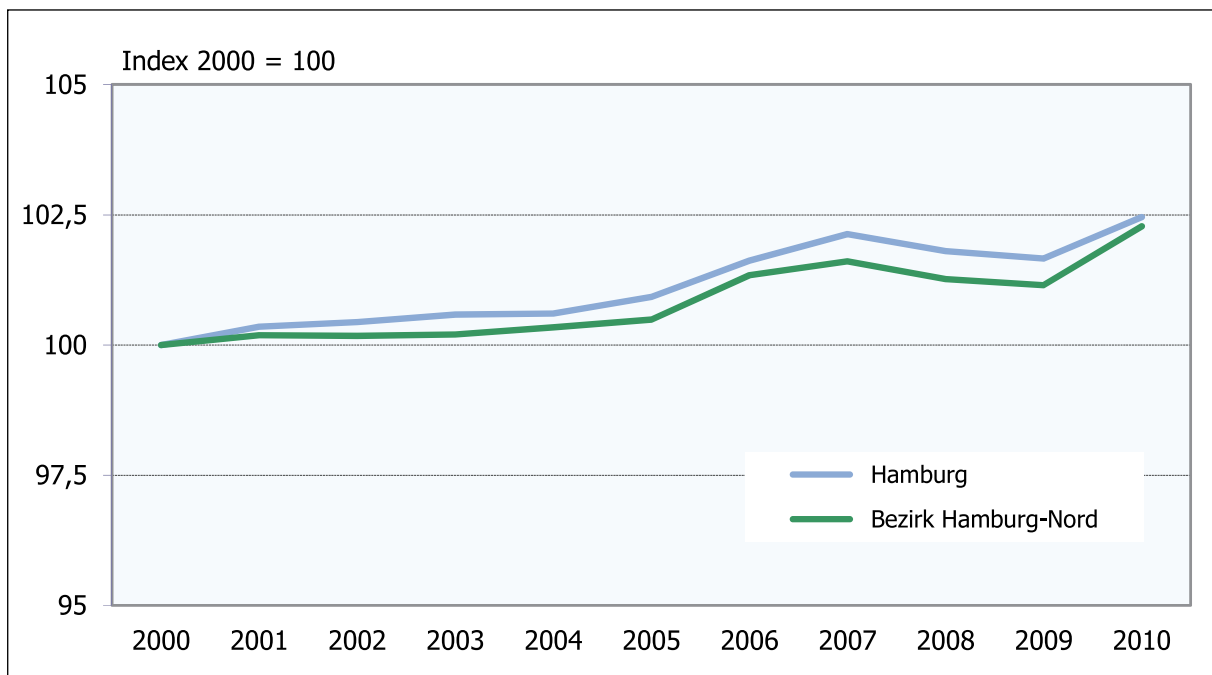
Um diese Ziele und Instrumente möglichst fundiert auf die konkrete Situation im Bezirk Hamburg-Nord abstellen zu können, wird eine Wohnungsmarktanalyse durchgeführt. Hierbei werden die aktuelle Nachfrage- und Angebotssituation sowie die mittelfristigen Perspektiven der Nachfrageentwicklung dargestellt und bewertet. Eine übersichtliche Darstellung der zentralen Eckwerte für die jeweiligen Stadtteile bieten die Stadtteilprofile im Anhang.

3 Daten und Fakten zur Bevölkerung

3.1 Einwohnerentwicklung seit 2005

- Ende 2010 lag die Bevölkerungszahl des Bezirks Hamburg-Nord bei rd. 282.100, was einem Anteil von 16,1 % der Bevölkerung Hamburgs entspricht. Hinsichtlich der Bevölkerungsgröße stellt Hamburg-Nord – nach Wandsbek (23,6 %) und Hamburg-Mitte (16,2 %) – den drittgrößten Bezirk Hamburgs dar. Bezüglich der Fläche ist Hamburg-Nord einer der kleinsten unter den Hamburger Bezirken. Bei einer Fläche von 57,5 km² ergibt sich somit eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte von 4.906 Einwohnern je km². Zusammen mit dem Bezirk Eimsbüttel gehört Hamburg-Nord zu den am dichtesten besiedelten Bezirken Hamburgs.
- Die höchste Einwohnerdichte zeigen dabei vor allem die innerstädtischen Stadtteile, insbesondere Hoheluft-Ost, Dulsberg, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Hohenfelde und Eppendorf. (s. Abb. 2). In Richtung Stadtrand nimmt die Einwohnerdichte erwartungsgemäß ab.

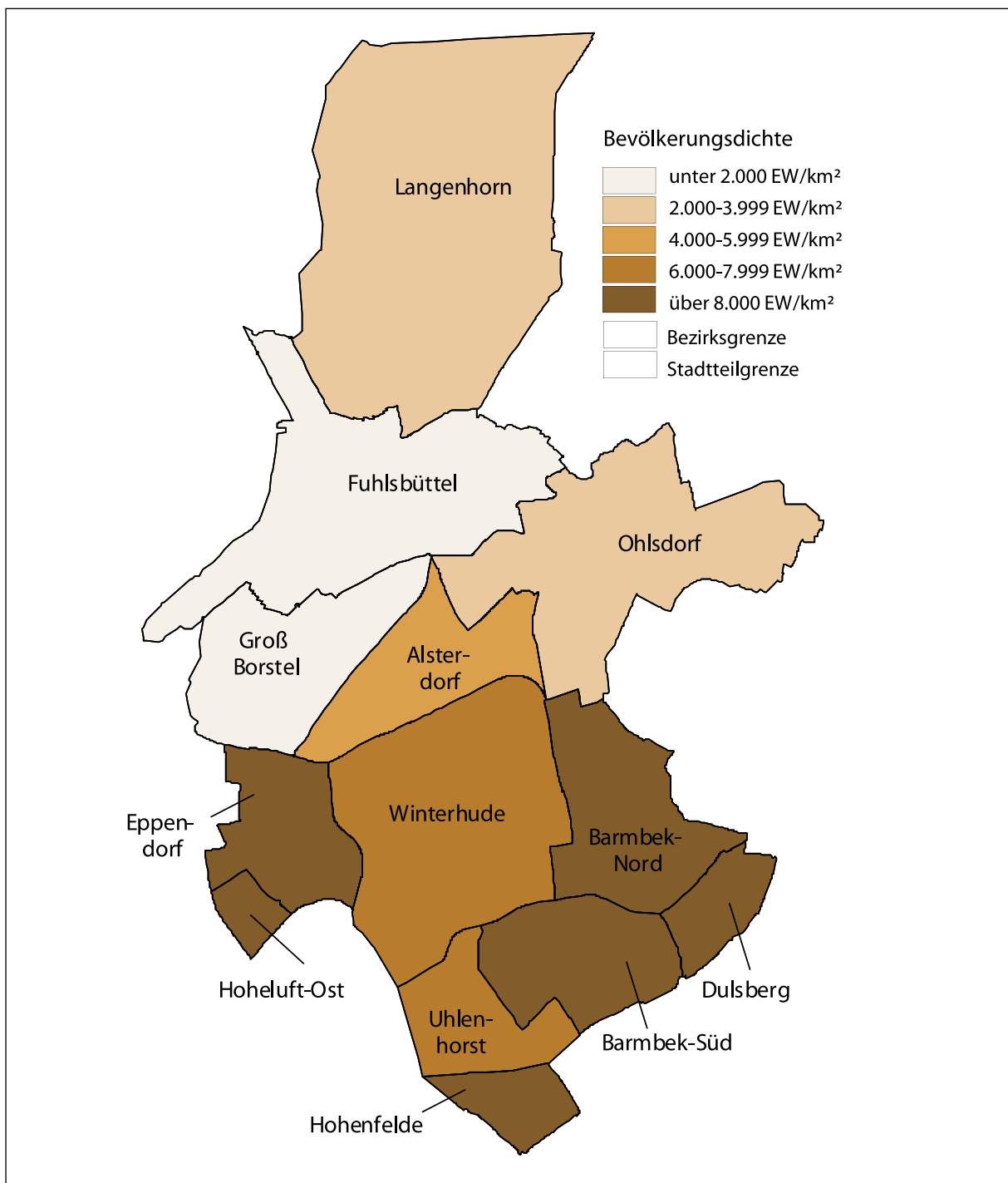
Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 2000–2010 im Vergleich



Quelle: Statistikamt Nord

- Zwischen 2005 und 2010 hatte der Bezirk Hamburg-Nord einen Einwohnerzuwachs von fast 5.000 Personen bzw. 1,8 % zu verzeichnen (s. Tab. 1). Dieser liegt leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von +1,5 %. Bei einer vergleichenden Betrachtung der Einwohnerentwicklung seit 2000 (s. Abb. 1) wird deutlich, dass die Entwicklung im Bezirk Hamburg-Nord im Prinzip dem gesamtstädtischen Entwicklungstrend folgt, die jährlichen Einwohnergewinne jedoch – mit Ausnahme von 2006 und 2010 – meist etwas geringer ausfallen.

Abb. 2 Bevölkerungsdichte 2009 nach Stadtteilen



Quelle: Statistikamt Nord 2011; eigene Berechnung

Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

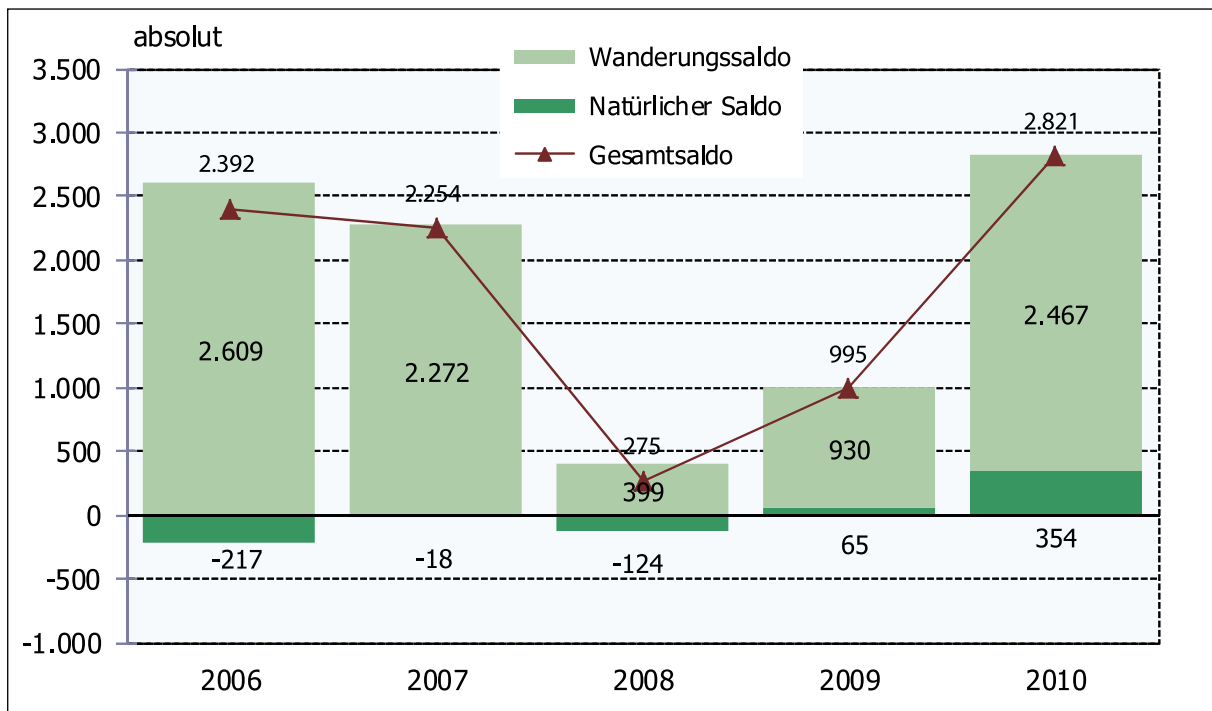
Tab. 1 Einwohnerentwicklung 2005–2010 (Hauptwohnsitz)

Stadtteil	2005	2010	Veränderung 2005–2010	
			absolut	in %
Alsterdorf	12.872	13.162	290	+ 2,3
Barmbek-Nord	37.326	37.857	531	+ 1,4
Barmbek-Süd	30.363	31.360	997	+ 3,3
Dulsberg	17.514	17.344	- 170	- 1,0
Eppendorf	22.914	23.219	305	+ 1,3
Fuhlsbüttel	11.785	11.979	194	+ 1,6
Groß Borstel	7.978	7.917	-61	- 0,8
Hoheluft-Ost	9.120	9.270	150	+ 1,6
Hohenfelde	8.806	8.904	98	+ 1,1
Langenhorn	40.368	41.459	1.091	+ 2,7
Ohlsdorf	14.089	14.720	631	+ 4,5
Uhlenhorst	15.407	15.641	234	+ 1,5
Winterhude	48.607	49.258	651	+ 1,3
Bezirk Hamburg-Nord	277.149	282.090	4.941	+ 1,8
Hamburg	1.720.632	1.746.813	26.181	+ 1,5

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

- Wie die folgende Abbildung zeigt, stützt sich die positive Einwohnerentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord in den letzten fünf Jahren im Wesentlichen auf Wanderungsgewinne. Diese zeigen jedoch in den einzelnen Jahren relativ starke Schwankungen. Die Geburtenzahlen nehmen kontinuierlich zu, während die Zahl der Sterbefälle seit 2008 rückläufig ist, so dass seit 2009 der natürliche Saldo im positiven Bereich liegt.

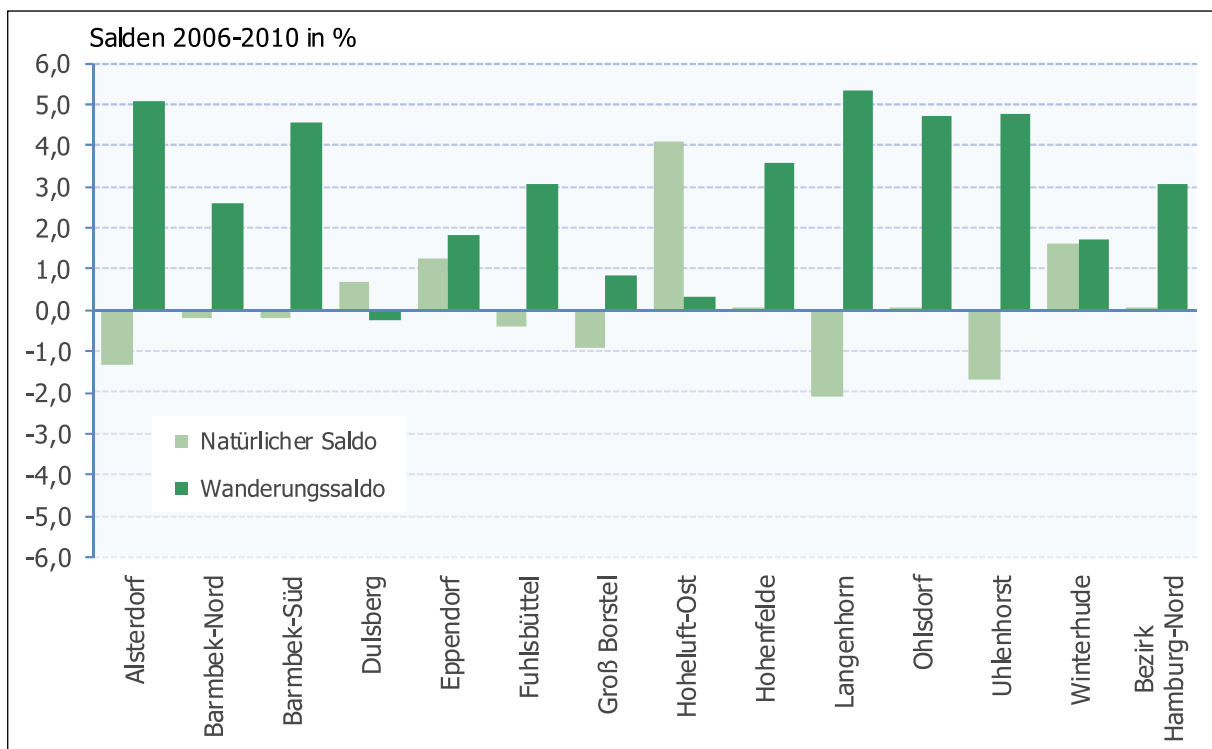
Abb. 3 Hamburg-Nord: Einwohnerentwicklung 2006–2010



Quelle: Statistikamt Nord

- Innerhalb des Bezirks Hamburg-Nord verläuft die Einwohnerentwicklung sehr unterschiedlich (s. Tab. 1; Abb. 4), was mit der unterschiedlichen Einwohnerstruktur zu begründen ist, aber gleichzeitig auch die unterschiedliche Attraktivität der Stadtteile sowie die Neubautätigkeit der letzten Jahre widerspiegelt.
- So haben lediglich die Stadtteile Dulsberg und Groß Borstel gegenüber 2005 leichte Einwohnerverluste zu verzeichnen. Während diese im Falle Dulsbergs auf den negativen Wanderungssaldo zurückzuführen sind, verliert Groß Borstel hauptsächlich durch die hohen Sterbeüberschüsse (s. Abb. 4; Abbildung 4 basiert auf den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Dadurch können sich bei einigen Stadtteilen leichte Abweichungen des Gesamtsaldos gegenüber der in Tabelle 1 dargestellten prozentualen Entwicklung 2005–2010 ergeben).
- Die höchsten Einwohnergewinne verbuchen wiederum insbesondere die Stadtteile Ohlsdorf, Barmbek-Süd, Langenhorn und Alsterdorf. Diese profitieren vor allem von der starken Zuwanderung, haben jedoch gleichzeitig – mit Ausnahme von Ohlsdorf – negative natürlichen Salden zu verzeichnen.

Abb. 4 Salden der Einwohnerentwicklung 2006–2010 nach Stadtteilen



Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 2 Geburten- und Sterberaten: Durchschnitt 2006–2010

Stadtteil	Geburten je 1.000 Frauen	Sterbefälle je 1.000 EW
Alsterdorf	19,6	13,4
Barmbek-Nord	17,3	9,4
Barmbek-Süd	17,1	9,5
Dulsberg	20,5	8,9
Eppendorf	22,7	10,0
Fuhlsbüttel	18,2	10,3
Groß Borstel	17,6	10,8
Hoheluft-Ost	24,7	5,3
Hohenfelde	18,2	9,3
Langenhorn	15,5	12,2
Ohlsdorf	18,6	9,2
Uhlenhorst	19,7	13,9
Winterhude	20,1	7,5
Bezirk Hamburg-Nord	18,8	9,9
Hamburg	18,6	9,7

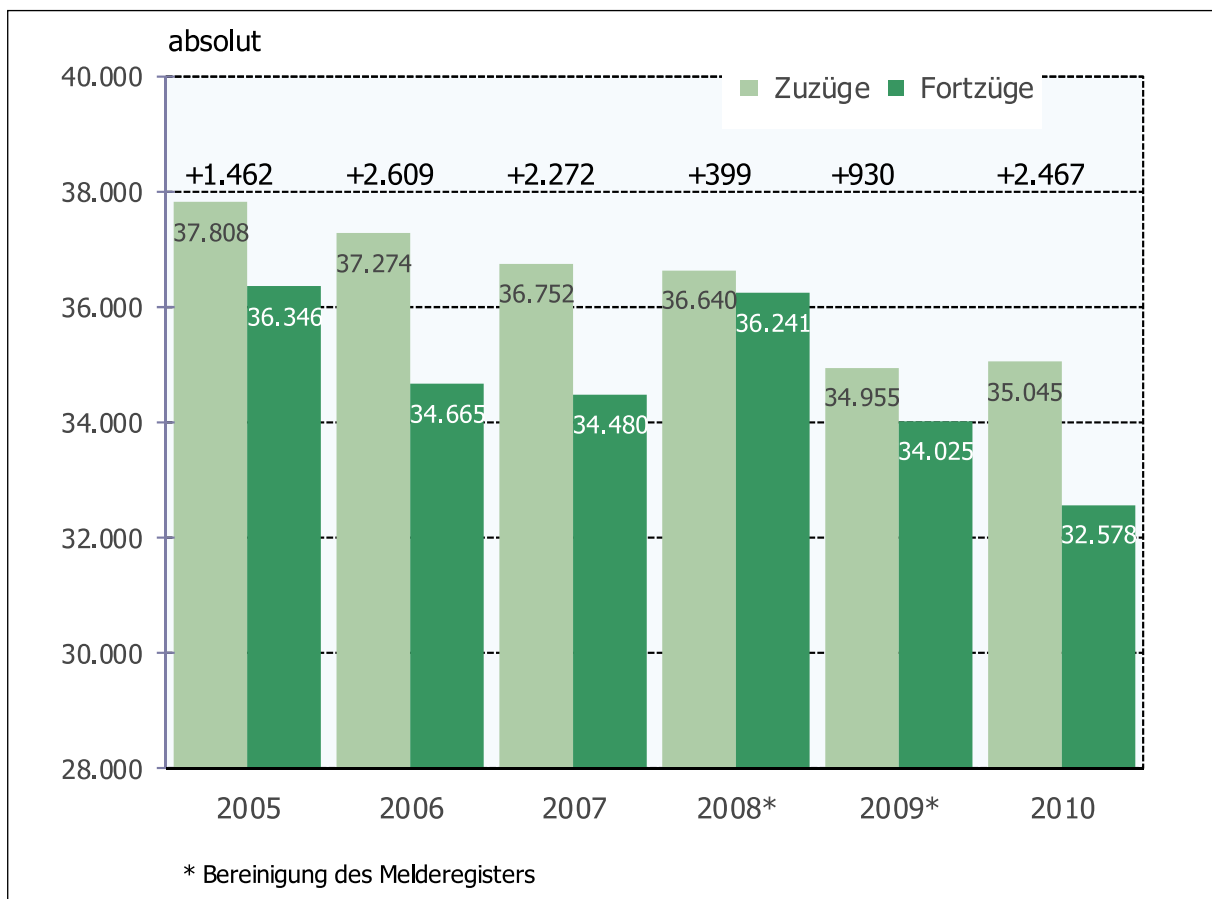
Quelle: Statistikamt Nord

- Lediglich Hoheluft-Ost, Winterhude, Eppendorf und Dulsberg zeigen in den letzten fünf Jahren nennenswerte Geburtenüberschüsse. Diese Stadtteile weisen zugleich überdurchschnittlich hohe Geburtenraten (je 1.000 Frauen) auf (s. Tab. 2). Die mit Abstand höchsten Sterberaten sind in Uhlenhorst, Alsterdorf und Langenhorn zu beobachten, wo auch die Sterbeüberschüsse seit 2005 absolut gesehen am höchsten ausfallen. Insgesamt entsprechen die Geburten- und Sterberaten (je 1.000 Frauen bzw. Einwohner) im Bezirk Hamburg-Nord in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

3.2 Wanderungen und Fluktuation in den Stadtteilen

Da die Einwohnerentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord im Wesentlichen von den Wanderungsbe-
wegungen abhängig ist, werden diese im Folgenden genauer untersucht.

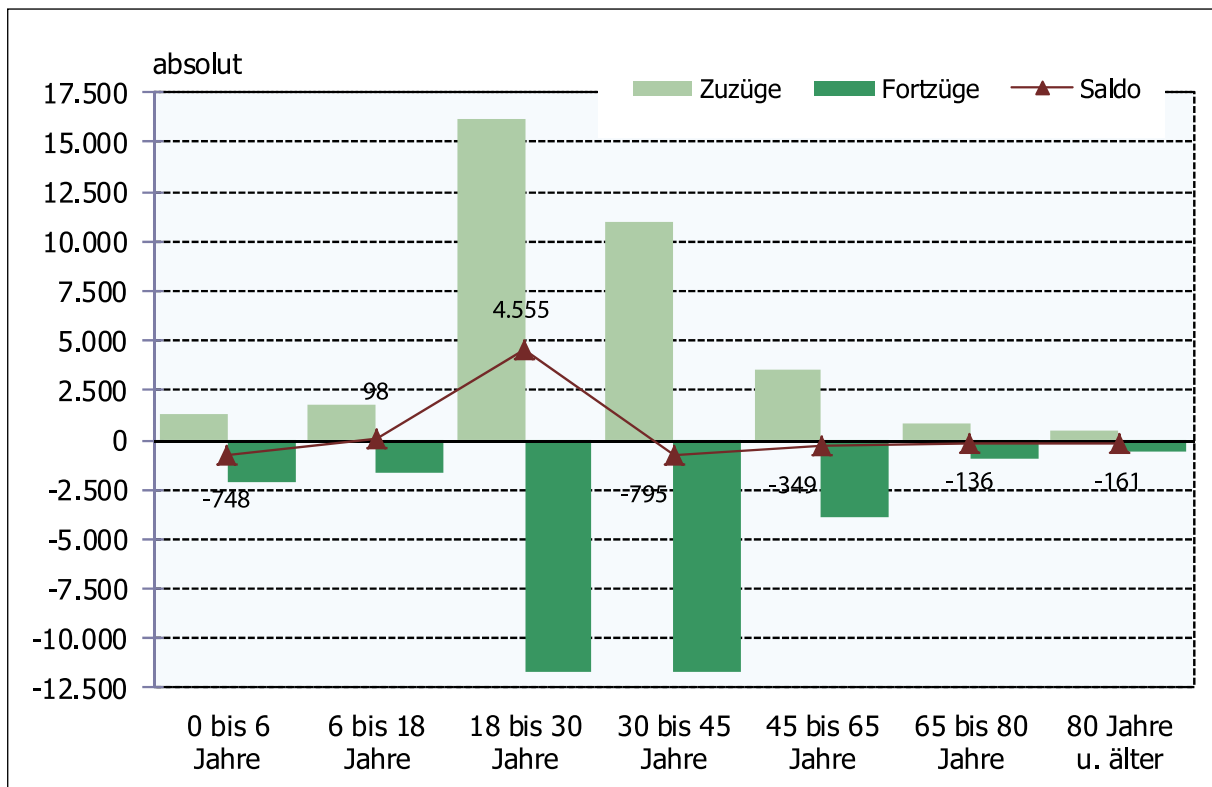
Abb. 5 Wanderungen über die Bezirksgrenze 2005–2010



Quelle: Statistikamt Nord

- Die starken Schwankungen des Wanderungssaldos in den Jahren 2008 und 2009 gehen vermutlich auf die Bereinigung des Melderegisters nach Abgleich mit den Steueridentifikationsnummern zurück. Bei der Bereinigung wurden die Abmeldungen als Fortzüge ausgewiesen, tatsächlich fanden diese jedoch zum Teil bereits in den Jahren davor statt. Dies erklärt insbesondere den starken Anstieg der Fortzüge im Jahr 2008. Werden die Jahre 2008 und 2009 ausgeklammert, ist eine rückläufige Entwicklung der Zu- und Fortzüge zu beobachten. Die Wanderungsgewinne liegen meist zwischen 2.200 und 2.600 Personen.

Abb. 6 Wanderungen über die Bezirksgrenze 2010 nach Altersgruppen



Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 3 Außen- und Binnenwanderungen 2010 nach Alter

Altersgruppen	Wanderungen außerhalb Hamburgs			Wanderungen innerhalb Hamburgs		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
0 bis 6 J.	469	754	- 285	447	910	- 463
6 bis 18 J.	822	514	308	559	769	- 210
18 bis 30 J.	8.971	4.873	4.098	4.921	4.464	457
30 bis 45 J.	4.813	4.753	60	3.739	4.594	- 855
45 bis 65 J.	1.445	1.545	- 100	1.313	1.562	- 249
65 bis 80 J.	336	423	-87	322	371	- 49
80 J. u. m.	130	209	- 79	184	265	- 81
Gesamt	16.988	13.072	3.916	11.486	12.935	- 1.449

Quelle: Statistikamt Nord

- Eine differenzierte Betrachtung der Wanderungsbewegungen im Bezirk Hamburg-Nord nach Wanderungen über die Stadtgrenze und Wanderungen innerhalb Hamburgs verdeutlicht, dass die Wanderungsgewinne fast ausschließlich bei den Außenwanderungen generiert werden, während sich bei den innerstädtischen Wanderungen i.d.R. Verluste abzeichnen.
- An den Wanderungsbewegungen zwischen 2005 und 2010 waren die Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahre am stärksten beteiligt. Dabei profitiert der Bezirk Hamburg-Nord insbesondere von der Zuwanderung der 18- bis 30-Jährigen, die größtenteils von außerhalb nach Hamburg zuziehen. Nennenswerte Verluste sind vor allem bei den 30- bis 45-Jährigen sowie bei den Kleinkindern unter 6 Jahre zu beobachten, die in der ersten Linie bei innerstädtischen Wanderungen verbucht werden. Dieses deutet auf eine verstärkte Abwanderung von Familien hin.

Tab. 4 Fluktuation in den Stadtteilen

Stadtteil	Mobilitätskennzahl*					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Alsterdorf	114	109	107	111	118	123
Barmbek-Nord	154	149	146	146	136	135
Barmbek-Süd	150	148	149	145	142	130
Dulsberg	144	143	130	133	136	125
Eppendorf	146	139	135	145	124	124
Fuhlsbüttel	120	108	114	115	115	108
Groß Borstel	116	115	97	98	101	100
Hoheluft-Ost	129	130	127	134	124	123
Hohenfelde	156	159	152	161	171	141
Langenhorn	85	74	80	87	81	81
Ohlsdorf	122	118	116	128	126	117
Uhlenhorst	138	122	126	122	130	125
Winterhude	150	148	146	150	130	131
Bezirk Hamburg-Nord	134	129	127	130	124	120
Hamburg	111	106	104	108	105	100

* *Mobilitätskennzahl berechnet sich aus der halbierten Summe der Zu- und Fortzüge bezogen auf 1.000 Einwohner*

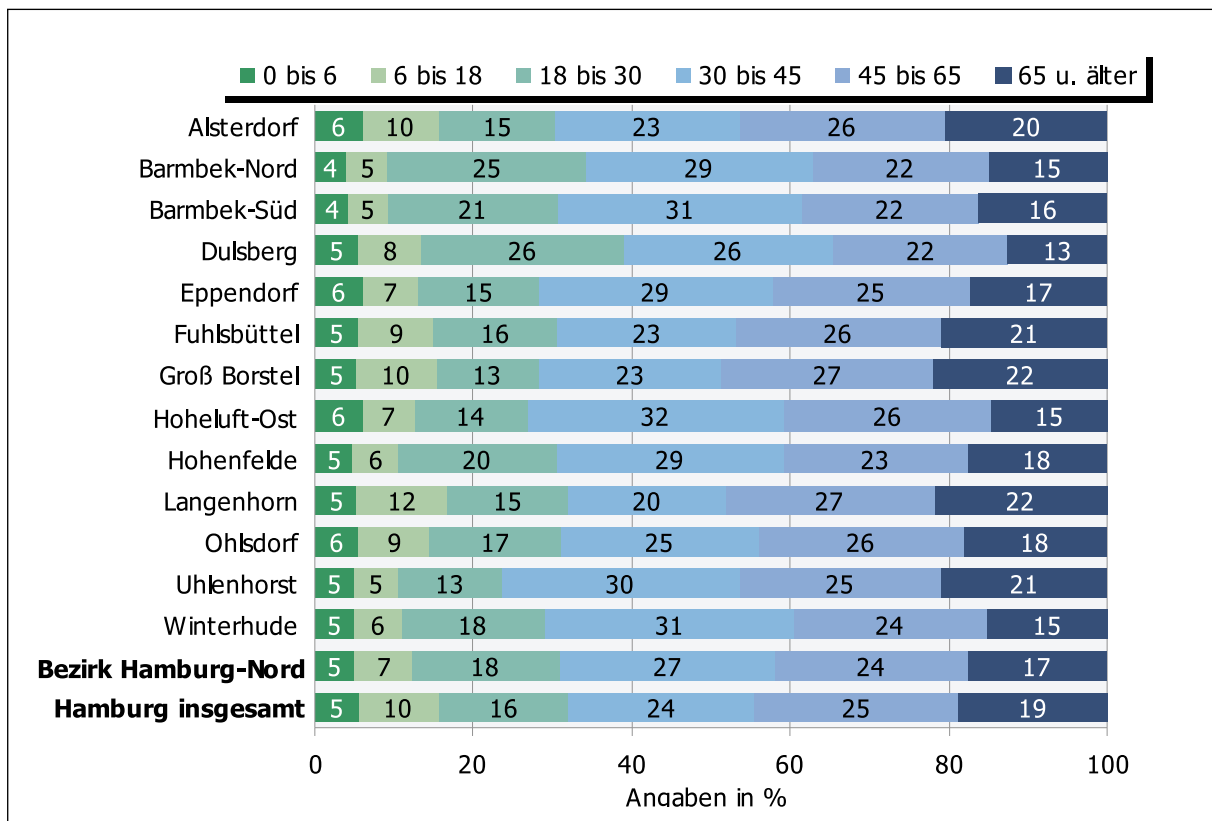
Quelle: Statistikamt Nord

- Die Fluktuation gibt an, wie viele Einwohner sich an den Wanderungsbewegungen beteiligen. Als Indikator für die Fluktuation wird vom Statistikamt Nord die Mobilitätskennzahl berechnet, bei der die halbierte Summe der Zu- und Fortzüge auf 1.000 Einwohner bezogen wird. Demnach ist für den Bezirk Hamburg-Nord insgesamt eine vergleichsweise hohe Fluktuation charakteristisch, denn 2010 zogen 120 von 1.000 Einwohnern (d.h. 12 % der Bevölkerung) um, während sich im Hamburger Durchschnitt nur 100 von 1.000 Einwohnern (d.h. ein Zehntel der Bevölkerung) an den Wanderungen beteiligt hat. Werden die Jahre 2008 und 2009 nicht berücksichtigt (Melderegisterbereinigung), ist die Fluktuation im Bezirk seit 2005 deutlich zurückgegangen.
- Unter den Stadtteilen haben vor allem Hohenfelde, aber auch Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Winterhude eine überdurchschnittlich hohe Fluktuation zu verzeichnen. Dabei hat sich die hohe Fluktuation in Dulsberg und Eppendorf in den letzten Jahren deutlich reduziert. Umgekehrt haben Langenhorn, Groß Borstel und Fuhlsbüttel eine unterdurchschnittliche Fluktuation zu verzeichnen.

3.3 Alters- und Haushaltsstruktur der Bevölkerung

Diese unterschiedlichen demographischen Prozesse im Bezirk insgesamt und in den Stadtteilen machen sich auch in der Alters- und Haushaltsstruktur der Bevölkerung bemerkbar:

Abb. 7 Altersstruktur 2010



Quelle: Statistikamt Nord

- Insgesamt zeigt der Bezirk Hamburg-Nord eine etwas jüngere Einwohnerstruktur als die Gesamtstadt. Die Gruppen der 18- bis 30-Jährigen sowie der 30- bis 45-Jährigen sind hier deutlich stärker vertreten, während der Seniorenanteil (65 Jahre und älter) mit 17,4 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (19,0 %) liegt. Allerdings hat Hamburg-Nord mit 12,4 % einen geringeren Anteil an Kindern und Jugendlichen vorzuweisen (Hamburg: 15,6 %), insbesondere in der Gruppe der 6- bis 18-Jährigen.
- Dabei haben insbesondere die Stadtteile Groß Borstel, Langenhorn, Uhlenhorst, Fuhlsbüttel und Alsterdorf überdurchschnittlich hohe Seniorenanteile zu verzeichnen, die mittlerweile bei 20 % und mehr liegen. Umgekehrt ist insbesondere für Dulsberg, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Winterhude eine vergleichsweise junge Einwohnerstruktur charakteristisch: mehr als 60 % der Bevölkerung ist unter 45 Jahre alt. Die höchsten Kinderanteile (bis 18 Jahre) haben vor allem Langenhorn, Alsterdorf, Groß Borstel und Ohlsdorf zu verzeichnen.

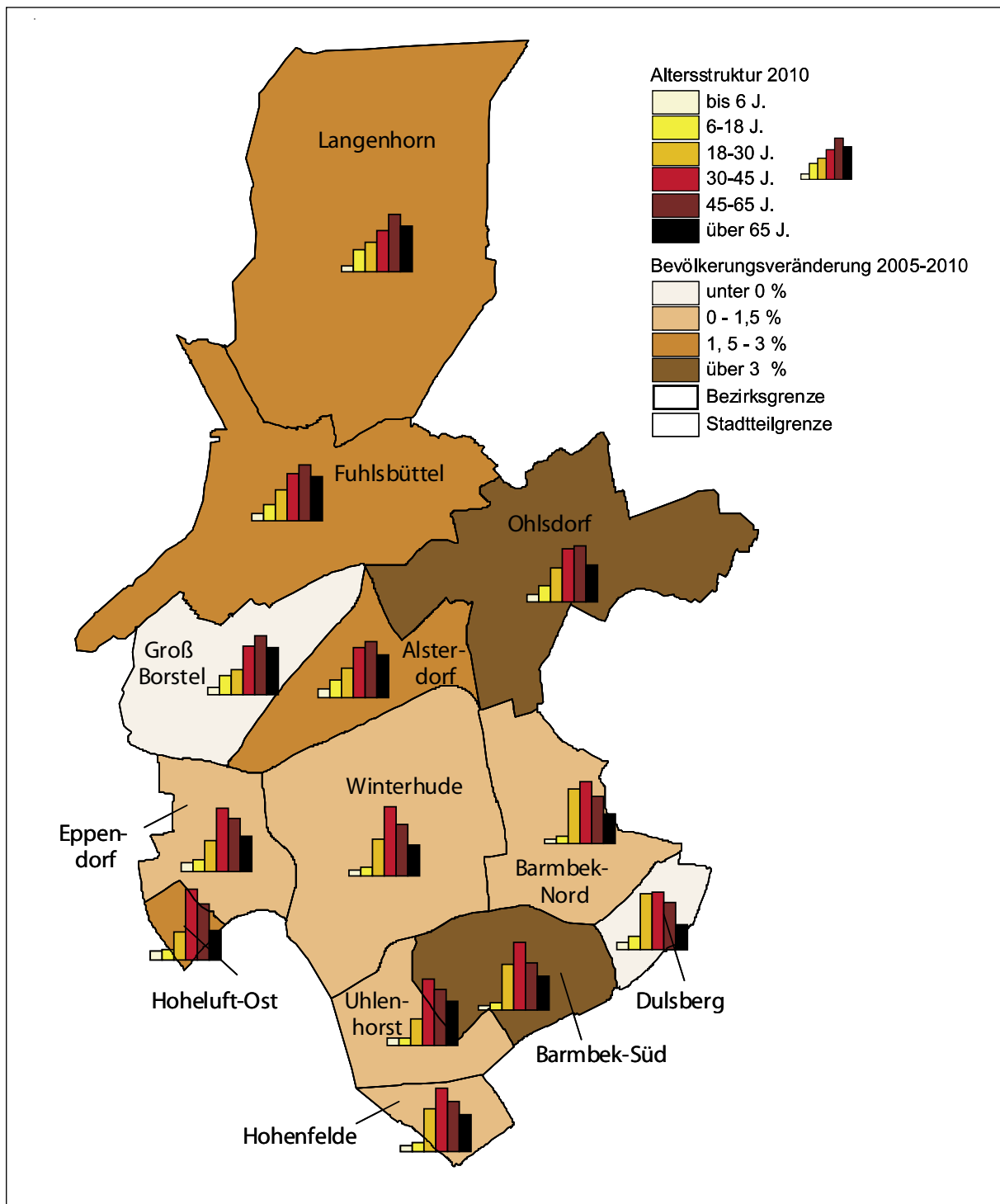
Tab. 5 Entwicklung der Altersgruppen 2005–2010

Stadtteil	0–6 Jahre	6–18 Jahre	18–30 Jahre	30–45 Jahre	45–65 Jahre	65 Jahre u. älter
Alsterdorf	+ 18,9 %	+ 9,4 %	- 2,5 %	- 1,6 %	+ 0,5 %	+ 3,9 %
Barmbek-Nord	+ 2,9 %	- 3,4 %	+ 5,6 %	- 0,4 %	+ 9,4 %	- 13,0 %
Barmbek-Süd	+ 14,9 %	+ 1,1 %	+ 3,6 %	+ 4,9 %	+ 6,9 %	- 7,9 %
Dulsberg	- 7,7 %	- 9,5 %	+ 1,4 %	+ 1,0 %	+ 5,6 %	- 13,1 %
Eppendorf	+ 19,4 %	+ 9,4 %	- 1,8 %	- 3,5 %	- 1,4 %	+ 6,8 %
Fuhlsbüttel	+ 8,2 %	- 0,3 %	+ 10,0 %	- 9,2 %	+ 2,8 %	+ 4,7 %
Groß Borstel	+ 7,0 %	+ 9,9 %	- 5,8 %	- 3,4 %	- 3,3 %	+ 1,2 %
Hoheluft-Ost	+ 21,0 %	+ 6,1 %	- 0,8 %	- 2,1 %	- 2,5 %	+ 9,5 %
Hohenfelde	+ 12,9 %	- 5,7 %	- 0,4 %	+ 0,6 %	- 4,7 %	+ 10,4 %
Langenhorn	+ 6,7 %	- 2,9 %	+ 10,7 %	- 6,2 %	+ 7,8 %	+ 0,7 %
Ohlsdorf	+ 13,8 %	- 3,5 %	+ 9,0 %	- 1,5 %	+ 8,9 %	+ 2,4 %
Uhlenhorst	+ 19,3 %	+ 5,0 %	+ 2,9 %	- 0,5 %	- 2,8 %	+ 3,6 %
Winterhude	+ 12,1 %	- 2,4 %	+ 0,4 %	- 1,4 %	+ 2,5 %	+ 4,2 %
Bezirk Hamburg-Nord	+ 10,9 %	- 0,2 %	+ 3,5 %	- 1,3 %	+ 3,9 %	- 0,1 %
Hamburg	+ 5,2 %	- 2,4 %	+ 4,0 %	- 3,8 %	+ 4,0 %	+ 3,7 %

Quelle: Statistikamt Nord

- Seit 2005 ist die Zahl der Kinder unter 6 Jahre im Bezirk Hamburg-Nord doppelt so stark angestiegen wie in Hamburg insgesamt. Dies geht vor allem auf die starke Zunahme in den Stadtteilen Hoheluft-Ost, Eppendorf, Uhlenhorst und Alsterdorf zurück, die überdurchschnittlich hohe Geburtenraten zu verzeichnen haben. Die negative Entwicklung der Zahl der Vorschulkinder im Stadtteil Dulsberg, der ebenfalls eine vergleichsweise hohe Geburtenrate aufweist, ist mit einer verstärkten Abwanderung von Familien zu begründen.
- Die Zuwanderung der 18- bis 30-Jährigen macht sich insbesondere in Langenhorn, Fuhlsbüttel und Ohlsdorf bemerkbar, insgesamt entspricht die Entwicklung im Bezirk jedoch weitgehend dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Rückgang bei den 30- bis 45-Jährigen fällt – trotz der Wanderungsverluste – in Hamburg-Nord etwas geringer aus als in der Gesamtstadt.
- Der Alterungsprozess ist im Bezirk Hamburg-Nord weniger stark fortgeschritten. Die Zahl der Senioren über 65 Jahre ist seit 2005 mehr oder weniger stabil geblieben bzw. sogar leicht zurückgegangen, während sie in Hamburg insgesamt weiter zunimmt. Ein vergleichsweise starker Anstieg der Seniorenzahlen ist zwar in Hohenfelde, Hoheluft-Ost und Eppendorf zu beobachten, diese gehören jedoch nicht zu den Stadtteilen mit dem höchsten Seniorenanteil im Bezirk.

Abb. 8 Bevölkerungsveränderung 2005–2010 und Altersstruktur 2010 nach Stadtteilen



Quelle: Statistikamt Nord 2011; eigene Berechnung

Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

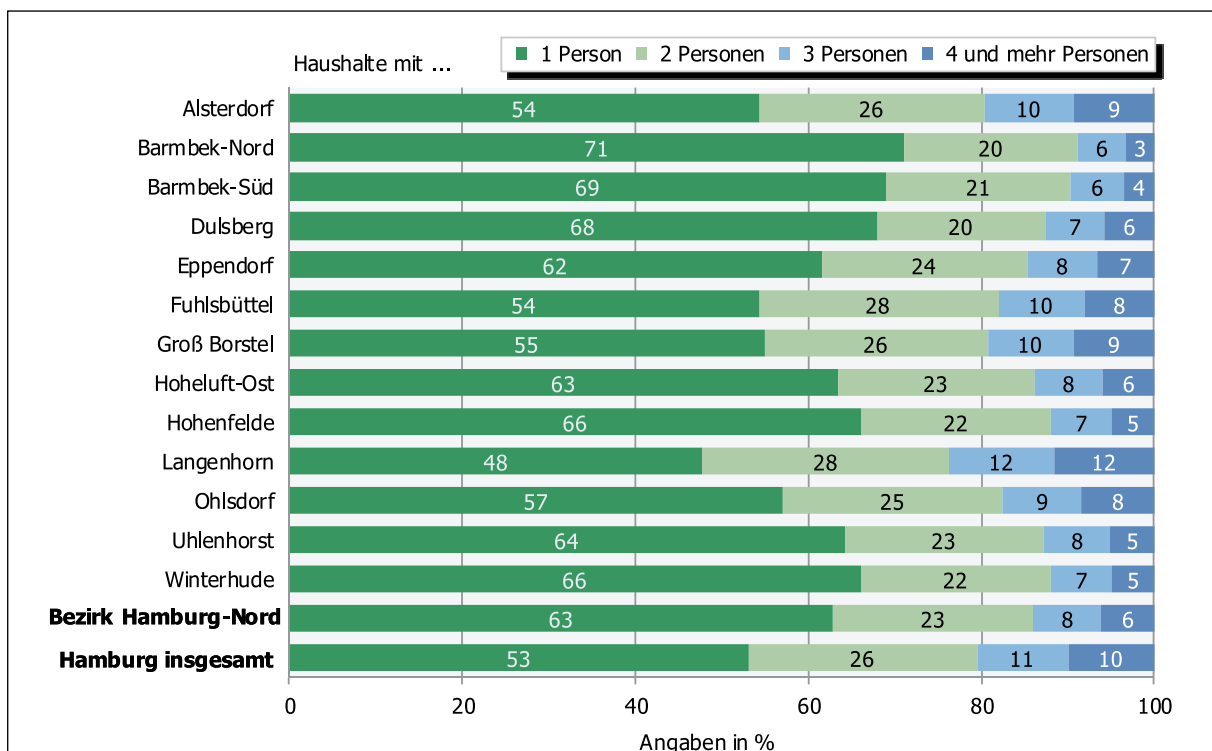
Für den Wohnungsmarkt ist in der ersten Linie die Zahl und Struktur der Haushalte maßgebend. Hierzu erfolgte 2009 erstmalig nach mehr als zehn Jahren wieder eine Haushaltsgenerierung aus dem Melderegister.

Tab. 6 Haushalte 2010 nach Typ				
Stadtteil	Anzahl Haushalte	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Anteil Single-Haushalte	Anteil Haushalte mit Kindern
Alsterdorf	7.357	1,8	54 %	17 %
Barmbek-Nord	27.455	1,4	71 %	9 %
Barmbek-Süd	21.996	1,4	69 %	10 %
Dulsberg	11.584	1,5	68 %	13 %
Eppendorf	14.568	1,6	62 %	14 %
Fuhlsbüttel	7.064	1,7	54 %	17 %
Groß Borstel	4.510	1,8	55 %	17 %
Hoheluft-Ost	6.111	1,5	63 %	13 %
Hohenfelde	5.954	1,5	66 %	10 %
Langenhorn	21.819	1,9	48 %	20 %
Ohlsdorf	8.644	1,7	57 %	16 %
Uhlenhorst	10.388	1,5	64 %	11 %
Winterhude	33.486	1,5	66 %	11 %
Bezirk Hamburg-Nord	180.936	1,6	63 %	13 %
Hamburg	972.259	1,8	53 %	18 %

Quelle: Statistikamt Nord

- Für 2010 wurden auf dieser Weise insgesamt rd. 180.900 Haushalte im Bezirk Hamburg-Nord ermittelt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Hamburg-Nord mit 1,6 Personen je Haushalt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (1,8 Personen je Haushalt).
- Dies liegt an dem überdurchschnittlich hohen Anteil der 1-Personen-Haushalte in Hamburg-Nord, der mit 63 % der mit Abstand höchste unter den Hamburger Bezirken ist und den gesamtstädtischen Anteil der 1-Personen-Haushalte (53 %) sogar um rd. 10 %-Punkte übersteigt. Besonders hohe Anteile an Single-Haushalten sind vor allem in Barmbek-Nord und -Süd sowie in Dulsberg festzustellen (s. Abb. 9), für die zugleich eine junge Einwohnerstruktur charakteristisch ist.

Abb. 9 Haushalte 2010 nach Größe



Quelle: Statistikamt Nord

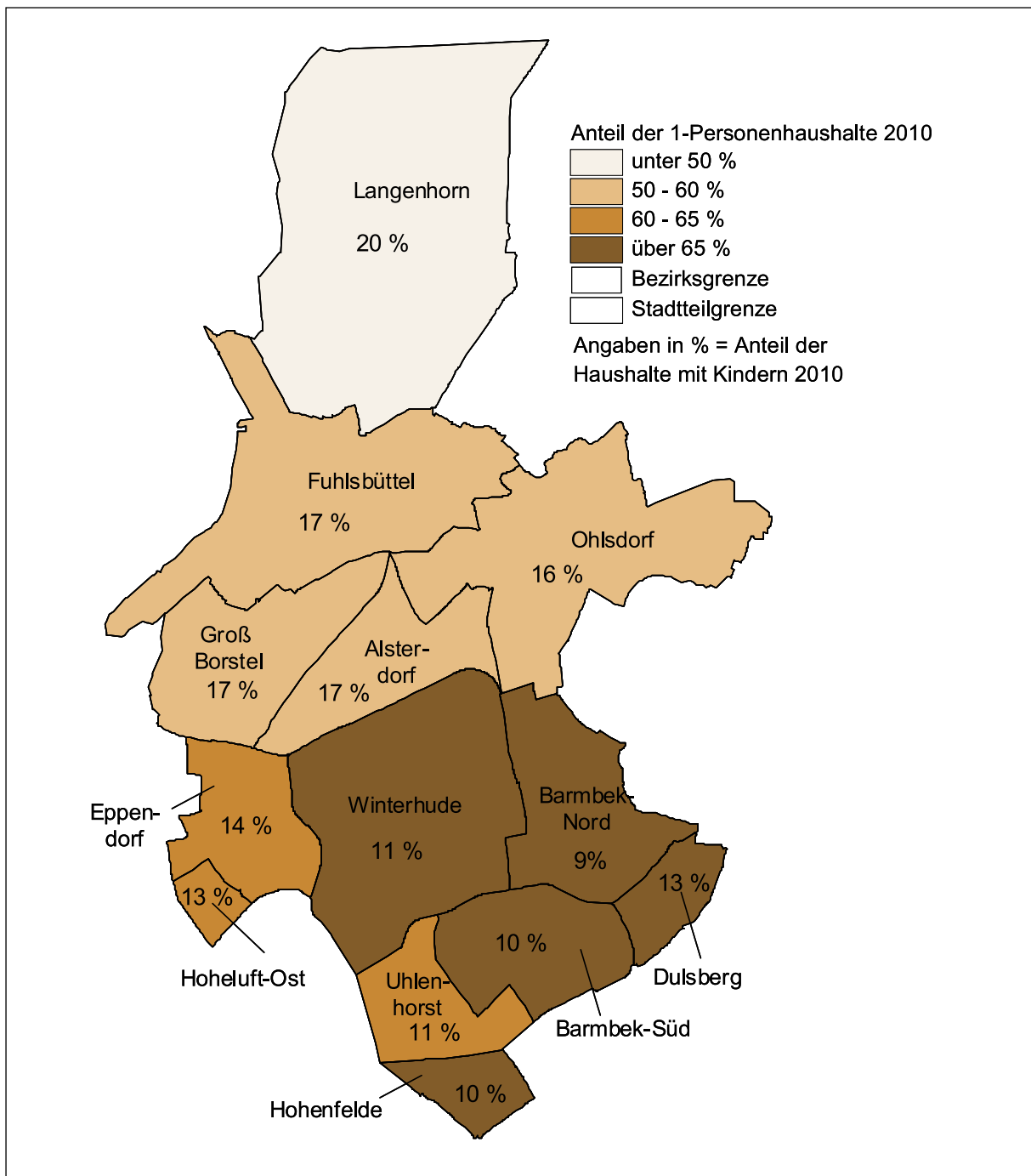
Tab. 7 Haushalte mit Kindern 2010

Stadtteil	Haushalte mit Kindern	darunter Alleinerziehende	Anteil Alleinerziehende an den HH mit Kindern
Alsterdorf	1.269	354	28 %
Barmbek-Nord	2.487	1.060	43 %
Barmbek-Süd	2.107	859	41 %
Dulsberg	1.453	693	48 %
Eppendorf	2.045	613	30 %
Fuhlsbüttel	1.181	381	32 %
Groß Borstel	766	225	29 %
Hoheluft-Ost	804	253	31 %
Hohenfelde	617	183	30 %
Langenhorn	4.268	1.232	29 %
Ohlsdorf	1.373	400	29 %
Uhlenhorst	1.147	303	26 %
Winterhude	3.809	1.250	33 %
Bezirk Hamburg-Nord	23.326	7.806	33 %
Hamburg	170.616	52.057	31 %

Quelle: Statistikamt Nord

- Entsprechend klein ist der Anteil der Mehrpersonen-Haushalte in Hamburg-Nord, insbesondere aber der Anteil der Haushalte mit Kindern, der mit 13 % der geringste unter den Hamburger Bezirken ist und deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 18 % liegt. Einen überdurchschnittlich hohen Familienanteil hat mit 20 % lediglich der Stadtteil Langenhorn zu verzeichnen. Es folgen Alsterdorf, Fuhlsbüttel, Groß Borstel und Ohlsdorf, die zumindest den Bezirksdurchschnitt übersteigen. Dies sind zugleich die Stadtteile mit den höchsten Kinderanteilen im Bezirk.
- Von den insgesamt rd. 23.300 Haushalten mit Kindern stellen rd. 7.800, d.h. in etwa ein Drittel, Alleinerziehende dar. Die höchsten Anteile an Alleinerziehenden unter den Haushalten mit Kindern haben Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Dulsberg vorzuweisen. Dies sind Stadtteile, wo insgesamt relativ wenige Familien wohnen (s. Tab. 6), von diesen jedoch 41-48 % alleinerziehend sind. Dies hängt mit der Struktur des Wohnungsbestandes eng zusammen, denn in diesen Stadtteilen sind mit 58-65 % weit überwiegend kleine 1- bis 2-Raum-Wohnungen zu finden.

Abb. 10 Anteil der 1-Personenhaushalte und Haushalte mit Kindern 2010 nach Stadtteilen



Quelle: Statistikamt Nord 2011; eigene Berechnung

Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

3.4 Soziale Struktur

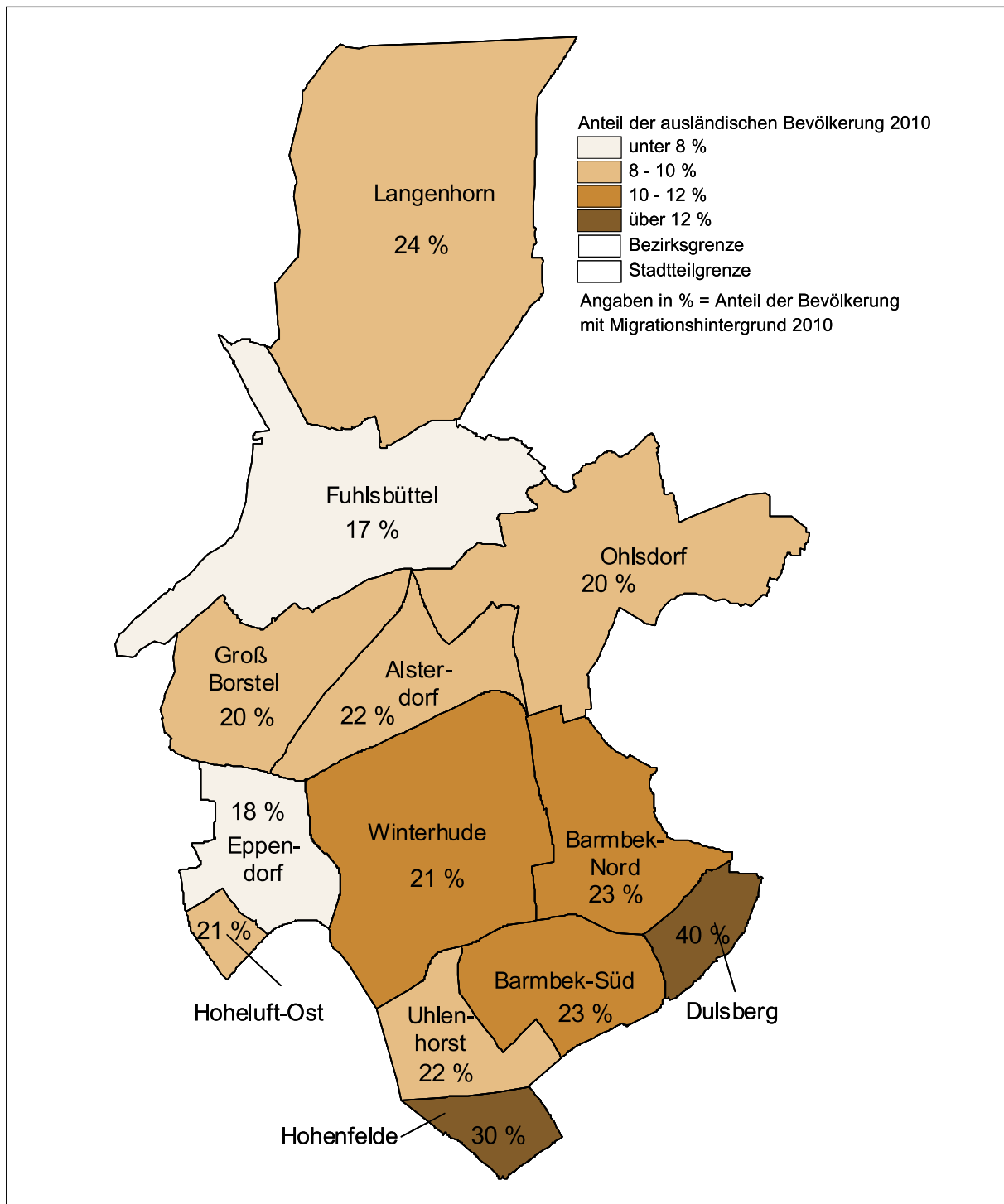
- Im Bezirk Hamburg-Nord lebten zum Jahresende 2010 insgesamt rd. 30.900 Einwohner ausländischer Herkunft, das sind rd. 13 % aller Ausländer in Hamburg. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung des Bezirks ist mit 11 % vergleichsweise gering (Hamburg: 14 %). Die Zahl der Ausländer in Hamburg-Nord ist seit 2005 um fast 5.000 bzw. 14 % zurückgegangen. Dieser starke Rückgang ist teilweise auf die Bereinigung des Melderegisters zurückzuführen.
- Betrachtet man alle Einwohner mit Migrationshintergrund im Bezirk, so ist die Zahl mit rd. 64.900 mehr als doppelt so hoch. Der Anteil der Migranten an der Gesamtbevölkerung der Bezirks Hamburg-Nord liegt mit 23 % allerdings deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (30 %).
- Vergleichsweise starke Konzentrationen an ausländischer Bevölkerung bzw. Bevölkerung mit Migrationshintergrund gibt es vor allem in den Stadtteilen Dulsberg und Hohenfelde, wo deren Anteile sogar den gesamtstädtischen Durchschnitt übersteigen. Die geringsten Ausländer- bzw. Migrantenanteile im Bezirk haben Fuhlsbüttel, Eppendorf, Ohlsdorf und Groß Borstel vorzuweisen.

Tab. 8 Einwohner mit Migrationshintergrund

Stadtteil	Migrationshintergrund 2010		davon Ausländer 2010	
	absolut	Anteil an EW.	absolut	Anteil an EW.
Alsterdorf	2.922	22 %	1.291	10 %
Barmbek-Nord	8.682	23 %	4.352	12 %
Barmbek-Süd	7.247	23 %	3.637	12 %
Dulsberg	6.860	40 %	3.646	21 %
Eppendorf	4.272	18 %	1.795	8 %
Fuhlsbüttel	2.075	17 %	949	8 %
Groß Borstel	1.611	20 %	742	9 %
Hoheluft-Ost	1.954	21 %	932	10 %
Hohenfelde	2.662	30 %	1.321	15 %
Langenhorn	9.853	24 %	4.176	10 %
Ohlsdorf	2.910	20 %	1.357	9 %
Uhlenhorst	3.359	22 %	1.534	10 %
Winterhude	10.500	21 %	5.178	11 %
Bezirk Hamburg-Nord	64.907	23 %	30.910	11 %
Hamburg	514.820	30 %	237.867	14 %

Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 11 Anteil der Ausländer und mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung 2010 nach Stadtteilen

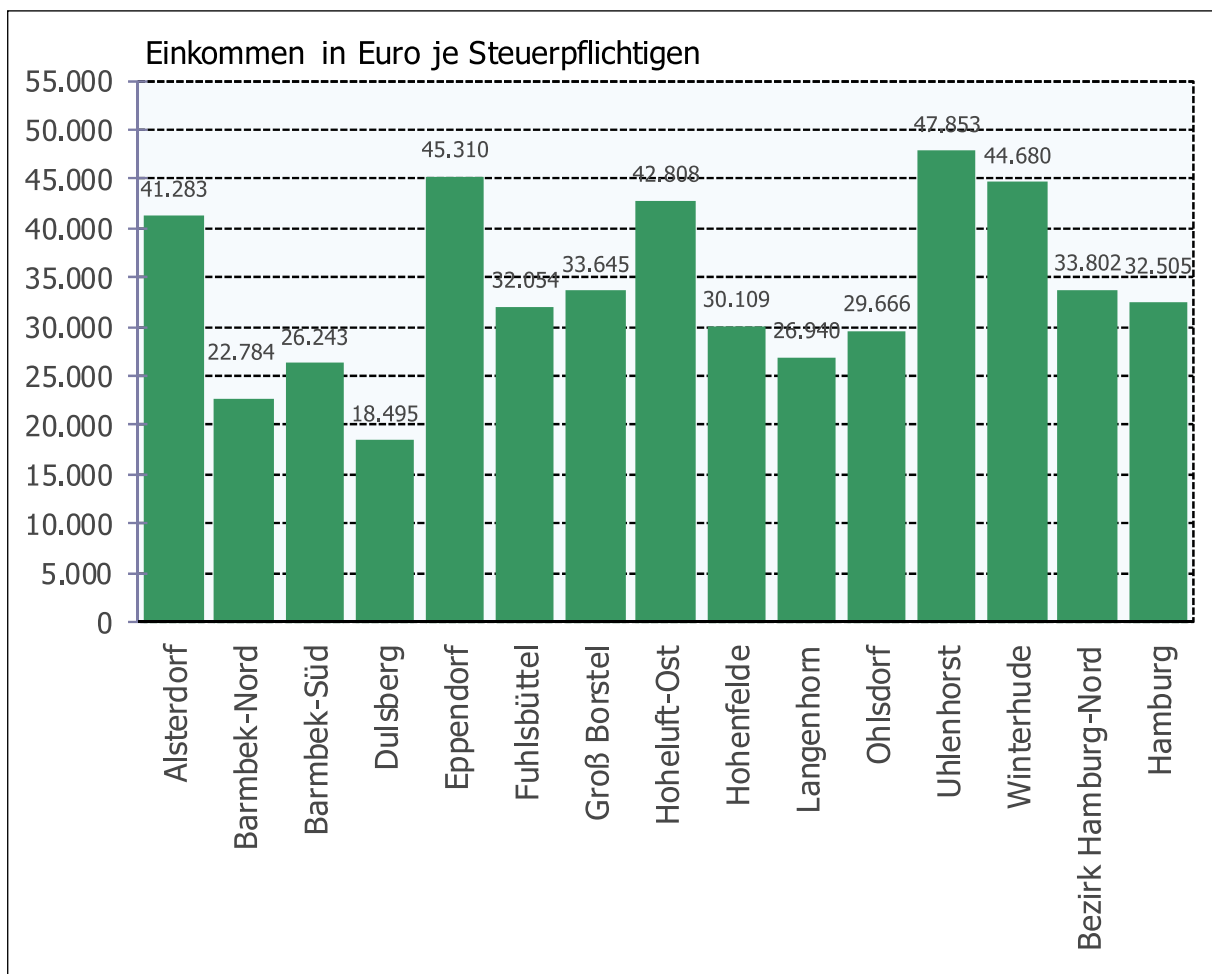


Quelle: Statistikamt Nord 2011; eigene Berechnung
Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Zur Einkommensstruktur in den Stadtteilen liegen derzeit lediglich die Auswertungen der Steuerstatistik aus dem Jahr 2004 vor.

- Demnach lag das Einkommen je Steuerpflichtigen im Bezirk Hamburg-Nord mit rd. 33.800 € nur leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (32.500 €). Innerhalb des Bezirks waren zum Teil große Unterschiede festzustellen, die Spanne der Einkünfte reichte von 18.500 € bis 47.850 € je Steuerpflichtigen. Das mit Abstand geringste Einkommen hatte dabei Dulsberg zu verzeichnen, gefolgt von Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Langenhorn mit ebenfalls stark unterdurchschnittlichen Einkommen. Umgekehrt lagen die Einkommen insbesondere in Uhlenhorst, Eppendorf, Winterhude, Hoheluft-Ost und Alsterdorf deutlich über 40.000 €.

Abb. 12 Einkommensstruktur im Bezirk Hamburg-Nord 2004



Quelle: Statistikamt Nord

Ende 2010 waren rd. 55 % der 15- bis 65-Jährigen mit dem Wohnort im Bezirk Hamburg-Nord sozialversicherungspflichtig beschäftigt, was den gesamtstädtischen Durchschnitt leicht übersteigt. Die Entwicklung der Beschäftigten im Bezirk folgt dem positiven Trend in Hamburg.

Tab. 9 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2005–2010
(Anteil an der 15- bis 65-jährigen Bevölkerung)

Stadtteil	2005		2010		Veränderung 2005–2010
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
Alsterdorf	3.890	44 %	4.268	49 %	+10 %
Barmbek-Nord	15.535	56 %	17.597	60 %	+13 %
Barmbek-Süd	12.233	54 %	14.294	60 %	+17 %
Dulsberg	6.129	47 %	7.078	54 %	+15 %
Eppendorf	8.082	48 %	8.906	54 %	+10 %
Fuhlsbüttel	3.981	50 %	4.388	55 %	+10 %
Groß Borstel	2.442	46 %	2.618	51 %	+7 %
Hoheluft-Ost	3.332	48 %	3.627	53 %	+9 %
Hohenfelde	3.105	47 %	3.510	54 %	+13 %
Langenhorn	12.440	48 %	14.227	53 %	+14 %
Ohlsdorf	4.797	49 %	5.397	53 %	+13 %
Uhlenhorst	5.363	49 %	5.956	54 %	+11 %
Winterhude	18.553	50 %	20.739	56 %	+12 %
Bezirk Hamburg-Nord	99.882	50 %	112.605	55 %	+13 %
Hamburg	547.797	47 %	611.289	51 %	+12 %

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

- Gleichzeitig ist die Zahl der Arbeitslosen seit 2005 um 30 % zurückgegangen. Der Arbeitslosenanteil liegt mit 5,1 % der 15- bis 65-Jährigen im Bezirk Hamburg-Nord leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (5,8 %). Deutlich geringer ist jedoch der Anteil der Bedarfsgemeinschaften (Eine Bedarfsgemeinschaften (BG) bezeichnet laut Bundesagentur für Arbeit eine Konstellation von Personen, die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. Eine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 SGB II hat mindestens einen erwerbsfähigen Leistungsberechtigten.) nach SGB II (Hartz IV) an den Haushalten insgesamt, der in Hamburg-Nord nur 8 %, in Hamburg insgesamt aber 11 % ausmacht. Mit 1,6 Personen je Haushalt ist die Bedarfsgemeinschaft im Bezirk im Durchschnitt etwas kleiner.
- Kleinräumig betrachtet hat lediglich Dulsberg mit 9 % einen überdurchschnittlichen Anteil an Arbeitslosen zu verzeichnen. Besonders hoch ist in Dulsberg der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, der mit 18 % sogar den gesamtstädtischen Durchschnitt deutlich übersteigt. Relativ hohe Anteile an Bedarfsgemeinschaften zeigen auch Barmbek-Nord und Langenhorn.

Tab. 10 Arbeitslose 2005–2010
(Anteil an der 15- bis 65-jährigen Bevölkerung)

Stadtteil	2005		2010		Veränderung 2005–2010
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
Alsterdorf	512	6 %	297	3 %	- 42 %
Barmbek-Nord	2.585	9 %	1.830	6 %	- 29 %
Barmbek-Süd	1.744	8 %	1.256	5 %	- 28 %
Dulsberg	1.647	13 %	1.155	9 %	- 30 %
Eppendorf	802	5 %	532	3 %	- 34 %
Fuhlsbüttel	581	7 %	411	5 %	- 29 %
Groß Borstel	450	9 %	261	5 %	- 42 %
Hoheluft-Ost	410	6 %	271	4 %	- 34 %
Hohenfelde	465	7 %	322	5 %	- 31 %
Langenhorn	2.135	8 %	1.535	6 %	- 28 %
Ohlsdorf	700	7 %	507	5 %	- 28 %
Uhlenhorst	515	5 %	367	3 %	- 29 %
Winterhude	2.204	6 %	1.600	4 %	- 27 %
Bezirk Hamburg-Nord	14.750	7 %	10.344	5 %	- 30 %
Hamburg	99.720	9 %	68.334	6 %	- 31 %

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

Tab. 11 Bedarfsgemeinschaften (Hartz IV-Empfänger) 2010

Stadtteil	Anzahl Bedarfsgemeinschaften	Durchschnittliche Haushaltsgröße*	Anteil an Haushalten insgesamt	Veränderung 2006–2010
Alsterdorf	390	1,7	5 %	- 15 %
Barmbek-Nord	2.820	1,4	10 %	- 14 %
Barmbek-Süd	1.822	1,5	8 %	- 17 %
Dulsberg	2.121	1,7	18 %	- 9 %
Eppendorf	575	1,3	4 %	- 10 %
Fuhlsbüttel	508	1,6	7 %	- 12 %
Groß Borstel	389	1,5	9 %	- 13 %
Hoheluft-Ost	287	1,4	5 %	- 19 %
Hohenfelde	450	1,5	8 %	- 15 %
Langenhorn	2.170	1,9	10 %	+ 2 %
Ohlsdorf	730	1,5	8 %	- 3 %
Uhlenhorst	357	1,3	3 %	- 22 %
Winterhude	1.845	1,5	6 %	- 11 %
Bezirk Hamburg-Nord	14.464	1,6	8 %	- 11 %
Hamburg	105.105	1,8	11 %	- 8 %
*2009				
Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank				

- Mehr als 2.600 Personen im Bezirk Hamburg-Nord beziehen Wohngeld. Hohe Konzentrationen der Wohngeldempfänger sind – trotz der rückläufigen Entwicklung in den letzten Jahren – auch weiterhin insbesondere in Dulsberg, Barmbek-Nord und -Süd festzustellen.

Tab. 12 Wohngeldempfänger 2005 – 2010

Stadtteil	2005		2010		Veränderung 2005 – 2010
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
Alsterdorf	79	0,6 %	94	0,7 %	+ 19 %
Barmbek-Nord	607	1,6 %	489	1,3 %	- 19 %
Barmbek-Süd	392	1,3 %	355	1,1 %	- 9 %
Dulsberg	392	2,2 %	337	1,9 %	- 14 %
Eppendorf	134	0,6 %	139	0,6 %	+ 4 %
Fuhlsbüttel	85	0,7 %	93	0,8 %	+ 9 %
Groß Borstel	87	1,1 %	75	0,9 %	- 14 %
Hoheluft-Ost	54	0,6 %	60	0,6 %	+ 11 %
Hohenfelde	96	1,1 %	72	0,8 %	- 25 %
Langenhorn	405	1,0 %	398	1,0 %	- 2 %
Ohlsdorf	94	0,7 %	111	0,8 %	+ 18 %
Uhlenhorst	67	0,4 %	61	0,4 %	- 9 %
Winterhude	305	0,6 %	340	0,7 %	+ 12 %
Bezirk Hamburg-Nord	2.797	1,0 %	2.624	0,9 %	- 6 %

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord: Fach Amt Grundsicherung und Soziales

Tab. 13 Hilfen zur Verhinderung und Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit

	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl der Fälle mit drohendem Wohnungsverlust	1.224	1.207	1.265	1.300	1.290
dar. als vordringlich wohnungssuchend anerkannt	204	268	248	211	219
Anzahl der abgeschlossenen Fälle (Wohnungsnotfälle)	996	1.010	1.132	1.264	1.357
dar. positiv abgeschlossene Fälle (Wohnungssicherung)	600	758	884	989	1.060
Anzahl der Fälle öffentlicher Unterbringung (neu)	168	179	199	231	257
Anzahl der Fälle öffentlicher Unterkunft (insgesamt)	276	389	387	374	344
Anzahl der Wohnungsvermittlungen	272	412	299	352	345
Wohnberechtigungsbescheinigungen	2.196	1.965	1.932	1.910	1.812
Dringlichkeitsscheine	972	918	999	981	923

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord: Fachstelle für Wohnungsnotfälle

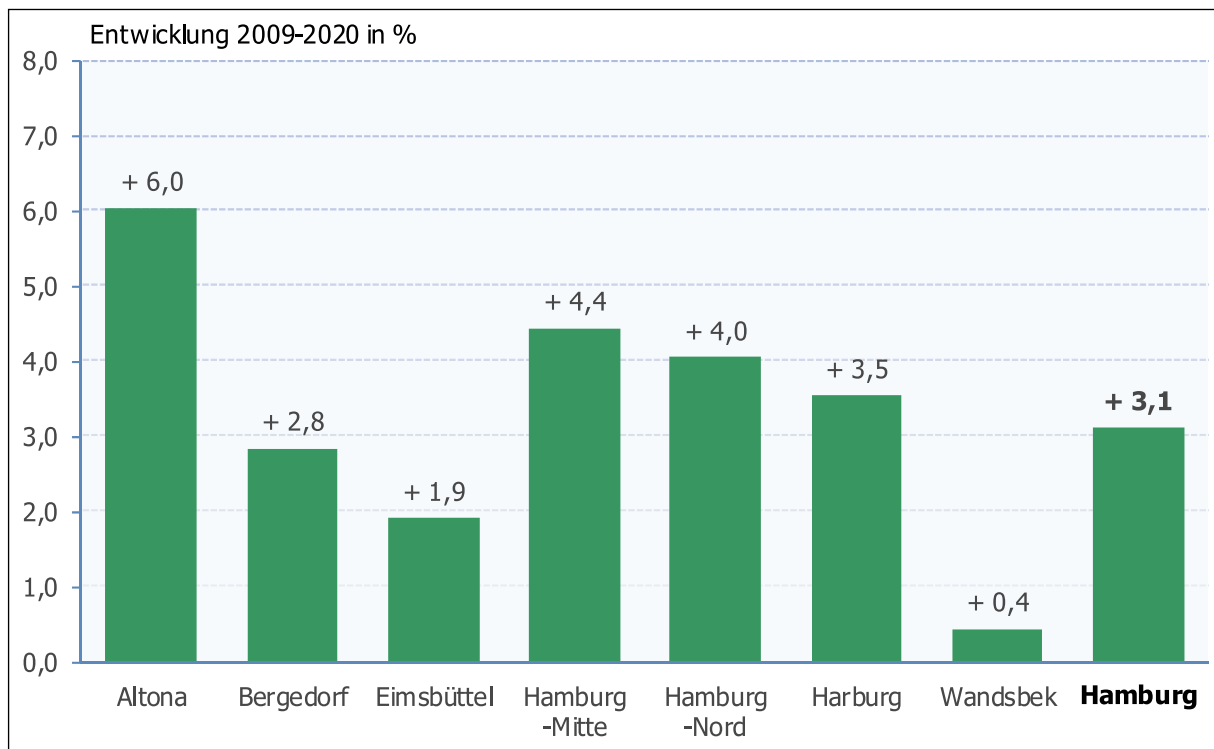
Die ersten Hinweise über die Wohnversorgung der Haushalte mit geringen Einkommen und einem eingeschränkten Marktzugang im Bezirk Hamburg-Nord liefern die Daten der Fachstelle für Wohnungsnotfälle (s. Tab. 12):

- So wurden im Jahr 2010 insgesamt 1.290 Fälle mit drohendem Wohnungsverlust erfasst, was einen Anstieg gegenüber 2006 bedeutet. 17 % der Fälle wurden aus diesem Grund durch die Abteilung Wohnraumversorgung als vordringlich wohnungssuchend anerkannt.
- Auch die Zahl der abgeschlossenen Wohnungsnotfälle im Bezirk zeigt seit 2006 eine stark steigende Tendenz. Allein im Jahr 2010 wurden insgesamt 1.357 abgeschlossene Wohnungsnotfälle registriert, davon wurden 1.060 positiv abgeschlossen. Dies sind 78 % der Fälle, was gegenüber 2006 einen um 60 % Anstieg bedeutet. In 344 Fällen erfolgte eine öffentliche Unterbringung, drei Viertel davon waren Neuzugänge im Jahr 2010. In weiteren 345 Fällen wurde eine Wohnung vermittelt.
- Die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen ist seit 2006 um 17 % zurückgegangen. Die Zahl der ausgegebenen Dringlichkeitsscheine bewegt sich seit 2006 zwischen 918 und 999 Fällen pro Jahr und weist eine stabile Tendenz auf.

3.5 Zukünftige Nachfrageentwicklung

Zur Abschätzung der zukünftigen Nachfrageentwicklung und den sich daraus ergebenden Wohnungsbau-potentialen im Bezirk, wird die Modellrechnung zur Bevölkerungsvorausschätzung in den Hamburger Stadtteilen des Statistikamtes Nord herangezogen, die als Basis den Einwohnerstand von 30. 4. 2009 und die Flächenpotenziale zugrunde legt.

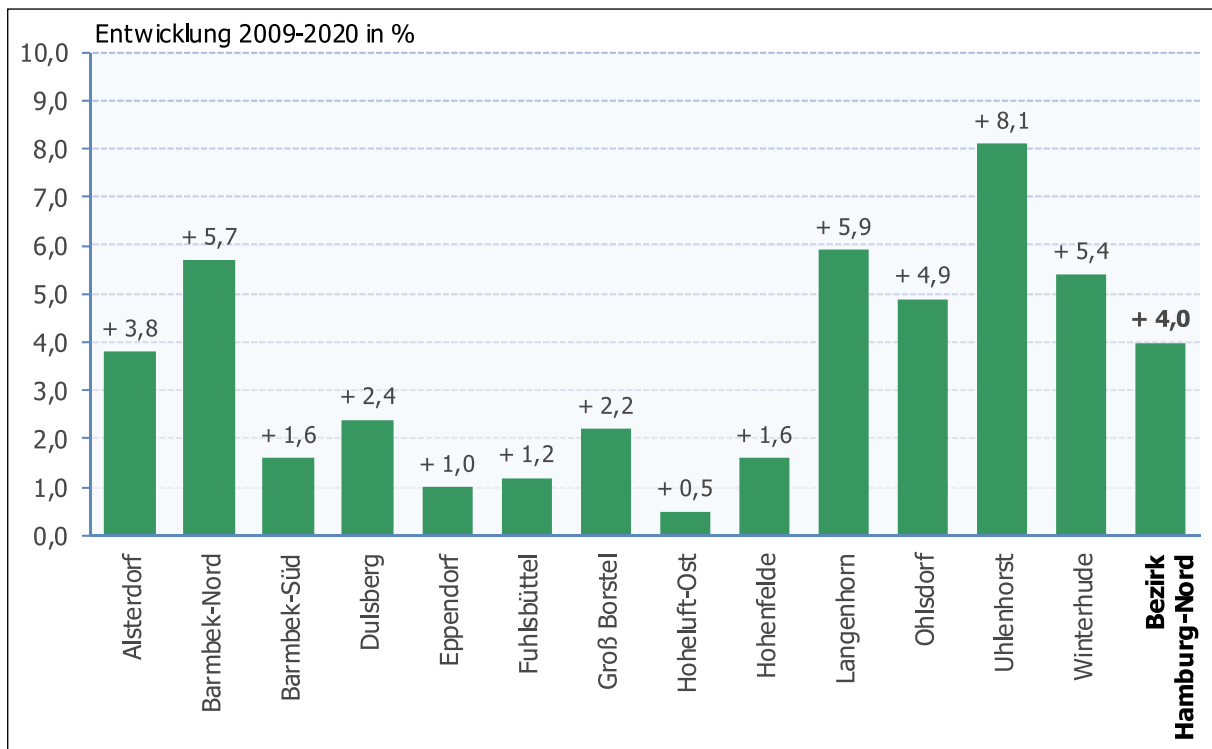
Abb. 13 Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020 nach Bezirken



Quelle: Statistikamt Nord

- Laut Modellrechnung wird die Einwohnerzahl im Bezirk Hamburg-Nord bis 2020 um 4,0 % ansteigen. Dieser Anstieg soll größtenteils bereits bis 2015 erfolgen, danach wird eine mehr oder weniger konstante Einwohnerentwicklung erwartet. Somit zählt Hamburg-Nord zu den drei Bezirken mit dem höchsten prognostizierten Einwohnerzuwachs bis 2020.
- Innerhalb des Bezirks Hamburg-Nord wird der stärkste Einwohneranstieg für Uhlenhorst vorausgeschätzt. Es folgen Langenhorn, Barmbek-Nord, Winterhude und Ohlsdorf, die ebenfalls mit einem überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs zu rechnen haben. Hingegen wird die Einwohnerzahl in Hoheluft-Ost, Eppendorf und Fuhlsbüttel nur minimal anwachsen.

Abb. 14 Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020 nach Stadtteilen



Quelle: Statistikamt Nord

4 Entwicklung des Wohnungsmarktes

4.1 Wohnungsbestand und seine Struktur

- Ende 2010 standen im Bezirk Hamburg-Nord rd. 167.100 Wohneinheiten zur Verfügung, was knapp 19 % des Hamburger Wohnungsbestandes darstellt. Von diesen befand sich rd. 90 % in Mehrfamilienhäusern. Die höchsten Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern befinden sich erwartungsgemäß in Langenhorn und Groß Borstel.
- Seit 2005 hat sich der Wohnungsbestand im Bezirk um rd. 2.260 Wohnungen vergrößert. Somit entfällt nur ungefähr 13 % des gesamtstädtischen Zugangs an Wohneinheiten auf den Bezirk Hamburg-Nord. Die mit Abstand höchsten Zuwächse haben absolut gesehen die Stadtteile Winterhude und Langenhorn zu verzeichnen. Relativ fällt der Zuwachs in Alsterdorf (+4 %), Uhlenhorst (+3 %) und Ohlsdorf (+3 %) am stärksten aus (s. Kap. 3.2 Neubautätigkeit).

Tab. 14 Wohnungsbestand 2010

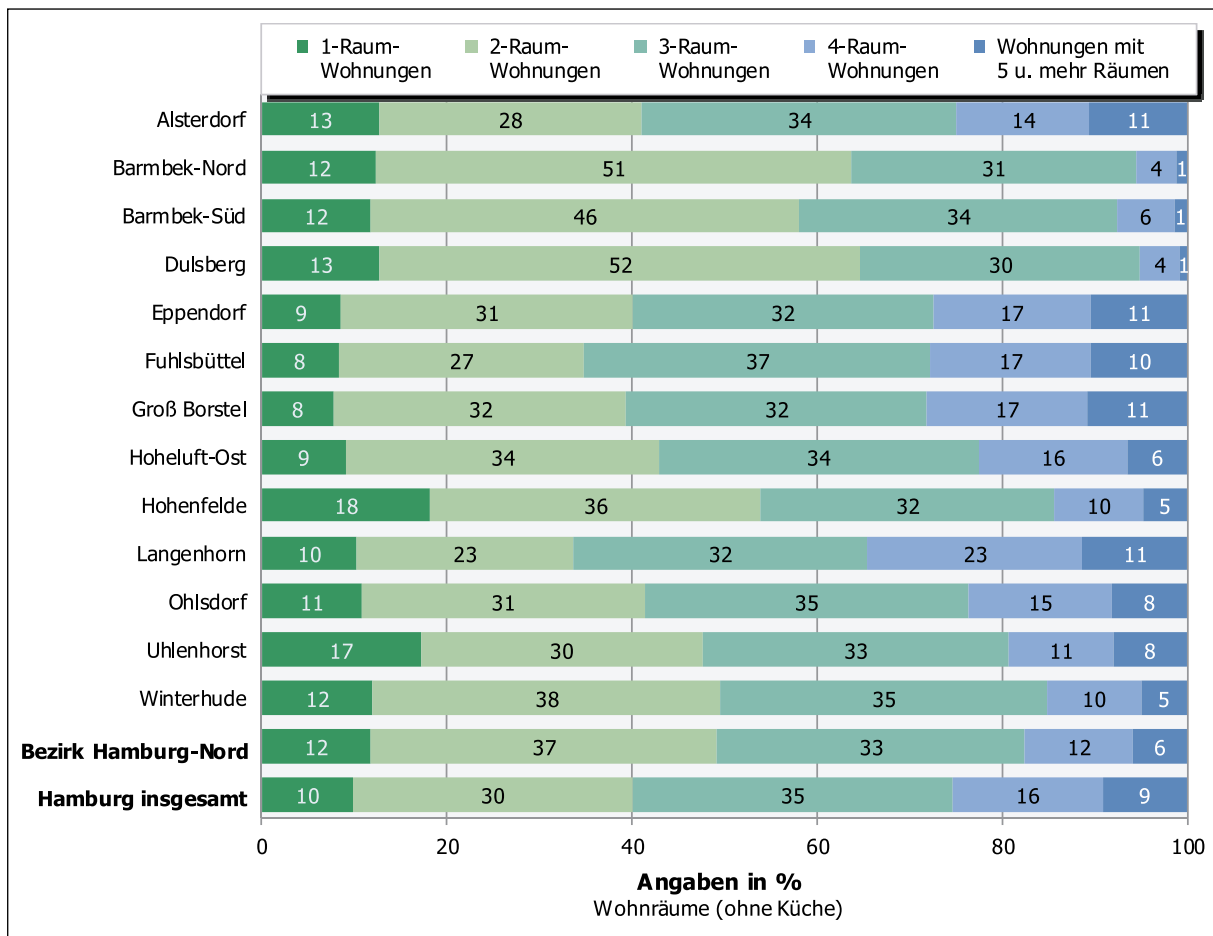
Stadtteil	Anzahl Wohnungen	Anteil WE in Ein- + Zwei-familienhäusern	Durchschnittliche Wohnfläche	Veränderung im Wohnungsbestand 2005–2010
Alsterdorf	6.787	19 %	76 m ²	+262
Barmbek-Nord	25.560	1 %	55 m ²	+46
Barmbek-Süd	20.232	1 %	57 m ²	+255
Dulsberg	10.549	1 %	53 m ²	+5
Eppendorf	13.254	3 %	76 m ²	+123
Fuhlsbüttel	6.568	24 %	73 m ²	+13
Groß Borstel	4.305	43 %	73 m ²	+22
Hoheluft-Ost	5.605	2 %	71 m ²	+20
Hohenfelde	5.437	3 %	65 m ²	+54
Langenhorn	20.222	40 %	73 m ²	+517
Ohlsdorf	8.092	21 %	69 m ²	+238
Uhlenhorst	10.188	2 %	72 m ²	+147
Winterhude	30.295	3 %	67 m ²	+560
Bezirk Hamburg-Nord	167.094	10 %	66 m²	+2.262
Hamburg	893.495	21 %	72 m²	+17.129

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

Der Wohnungsbestand im Bezirk Hamburg-Nord besteht zu 70 % aus 2- und 3-Raum-Wohnungen. Nur jeweils 12 % stellen die 1-Raum-Wohnungen und die 4-Raum-Wohnungen dar. Die größten Wohnungen mit 5 und mehr Räumen machen nur 6 % des Bestandes aus. Im Vergleich zu gesamtstädtischer Bestandsstruktur (s. Abb. 14) sind somit die kleineren und mittleren Wohnungen mit 1 bis 3 Räumen im Bezirk Hamburg-Nord überproportional vertreten.

- Dies macht sich auch an der durchschnittlichen Wohnungsgröße bemerkbar, die mit 66 m² im Bezirk Hamburg-Nord deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 72 m² liegt. Allerdings steht im Bezirk Hamburg-Nord im Durchschnitt mit 39,0 m² je Einwohner mehr Wohnfläche zur Verfügung als in Hamburg insgesamt (37,0 m² Wohnfläche je Einwohner). Insgesamt steigt der Wohnflächenbedarf pro Person stets an. So dass nicht nur die steigende Einwohnerzahl aber der Wunsch nach mehr Wohnfläche zum Nachfrageüberhang führen.
- Die Stadtteile mit hohem Eigenheimanteil weisen entsprechend höhere Anteile an größeren Wohnungen sowohl bezüglich der Anzahl der Räume als auch hinsichtlich der Wohnflächen auf. So machen die Wohnungen mit 4 und mehr Räumen in Langenhorn mehr als ein Drittel und in Groß Borstel, Fuhlsbüttel und Alsterdorf mehr als ein Viertel des Wohnungsbestandes aus.
- Unter den Stadtteilen mit vorwiegend Mietwohnungsbeständen haben Eppendorf, Uhlenhorst und Hoheluft-Ost flächenmäßig die größten Wohnungen vorzuweisen, die durchschnittliche Wohnfläche liegt in diesen Stadtteilen über 70 m². Hingegen überwiegen in Dulsberg, Barmbek-Nord- und Barmbek-Süd kleinere bis mittlere Wohnungen.

Abb. 15 Wohnungsbestand 2010 nach Anzahl der Räume

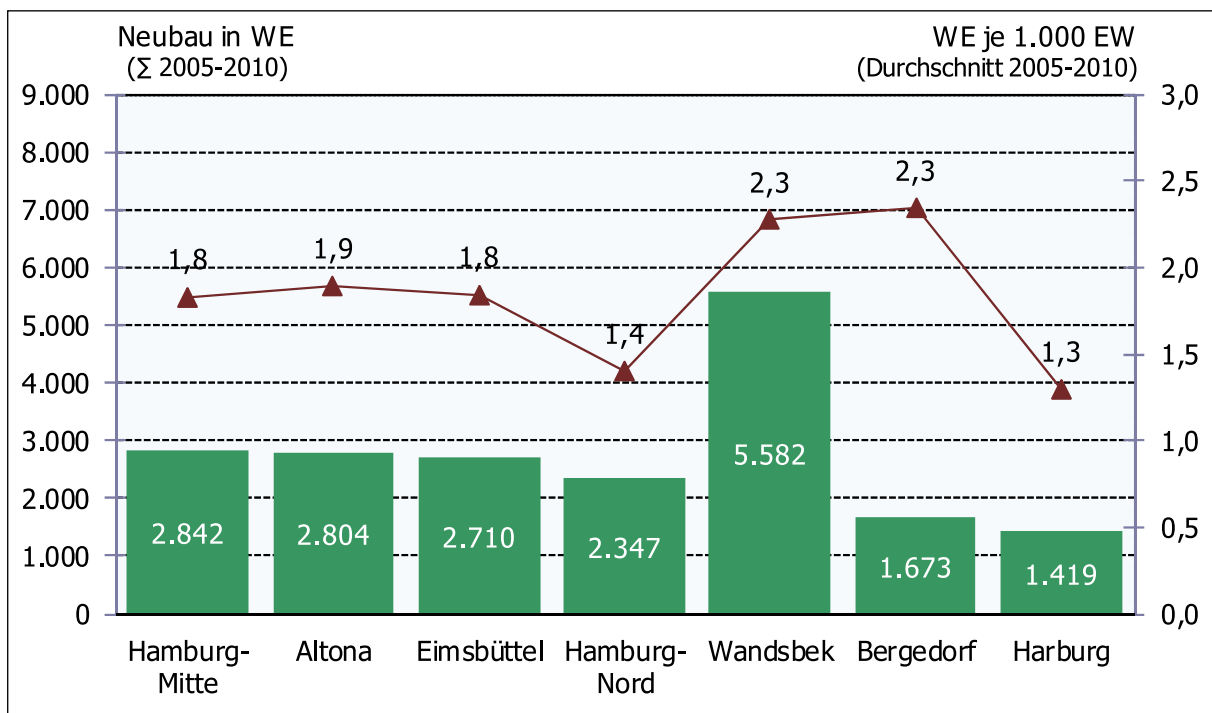


Quelle: Statistikamt Nord

4.2 Neubautätigkeit

- Betrachtet man die Neubautätigkeit zwischen 2005 und 2010 in den Hamburger Bezirken im Vergleich, gehört Hamburg-Nord sowohl absolut als auch relativ gesehen zu den Bezirken mit der geringsten Bautätigkeit. In den letzten sechs Jahren wurden im Bezirk Hamburg-Nord insgesamt rd. 2.350 Wohnungen neu fertig gestellt. Dies entspricht im Durchschnitt nur 1,4 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner im Jahr.

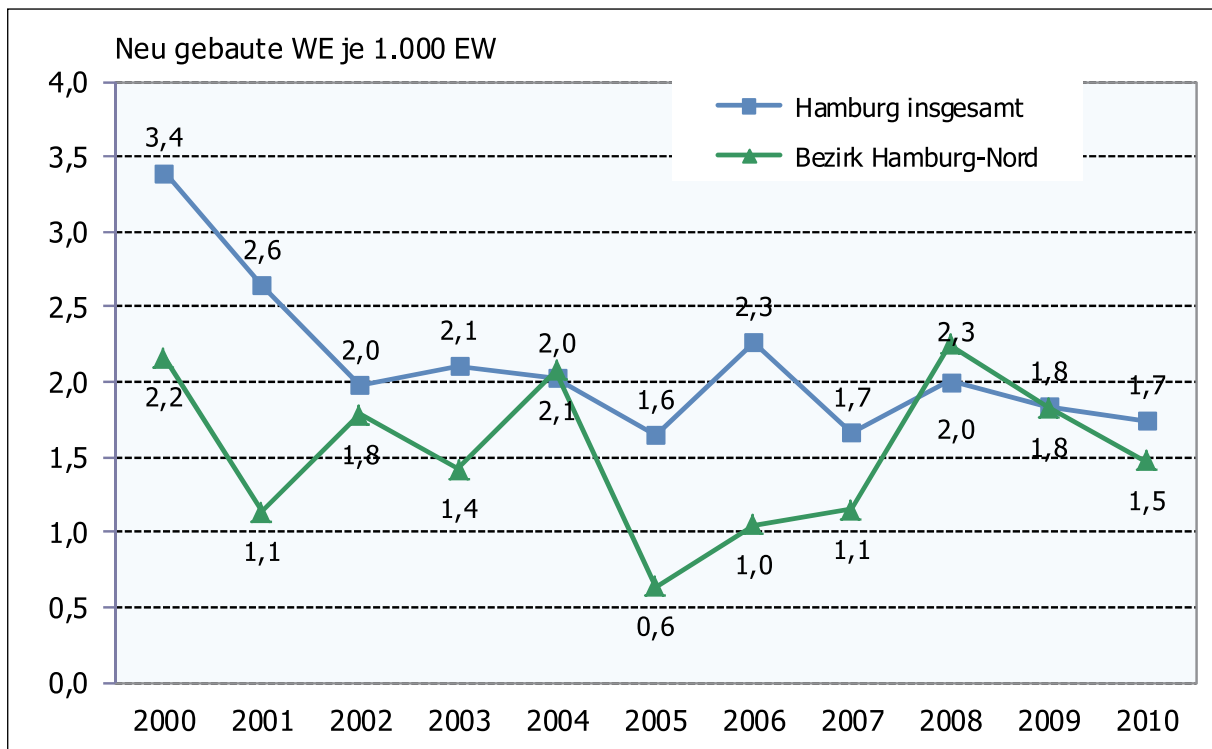
Abb. 16 Neubautätigkeit 2005–2010 nach Bezirken



Quelle: Statistikamt Nord

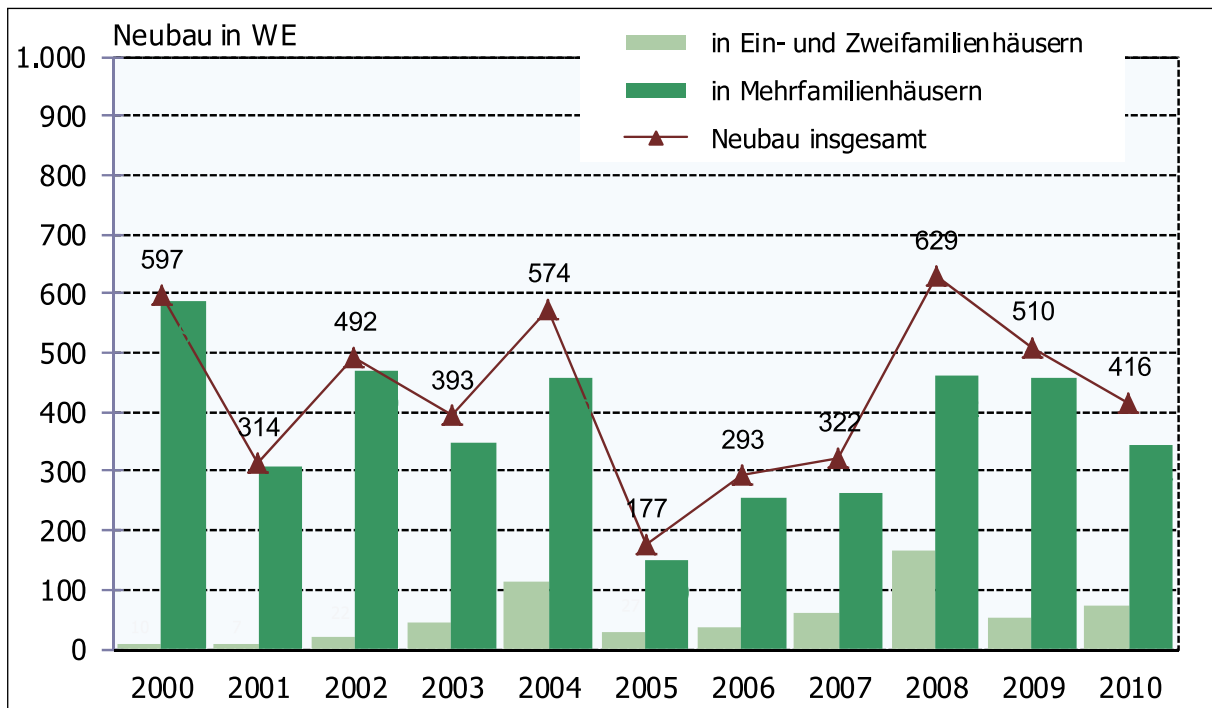
- In der folgenden Abbildung werden die Bautätigkeitsraten je 1.000 Einwohner in den einzelnen Jahren seit 2000 im Bezirk Hamburg-Nord und in Hamburg insgesamt vergleichend dargestellt. Dabei wird deutlich, dass die Neubautätigkeit im Bezirk – mit Ausnahme der Jahre 2004, 2008 und 2009 – deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt lag.
- Der Tiefstand wurde 2005 erreicht, als lediglich 180 Wohneinheiten, d.h. weniger als 1 Wohnung je 1.000 Einwohner, neu gebaut wurde. In den letzten 3 Jahren konnte eine Wiederbelebung der Neubautätigkeit im Bezirk beobachtet werden. Dabei findet mehr als 80 % des Neubaus im Geschosswohnungsbau statt.

Abb. 17 Neubausraten 2000–2010 im Vergleich



Quelle: Statistikamt Nord

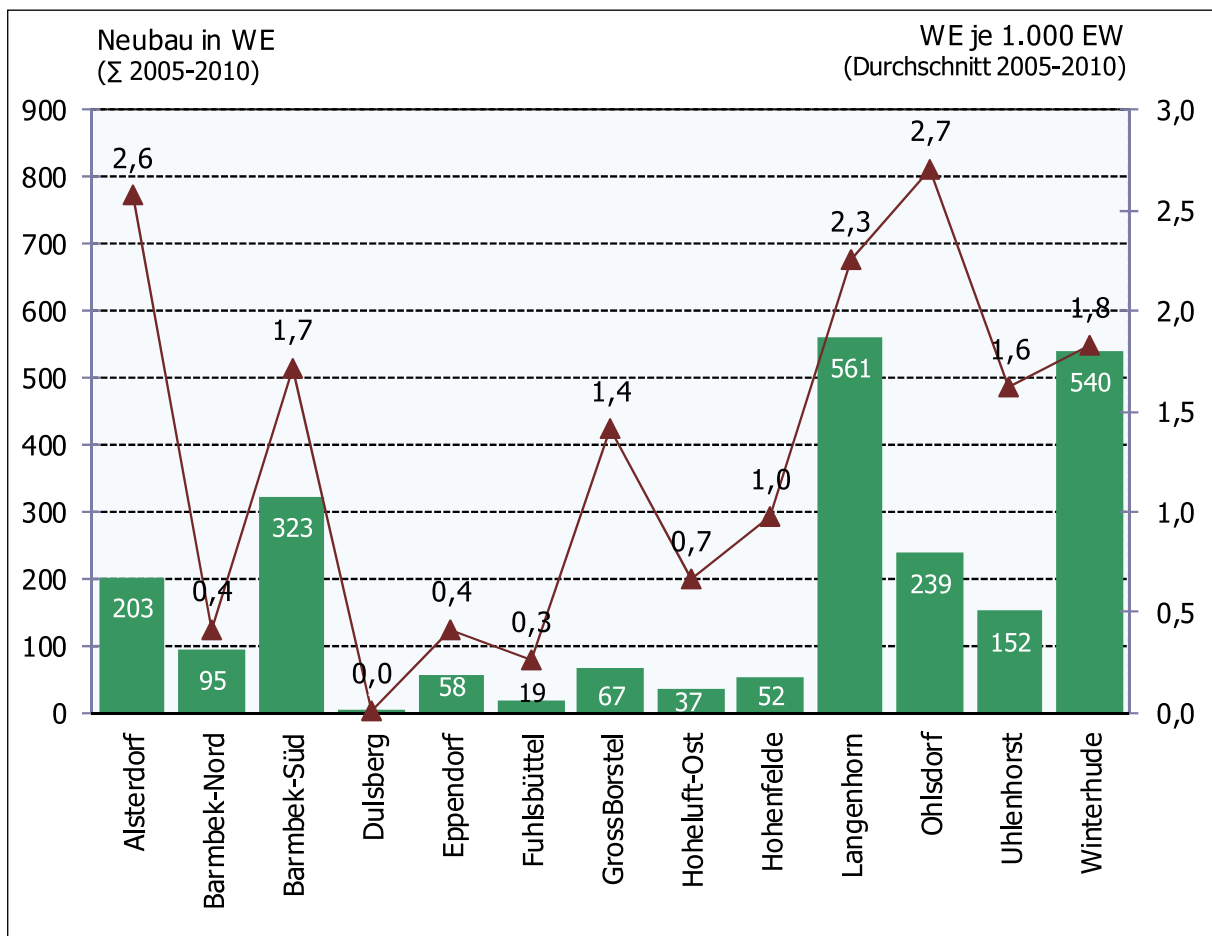
Abb. 18 Bezirk Hamburg-Nord: Baufertigstellungen nach Gebäudetyp



Quelle: Statistikamt Nord

Beinahe die Hälfte der zwischen 2005–2010 fertiggestellten Wohnungen im Bezirk entfällt auf nur zwei Stadtteile, Langenhorn und Winterhude. Ungefähr jede zehnte Wohnung entstand in Ohlsdorf. Relativ gesehen zählen Ohlsdorf, Alsterdorf und Langenhorn zu den Stadtteilen mit den meisten fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner. Dies erklärt auch die relativ hohen Zuwanderungsquoten zwischen 2005–2010 in diesen Stadtteilen. Die geringste Bautätigkeit insgesamt haben Dulsberg und Fuhlsbüttel vorzuweisen. Von den insgesamt nur rd. 400 neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 2005–2010 wurden die meisten in Langenhorn, Ohlsdorf und Groß Borstel errichtet.

Abb. 19 Neubautätigkeit 2005-2010 im Bezirk nach Stadtteilen



Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 15 Neu gebaute Wohnungen nach Stadtteilen (Anzahl WE)

Stadtteil	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Summe 2005–10	davon in MFH
Alsterdorf	1	83	14	24	48	33	203	93 %
Barmbek-Nord	-	-	11	13	-	71	95	99 %
Barmbek-Süd	29	35	20	49	93	97	323	100 %
Dulsberg	-	-	-	1	-	-	1	0 %
Eppendorf	6	-	11	37	1	3	58	93 %
Fuhlsbüttel	8	1	2	3	1	4	19	16 %
Groß Borstel	31	6	3	3	18	6	67	40 %
Hoheluft-Ost	32	5	-	-	-	-	37	100 %
Hohenfelde	-	11	-	-	41	-	52	77 %
Langenhorn	10	22	61	364	56	48	561	71 %
Ohlsdorf	4	9	22	106	32	66	239	45 %
Uhlenhorst	42	46	28	18	-	18	152	95 %
Winterhude	14	75	150	11	220	70	540	96 %
Bezirk Hamburg-Nord	177	293	322	629	510	416	2.347	82 %
<i>Quelle: Statistikamt Nord</i>								

4.3 Geförderter Wohnraum

- Mit rund 8.200 Wohnungen stellen nur knapp 5 % des Wohnungsbestandes im Bezirk Hamburg-Nord Sozialwohnungen dar. Seit 2005 hat sich der Bestand an Sozialwohnungen um fast 1.500 reduziert. Bis 2015 sollen bei weiteren 1.670 Wohnungen die Bindungsfristen auslaufen, was einen weiteren Rückgang des Bestandes auf nur 6.540 Sozialwohnungen bedeuten würde.
- Die meisten Sozialwohnungen befinden sich in den Stadtteilen Langenhorn, Dulsberg sowie Alsterdorf. Relativ gesehen entspricht deren Anteil am Wohnungsbestand mit 11–12 % dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dulsberg ist der einzige Stadtteil, der seit 2005 eine leichte Zunahme an Sozialwohnungen zu verzeichnen hatte. Diese geht auf öffentlich geförderte Modernisierungen im Bestand zurück. Hingegen haben sich die Bestände in Langenhorn und in Winterhude in den letzten Jahren sehr stark reduziert und werden auch zukünftig durch den Bindungsauslauf noch weiter zurückgehen.

Tab. 16 Bestand an Sozialwohnungen 2005–2010

Stadtteil	Sozialwohnungen 2005		Sozialwohnungen 2010		Veränderung 2005–2010
	Anzahl	Anteil an WE insg.	Sozialwohnungen	Anteil an WE insg.	
Alsterdorf	806	12 %	806	12 %	+/- 0
Barmbek-Nord	532	2 %	485	2 %	- 47
Barmbek-Süd	679	3 %	488	2 %	- 191
Dulsberg	1.086	10 %	1.189	11 %	+ 103
Eppendorf	675	5 %	675	5 %	+/- 0
Fuhlsbüttel	286	4 %	177	3 %	- 109
Groß Borstel	350	8 %	332	8 %	- 18
Hoheluft-Ost	172	3 %	172	3 %	+/- 0
Hohenfelde	327	6 %	327	6 %	+/- 0
Langenhorn	3.046	15 %	2.328	12 %	- 718
Ohlsdorf	455	6 %	401	5 %	- 54
Uhlenhorst	12	< 1 %	0	0 %	- 12
Winterhude	1.255	4 %	826	3 %	- 429
Bezirk Hamburg-Nord	9.681	6 %	8.206	5 %	- 1.475
Hamburg	130.365	15%	95.668	11 %	- 34.697

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

Tab. 17 Zukünftige Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen

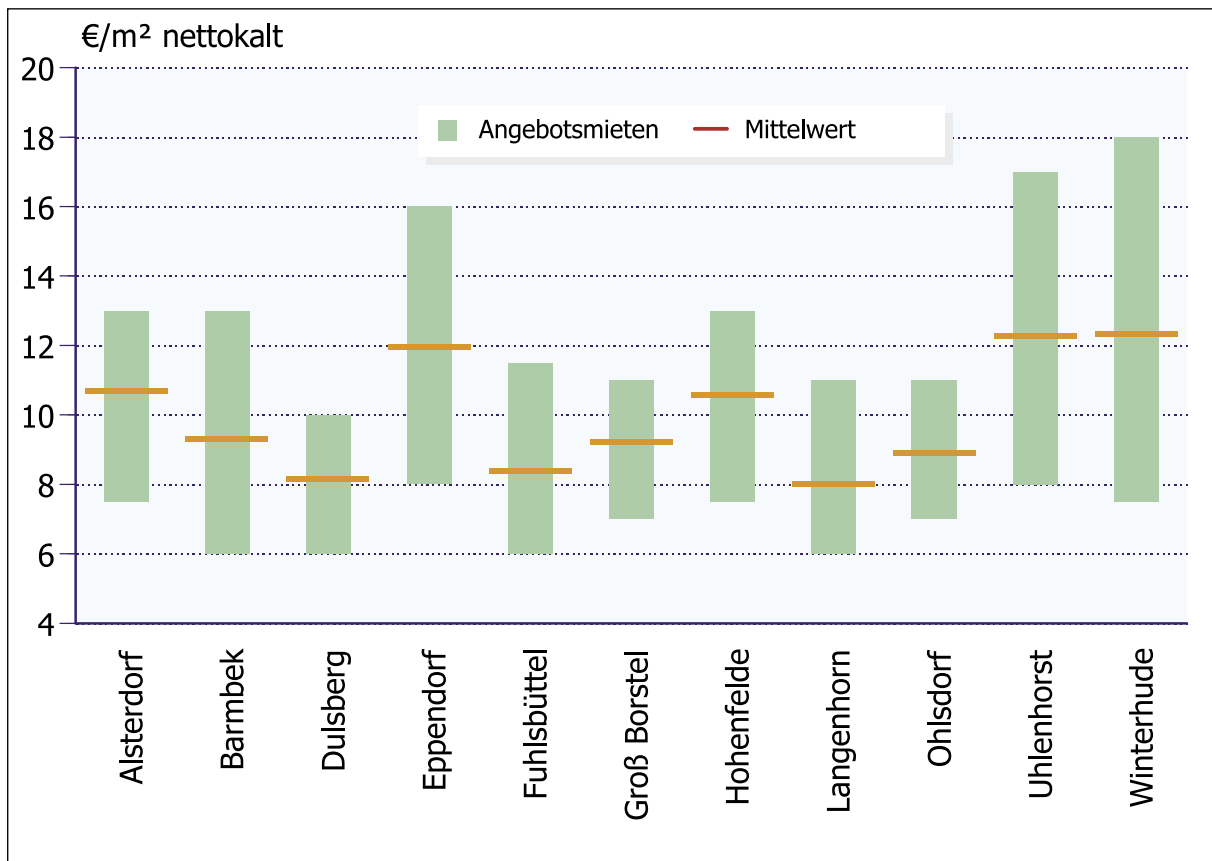
Stadtteil	Sozialwohnungen 2010	dar. Bindungsauslauf bis 2015		Sozialwohnungen 2015 (rechnerisch)
Alsterdorf	806	17 %	140	666
Barmbek-Nord	485	20 %	99	386
Barmbek-Süd	488	9 %	42	446
Dulsberg	1.189	24 %	282	907
Eppendorf	675	3 %	19	656
Fuhlsbüttel	177	20 %	36	141
Groß Borstel	332	40 %	130	202
Hoheluft-Ost	172	0 %	0	172
Hohenfelde	327	38 %	123	204
Langenhorn	2.328	17 %	396	1.932
Ohlsdorf	401	30 %	122	279
Uhlenhorst	0	0 %	0	0
Winterhude	826	33 %	276	550
Bezirk Hamburg-Nord	8.206	20 %	1.666	6.540
Hamburg	95.668	25 %	24.013	71.655

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

4.4 Preisentwicklung

Die Mietpreisspanne der Angebotsmieten im Bezirk Hamburg-Nord reicht von 6,00 bis 18,00 €/m² nettokalt, der Mittelwert liegt bei 10,56 €/m² und somit leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (10,24 €/m²). Innerhalb des Bezirks gibt es zum Teil deutliche Preisunterschiede, die unterschiedliche Wohnlagen- und Bestandsqualitäten widerspiegeln:

Abb. 20 Angebotsmieten 2010 im Vergleich



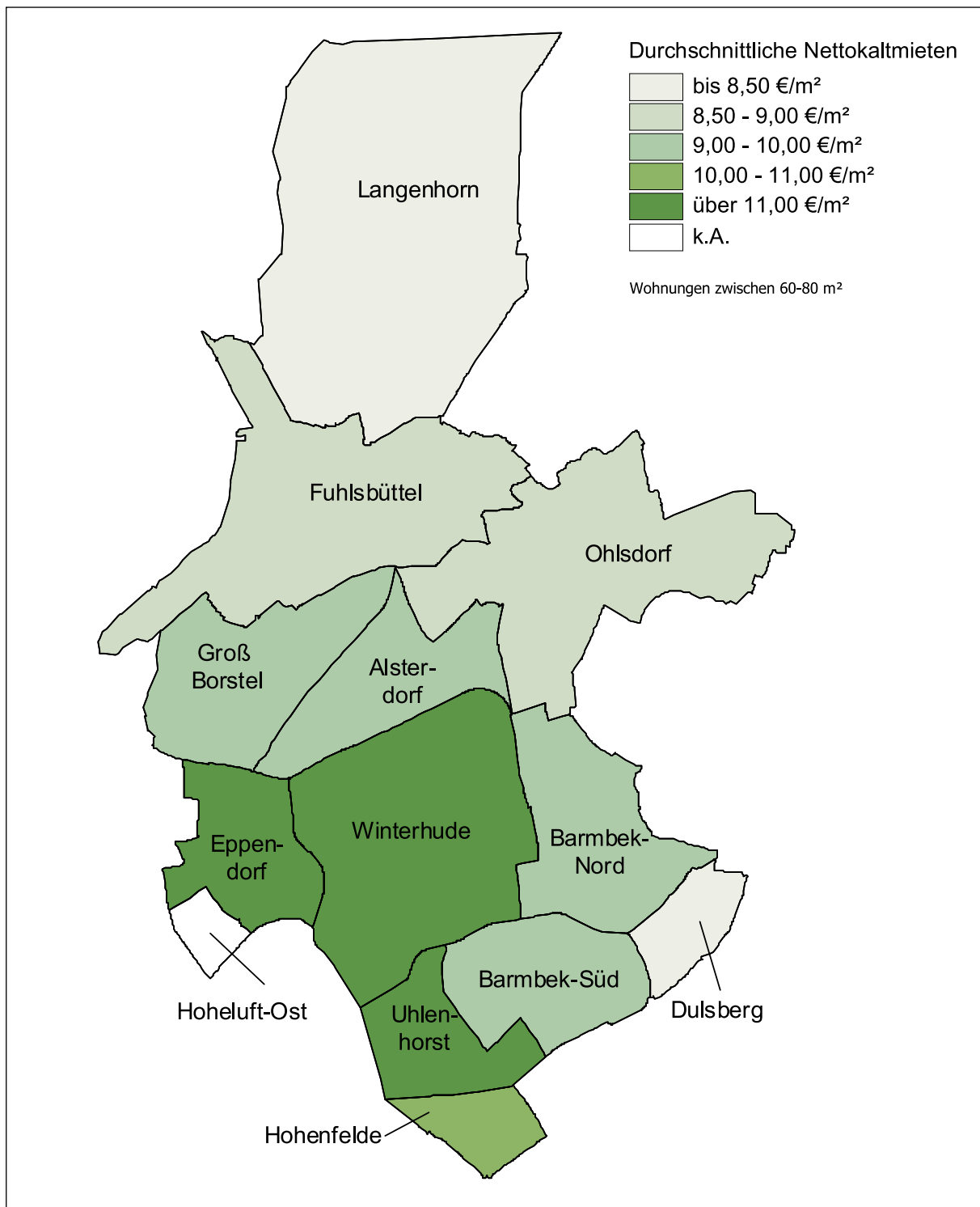
Die Mietspannen und Mittelwerte bezogen auf 2- bis 4-Raum-Wohnungen

Für Hoheluft-Ost liegt keine ausreichende Fallzahlen vor.

Quelle: Statistikamt Nord

- Das höchste Mietpreisniveau haben demnach Winterhude, Uhlenhorst und Eppendorf zu verzeichnen, die Nettokaltmieten liegen hier im Durchschnitt über 12 €/m². Entsprechend sind auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in diesen Stadtteilen am höchsten. Insbesondere in Winterhude und Hohenfelde ziehen sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise in den letzten Jahren sehr stark an.
- Die niedrigsten Mietpreise sind mit weniger als 9 €/m² im Durchschnitt in Dulsberg, Langenhorn und Fuhlsbüttel zu beobachten, was sich auch in den Kaufpreisen widerspiegelt. Auch in Groß Borstel und Barmbek-Nord werden die Eigentumswohnungen zu vergleichsweise günstigen Preisen angeboten. Während die Kaufpreise in Dulsberg und Groß Borstel seit 2005 zurückgegangen sind, zeichnet sich insbesondere in Barmbek-Nord ein nennenswerter Preisanstieg ab.

Abb. 21 Angebotsmieten 2011



Quelle: IDN Immodaten GmbH; Zeitraum 1. 1. 2011 – 31. 7. 2011
 Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Tab. 18 Entwicklung der Angebotsmieten 2007–2010

(Median der Netto-Kaltmieten in €/m² bezogen auf Wohnungen mit 60–80 m²)

Stadtteil	2007	2008	2009	2010	Mittlere jährliche Preisentwicklung
Alsterdorf	8,52	8,50	8,62	9,10	+ 2,2 %
Barmbek (insg.)	7,80	8,05	8,43	8,76	+ 3,9 %
Dulsberg	7,40	7,28	7,34	8,13	+ 3,3 %
Eppendorf	9,72	9,84	10,51	11,58	+ 6,1 %
Fuhlsbüttel	7,34	7,66	8,08	8,57	+ 5,3 %
Groß Borstel	7,87	7,16	8,00	9,04	+ 5,2 %
Hoheluft-Ost	*	11,14	11,72	*	–
Hohenfelde	8,00	8,29	10,00	10,28	+ 9,0 %
Langenhorn	7,06	8,12	7,56	7,99	+ 4,6 %
Ohlsdorf	8,16	8,47	8,09	8,53	+ 1,6 %
Uhlenhorst	10,53	10,95	11,15	11,43	+ 2,8 %
Winterhude	9,68	10,48	10,99	11,98	+ 7,4 %
Bezirk Hamburg-Nord	8,08	8,49	8,88	9,92	+ 7,1 %

* nicht ausreichende Fallzahlen

Quelle: IDN Immodaten GmbH

Tab. 19 Eigentumswohnungen: Kaufpreise 2005–2011 (Durchschnittspreise)

Stadtteil	Bestand (in €/m ²)			Neubau (in €/m ²)		
	Januar 2005	Januar 2011	Entwicklung 2005/2011	Januar 2005	Januar 2011	Entwicklung 2005/2011
Alsterdorf	2.384	2.582	+ 8 %	2.339	3.025	+ 29 %
Barmbek-Nord	1.419	1.922	+ 35 %	–	3.179	–
Barmbek-Süd	1.590	2.291	+ 44 %	–	3.279	–
Dulsberg	1.537	1.371	- 11 %	–	–	–
Eppendorf	2.551	2.976	+ 17 %	3.076	3.223	+ 5 %
Fuhlsbüttel	1.883	1.935	+ 3 %	–	–	–
Groß Borstel	1.622	1.559	- 4 %	–	–	–
Hoheluft-Ost	2.242	2.707	+ 21 %	2.986	3.565	+ 19 %
Hohenfelde	1.913	2.683	+ 40 %	–	3.100	–
Langenhorn	1.399	1.677	+ 20 %	1.868	–	–
Ohlsdorf	1.568	2.003	+ 28 %	–	–	–
Uhlenhorst	2.777	3.841	+ 38 %	2.866	3.529	+ 23 %
Winterhude	2.528	3.763	+ 49 %	3.403	3.579	+ 5 %
Hamburg insg.	2.015	2.391	+ 19 %	2.553	3.541	+ 39 %

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlask Hamburg und Umland 2006–2011

- Die teuersten Eigenheime sind in Winterhude und Eppendorf vorzufinden, die Preise steigen auch weiterhin stark an. In Winterhude und Uhlenhorst gehören auch die Grundstückspreise mit ca. 1.400 €/m² zu den Spitzenpreisen in Hamburg. Auch Eppendorf und Hohenfelde zählen zu den besseren Wohnlagen im Bezirk

Tab. 20 Ein- und Zweifamilienhäuser: Kaufpreise 2005–2011 (Durchschnittspreise)

Stadtteil	Bestand (in €/m ²)			
	Januar 2005	Januar 2010	Januar 2011	Entwicklung 2005 / 2011
Alsterdorf	2.551	3.239	3.894	+ 53 %
Barmbek-Nord	--	--	--	--
Barmbek-Süd	--	--	--	--
Dulsberg	--	--	--	--
Eppendorf	2.982	4.137	4.865	+ 63 %
Fuhlsbüttel	2.267	2.375	2.816	+ 24 %
Groß Borstel	2.424	2.430	3.005	+ 24 %
Hoheluft-Ost	--	4.497	--	--
Hohenfelde	--	3.231	--	--
Langenhorn	1.744	1.769	1.832	+ 5 %
Ohlsdorf	2.189	2.710	2.623	+ 20 %
Uhlenhorst	3.822	--	--	--
Winterhude	3.116	5.435	5.095	+ 64 %
Hamburg insg.	2.213	2.275	2.371	+ 7 %

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlantlas Hamburg und Umland 2006–2011

Tab. 21 Grundstückspreise 2005–2011 (Durchschnittspreise)

Stadtteil	Januar 2005	Januar 2010	Januar 2011	Entwicklung 2005 / 2011
Alsterdorf	360	380	455	+ 26 %
Barmbek-Nord	340	395	395	+ 16 %
Barmbek-Süd	--	--	--	--
Dulsberg	--	--	--	--
Eppendorf	550	675	675	+ 23 %
Fuhlsbüttel	355	350	420	+ 18 %
Groß Borstel	245	230	290	+ 18 %
Hoheluft-Ost	--	--	--	--
Hohenfelde	600	725	725	+ 21 %
Langenhorn	220	205	205	- 7 %
Ohlsdorf	340	335	405	+ 19 %
Uhlenhorst	1.325	1.450	1.450	+ 9 %
Winterhude	1.200	1.325	1.325	+ 10 %
Hamburg insg.	258	328	336	+ 30 %

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlask Hamburg und Umland 2006–2011

4.5 Nachfrageindex

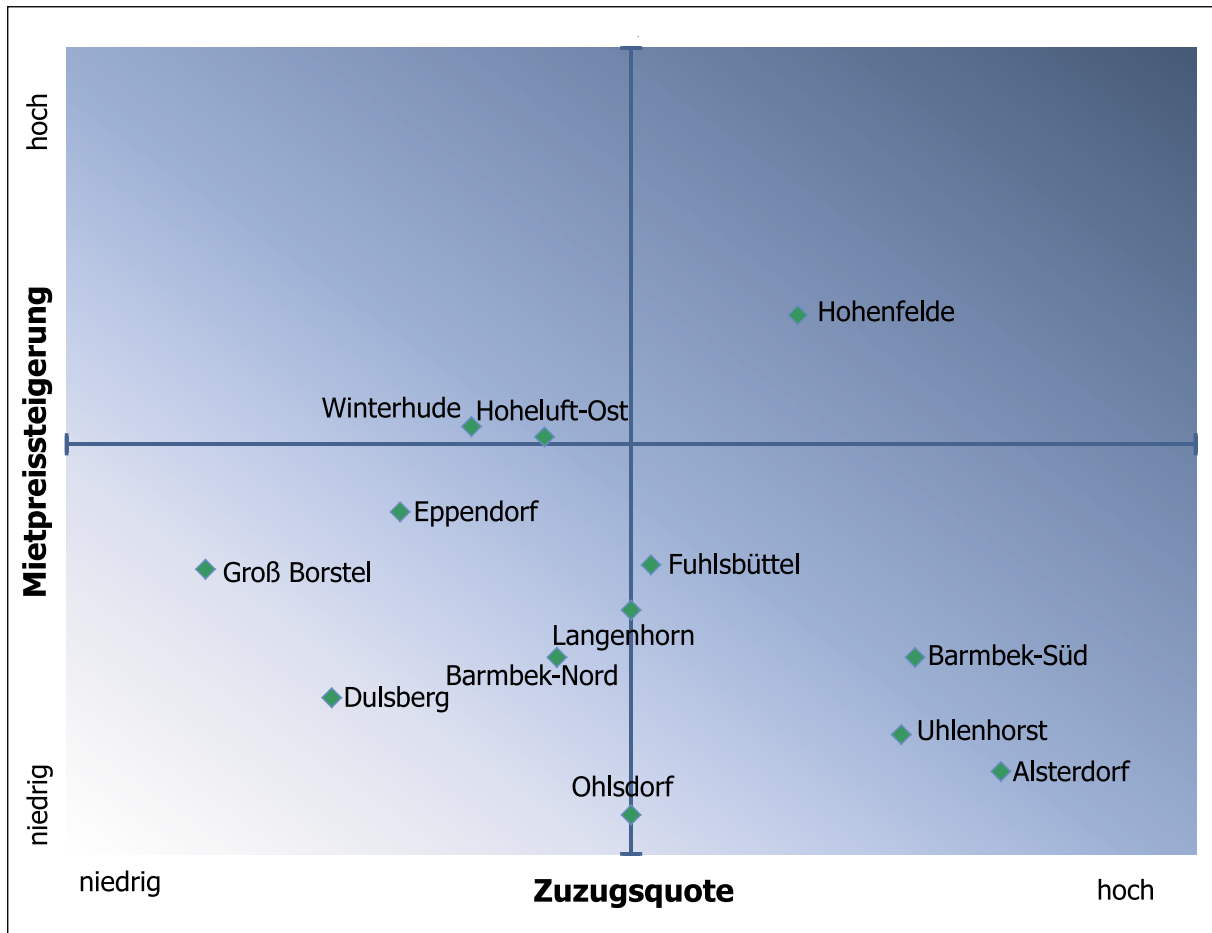
Um Aussagen über die Attraktivität der Stadtteile als Wohnstandort sowie den Nachfragedruck treffen zu können, wurde als Indikator der Nachfrageindex entwickelt. Dieser beinhaltet:

- den jährlichen Wanderungssaldo gemessen als Anteil an der Bevölkerung (= jährliche Zuzugsquote)
- die prozentuale Entwicklung der Mietpreise zum Vorjahr, bezogen auf den Median der Mietpreise für Wohnungen mit 60-80 m² (= mittlere jährliche Mietpreissteigerung, s. Tab. 17).

Um die Spitzen in den einzelnen Jahren auszugleichen, werden 3-Jahres-Durchschnittswerte gebildet. Aufgrund der Bereinigung des Melderegisters in den Jahren 2008 und 2009, bei der die bereinigten Daten als Fortzüge ausgewiesen wurden, wird bei den Wanderungssalden der Durchschnitt der Werte in den Jahren 2006, 2007 und 2010 gebildet. Für die Mietpreissteigerung wird ein Durchschnitt der Jahre 2008-2010 berechnet.

Die aktuellen Ergebnisse werden in folgender Matrix dargestellt.

Abb. 22 Nachfrageindex 2010



Quelle: Eigene Darstellung

- Die zentralen Achsen der Matrix orientieren sich an den Durchschnittswerten für den Bezirk Hamburg-Nord insgesamt und teilen die Matrix in vier Felder. Basierend auf der jährlichen Mietpreissteigerung und der jährlichen Zuzugsquote in den Stadtteilen erfolgt deren Einordnung in die Matrix.
- Eine vergleichsweise geringe bzw. nur durchschnittliche Attraktivität sowie den geringsten Preisdruck weisen demnach insbesondere Stadtteile Dulsberg, Barmbek-Nord, Groß Borstel, Langenhorn und Ohlsdorf auf. Im Vergleich dazu stellen Barmbek-Süd, Uhlenhorst und Alsterdorf ziemlich stark nachgefragte Wohnstandorte dar, in denen der Preisdruck noch relativ gering bleibt.
- Der höchste Nachfragedruck macht sich in Hohenfelde bemerkbar, wo bei überdurchschnittlicher Zuzugsquote die Mietpreise relativ stark ansteigen. In Winterhude und Hoheluft-Ost ist der Preisdruck auch weiterhin sehr hoch, auch wenn die Zuzugsquote eher gering ist.

4.6 Wohnungsmarktakeure

Zur qualitativen Ergänzung und Vertiefung einzelner Aspekte wurden Expertengespräche mit Kennern des lokalen Wohnungsmarktes (u. a. Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Projektentwicklern und Bauunternehmern) durchgeführt. Diese wurden zur Marktentwicklung und Wohnungsversorgung befragt. Im Folgenden werden die zentralen Aussagen thematisch differenziert wiedergegeben. Es handelt sich dabei um die subjektive Meinung der Befragten.

Wichtige Entwicklungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

- Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist durch einen starken Anstieg der Nachfrage bei allen Anbietergruppen gekennzeichnet. Es besteht ein Engpass insbesondere bei kleinen und preisgünstigen Wohnungen, der weiter zugenommen hat.
- Die letzten 12 Monate waren auch im Eigentumssegment durch einen weiteren Nachfrageschub gekennzeichnet. Es besteht ein zunehmendes Interesse bei privaten Käufern, die Wohnungen als Kapitalanlage nutzen. Im letzten Jahr konnte praktisch alles vermarktet werden. Die Marktverengung (Nachfrageüberhänge) hat sich noch einmal deutlich verschärft, es gibt faktisch keine Leerstände.
- Ein wesentlicher Faktor für die steigenden Preise sind die hohen Grundstückskosten, die inzwischen bei bis zu 1.000 €/m² BGF liegen [lt. Investoren/Projektentwickler]. In den sog. Hot-Spot-Lagen (Ottensen, Hafencity, Winterhude) sind die Verkaufspreise deutlich angestiegen, in den letzten Jahren um rund 1.000 €/m². Die Verkaufspreise im Main-Stream-Segment liegen inzwischen bei 4.000 bis 4.500 €/m².

Wohnungsmarktentwicklungen im Bezirk Hamburg-Nord

- Es gibt im Bezirk Hamburg-Nord Unterschiede in der Entwicklung der einzelnen Stadtteile. In den innenstadtnahen Stadtteilen (Eppendorf, Hoheluft-Ost, Winterhude, Uhlenhorst, Barmbek-Süd und Hohenfelde) ist die Nachfrage höher als in den entfernteren Stadtteilen (z. B. Langenhorn, Fuhlsbüttel).
- Der Bezirk Hamburg-Nord verfügt insgesamt über gute Flächen und auch vielversprechende Projekte. Hierzu zählen u. a. das Raffay-Gelände, Heinrich-Hertz-Straße, Finkenau, Quartier 21, Hebebrandquartier. Nachfragerseitig sind die Stadtteile Eppendorf, Hoheluft-Ost, Uhlenhorst und Winterhude stark und in Barmbek gibt es in den Randbereichen noch sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten. Hier könnte das mittlere und gehobene Preissegment platziert werden, das Luxussegment ist hier nicht zu vermarkten [lt. Investoren/Projektentwickler]. Auch Dulsberg entwickelt sich. Dort sind steigende, aber vergleichsweise moderate Mietpreisentwicklungen möglich.
- Eine Differenzierung zwischen den Bezirken gibt es nicht. Es geht vielmehr um die Frage, wie gut jeweils die Innenstadt zu erreichen ist. Aktuell entwickelt sich der nördliche Teil des Bezirks (Groß Borstel, Alsterdorf, Langenhorn, Barmbek-Nord und Dulsberg) dynamischer als die anderen Stadtteile.
- Bisher gibt es keine Anzeichen dafür, dass die Nachfrage nach (sehr) hochpreisigem Neubau zurückgehen würde oder Sättigungstendenzen bestehen.
- Der Nachfragedruck im Bezirk Hamburg-Nord ist nicht höher als in anderen Bezirken; hierzu trägt u. a. bei, dass sich das Angebot im Bezirk Hamburg-Nord positiv entwickelt (Barmbeker Krankenhaus, Park Lane etc.) [lt. Investoren/Projektentwickler].

Nachfrageüberhänge in Hamburg

- Insgesamt werden von den meisten Experten in nahezu allen Segmenten deutliche Nachfrageüberhänge konstatiert; einige sehen aber auch eine Situation, in der die vorhandene Nachfrage i.d.R. bedient werden kann, wenngleich nicht immer am gewünschten Standort [Wohnungsanbieter].
- Die größten Nachfrageüberhänge werden von den Befragten im Segment der 3-4 Zimmerwohnungen für Familien und gering Verdienende gesehen. Darüber hinaus ist die Nachfrage in den Stadtteilen um die Alster und im innenstädtischen Bereich am höchsten; diese Entwicklung strahlt inzwischen aber auch in die äußeren Stadtteile aus. Der Trend „zurück in die Stadt“ ist spürbar. Es werden in den beliebten Stadtteilen Abstriche bei der Ausstattung und Größe der Wohnung hingenommen, wenn die Lage jedoch schlechter wird, muss die Wohnung perfekt sein.
- Nach der Meinung der befragten Experten ist derzeit am Hamburger Wohnungsmarkt alles zu vermarkten. Jeder Stadtteil ist durch eine starke Nachfrage gekennzeichnet. Besonders hoch ist diese jedoch im inneren Bereich (Ring 2) und bei 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Rückgänge sind in keinem Segment zu verzeichnen, allenfalls in den weniger nachgefragten, periphereren Stadtteilen sind unterdurchschnittliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Zurückgehende Nachfrage besteht teilweise bei großen, familiengerechten Wohnungen (zu teuer) und im Bereich des „Speckgürtels“ bei 1-Zimmer-Wohnungen, diese sind oftmals nicht mehr marktfähig.
- Im mittleren Preissegment wird der Nachfragedruck noch länger anhalten, es ist nicht davon auszugehen, dass es sich hier - trotz der hohen Preissteigerungen - um eine Immobilienblase handelt.
- Der Markt ist eng, die Mietpreise steigen weiter an. Es gibt einen Kampf von zu vielen Investoren um jedes freie Grundstück, das angeboten wird. Dabei gibt es kaum Grundstücke für das untere Marktsegment. Zukünftig werden aber noch stärker kleine und günstigen Wohnungen nachgefragt.
- Zukünftige Entwicklung bei Mieten und Preisen für Wohnungen in Hamburg und im Bezirk Hamburg-Nord
- Die Mieten und Preise im Bezirk Hamburg-Nord sind steigend, es ist kein Unterschied zu Hamburg insgesamt oder anderen vergleichbaren Bezirken zu erkennen. Die Mieten und Preise steigen v. a. in den beliebten Stadtteilen und im Neubaubereich, in den unsanierten Beständen jedoch weniger.
- Insgesamt wird prognostiziert, dass die Marktdynamik mit den steigenden Preisen in den nächsten Jahren wieder nachlassen wird, da die Kaufkraft der Nachfrager beschränkt ist. Dabei steigen die Toplagen nicht mehr so stark an wie andere Stadtteile mit noch preisgünstigeren Beständen. Der Druck, der im Bereich innerhalb des Ring 2 herrscht, wirkt sich extrem auf den Norden, aber auch andere Stadtteile, aus. Als deutliche südliche Grenze wird jedoch die Elbe wahrgenommen [lt. Wohnungsanbieter].

Investitionsklima im Hamburger Wohnungsbau

- Im Durchschnitt wird das Investitionsklima auf einer Skala von 1-10 von den befragten Experten im Schnitt bei 7,6 eingestuft (1 = sehr ungünstig, 10 = sehr günstig).
- Die Experten schätzen einhellig ein, dass sich das Investitionsklima im Wohnungsbau in den letzten Jahren verbessert hat. Es gibt jedoch einen zunehmenden Engpass bei „leichten“ Grundstücken, auf denen Neubauvorhaben ohne größere – wie auch immer geartete - Hindernisse realisiert werden können.
- Zum Teil werden die bestehenden energetischen Auflagen als Hemmnisse angesehen [lt. Investoren/Projektentwickler].
- Nach Aussage der Experten könnte viel mehr gebaut werden, jedoch sind die Grundstückspreise zu hoch. [Anmerkung: Es gibt jedoch das aktuelle Veräußerungsverfahren mit Vorrang der Konzeptqualität.]

Zukünftige Neubautätigkeit im Hamburger Wohnungsbau

- Der Bedarf an Wohnraum ist hoch, es besteht ein hoher Nachholbedarf in den nächsten Jahren. Der Wohnungsbauentwicklungsplan bildet eine gute Grundlage, in der alle wichtigen Punkte gebündelt wurden. Einige Experten sehen, dass zu „wissenschaftlich“ an die Sache herangegangen wird, andere finden die fundierte Aufbereitung gut, allerdings fehle die Handlungsorientierung in dem Entwicklungsplan. Darüber hinaus schafft der Vertrag zwischen dem Senat und den Bezirken Anreize („Prämien“ für Neubau).
- Um die Neubautätigkeit zu erhöhen, müssen sowohl die Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfacht als auch die Projektentwickler stärker unterstützt werden [lt. Investoren/Projektentwickler]. Es wird bemängelt, dass sich die Planungszeiträume massiv in die Länge gezogen haben. Während früher ein Planungszeitraum von einem Jahr kalkuliert wurde, muss heute mit zwei Jahren gerechnet werden.
- Die Grundstückvergabe auf Basis eines guten Konzepts für die Fläche kann ebenfalls eine gute Chance und ein enormer Mehrwert für die Stadt sein [lt. Verwaltung]. Sollten die Hemmnisse in der Verfahrensdauer für Genehmigungsverfahren abgebaut sein, werden die Entwicklungschancen bei der Neubautätigkeit in den kommenden 2–3 Jahren positiv eingeschätzt. Die Neubautätigkeit wird in näherer Zukunft gleich bleiben und ggf. im Zuge des Neubauprogramms noch etwas steigen [lt. Investoren/Projektentwickler].
- Die Stadt muss und wird sich intensiv im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus engagieren. Ziel ist derzeit ein Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen (1. und 2. Förderweg) im Geschosswohnungsbau. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der 2. Förderweg erst ab einem Grundstückswert von 400 €/m² Wfl. zum Tragen kommt und dass der 2. Förderweg nur in Kombination mit 1. Förderweg (mindestens 1/3 aller geförderten Wohnungen muss im 1. Förderungsweg errichtet werden) vorgesehen ist. Ziel ist es aber auch, in nachgefragten innerstädtischen Lagen den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

Schwerpunkte der Neubautätigkeit

- Der innerstädtische Bereich wird weiterhin ein Schwerpunkt der Neubautätigkeit sein, aber auch äußere Stadtteilen, wie z. B. Langenhorn, wird die Bautätigkeit wachsen, dort jedoch mit niedrigeren Preisen. Insgesamt werden die Schwerpunkte weiterhin eher in guten Lagen mit höheren Preisen gesehen. Die räumliche Verteilung des Neubaus ist stark abhängig vom Grundstücksangebot und den aufgerufenen Grundstückspreisen.
- In allen Preissegmenten wird weiterhin gebaut, im oberen Preissegment wird die Nachfrage etwas zurückgehen („Hamburg ist nicht so international wie z. B. Berlin“). Potenziale bieten zukünftig aber auch die innenstadtnahen 2b-Lagen, wie z. B. Hamm-Süd. Im Flächenrecycling können ebenfalls große Potenziale ausgeschöpft werden. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten müssen besser umsetzbar sein, d.h. die Voraussetzungen, wie etwa die Abstimmung mit Anwohnern und Behörden, müssten noch verbessert werden.

4.7 Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung

Die dynamische Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hamburg wird sich auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Es ist vor dem Hintergrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen zu erwarten, dass die in einigen Segmenten sehr deutlichen Nachfrageüberhänge in den kommenden Jahren anhalten und sich teilweise sogar weiter vergrößern werden. Neben dem Bevölkerungszuwachs tragen zu dieser Entwicklungstendenz auch die anhaltende Verkleinerung der Haushalte sowie eine wohlstandinduzierte Steigerung des Wohnflächenkonsums bei.

Für den Zeitraum bis 2020 wird für die Hansestadt ein weiteres Wachstum um etwa 60.000 Einwohner prognostiziert, das entspricht etwa 30–35.000 zusätzlichen Haushalten auf dem Wohnungsmarkt. Dabei wird die Zuwanderung sehr selektiv bleiben und sich der positive Saldo vor allem auf die Gruppe der 20-29-Jährigen konzentrieren. Hierunter fallen in erster Linie Auszubildende, Studenten und Berufsanfänger, die i.d.R. über keine so hohe Wohnkaufkraft verfügen, ein gewisser Anteil entfällt aber auch auf Berufstätige mit höherem Einkommen. Durch diese Zuwanderungsstruktur wird sich in erster Linie der Druck auf das untere und mittlere Segment des Mietwohnungsmarktes erhöhen. Hier macht sich auch bemerkbar, dass sich der Wohnungsneubau der vergangenen Jahre sehr stark auf das hochpreisige Segment im Bereich der Eigentumswohnungen konzentriert hat.

Gewisse dämpfende Effekte sind zu erwarten, wenn die angestrebte Zielzahl von rd. 6.000 Baugenehmigungen pro Jahr erreicht wird, wobei diese erst in zwei oder drei Jahren der Fall sein könnte.

Der Bezirk Hamburg-Nord weist eine große Anzahl von innenstadtnäheren Stadtteilen und Wohnlagen auf, die im Vergleich eine z.T. deutlich überdurchschnittliche Attraktivität besitzen. Dieses sind zum einen hochpreisige Stadtteile, wie Winterhude und Uhlenhorst, zum anderen aber auch solche mit einem noch vergleichsweise moderaten Preisniveau. Hierzu gehören insbesondere Barmbek-Nord und -Süd, Ohlsdorf und Groß Borstel sowie auch Dulsberg. Diese Situation wird dazu beitragen, dass der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt des Bezirks Hamburg-Nord in den kommenden Jahren tendenziell stärker steigen wird als im Hamburger Durchschnitt, gerade auch in den noch preisgünstigeren Stadtteilen.

5 Ziele zur Wohnungsbauentwicklung

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung ist es das Ziel, im Bezirk Hamburg-Nord Wohnungsneubau insbesondere für die Nachfragergruppen zu errichten, die von den Engpässen auf dem Wohnungsmarkt besonders betroffen sind. Hierzu zählen insbesondere Haushalte, die auf günstigeren und mittelpreisigen Wohnraum angewiesen sind.

Darüber hinaus sollen neben quantitativen Effekten aber auch Aspekte einer integrierten Stadtteilentwicklung einen hohen Stellenwert erhalten, bei der Wohnen, Arbeiten, soziale und sonstige Infrastrukturversorgung (insbesondere Schulen) sowie eine gute soziale Durchmischung der Quartiere auf einer breiten Basis in Einklang gebracht werden. Dieses setzt eine intensive Orientierung der Planungen und der Angebotsstrukturen an den bestehenden Sozialräumen voraus.

Auf Basis dieser Leitmotive werden die folgenden übergeordneten Ziele für den Wohnungsneubau im Bezirk Hamburg-Nord formuliert:

Der Anteil der Mietwohnungen soll etwa zwei Drittel des Neubaus betragen, hiervon soll rund die Hälfte mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Ein Drittel soll auf Eigentumsmaßnahmen entfallen.

Ein erheblicher Anteil des Neubaus soll im preisgünstigen Segment erfolgen. Auf den (noch) städtischen Wohnbauflächen soll sich mindestens ein Drittel der Neubauvorhaben in diesem Bereich bewegen.

Bei den Neubauvorhaben soll eine adäquate Dichte im jeweiligen örtlichen Zusammenhang erreicht werden. Dieses bedeutet für den Bezirk Hamburg-Nord aufgrund seiner Bestandsstruktur überwiegend den Neubau von Geschosswohnungsbau (inkl. Sondertypen wie gestapelte Maisonnetten und Stadthäuser).

Um neue Wohnungen möglichst nachfragegerecht zu errichten, sollen die Haushalts- und Wohnungsstrukturen des Umfeldes berücksichtigt und eine deutliche Zielgruppenorientierung erreicht werden. Dabei spielen auch Aspekte einer guten sozialen Durchmischung der Wohnquartiere eine wichtige Rolle.

In allen Segmenten des Neubaus sollten auch verstärkt Baugemeinschaften zum Einsatz kommen. Es werden Anteile von 20 % und ggf. mehr angestrebt.

Der Bezirk Hamburg-Nord weist mit 63 % einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Einpersonenhaushalten auf (Hamburg: 53 %) und mit 13 % wesentlich weniger Familien als die Gesamtstadt (18 %).

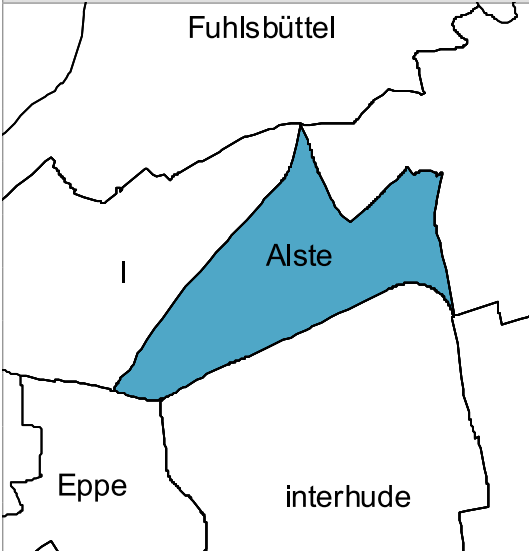
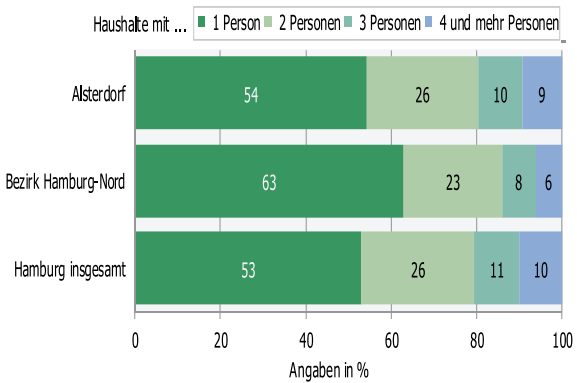
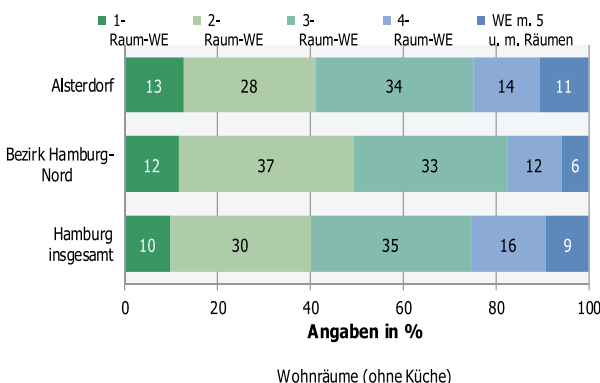
Daher soll ein Schwerpunkt des Wohnungsneubaus zukünftig bei familiengerechten Wohnungen – auch in höherer Verdichtung – liegen.

Einzelne Stadtteile haben in der Bevölkerung einen hohen Anteil über 65-jähriger Bewohner (Langenhorn, Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel).

Daher ist insbesondere in diesen Bereichen Wohnungsneubau im Bereich des altersgerechten, barrierearmen Wohnungsbaus sinnvoll. Dazu gehören auch Sonderformen wie etwa Mehrgenerationenhäuser.

Liste und Übersichtskarte der Wohnungsbauprojekte im Anhang

6 Stadtteilprofile und Wohnbauflächen

Alsterdorf	Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	13.162	
	Einwohnerveränderung 2005–2010	+2,3 %	
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	6,0 %
		6 bis 18 Jahre	9,6 %
		18 bis 30 Jahre	14,7 %
		30 bis 45 Jahre	23,4 %
		45 bis 65 Jahre	26,0 %
		65 Jahre u. älter	20,3 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	5,0 %		
Haushalte	7.357		
Wohnungsstruktur			
Anzahl Wohnungen	6.787		
Veränderung 2005–2010	4,0 %		
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	19,0 %		
Anteil Sozialwohnungen	11,9 %		
Wohnfläche je Einwohner	39,3 m ²		
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	+ 33		
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	2,6		
			
			
<p>Der Stadtteil Alsterdorf ist von der Wohnungsmarktstruktur her ein heterogener Stadtteil mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Er ist auch aufgrund seiner guten sozialen Infrastruktur für Familien besonders attraktiv. Mit 11,9 % Sozialwohnungen ist dieser Stadtteil vergleichsweise gut ausgestattet. Dennoch ist das allgemeine Mietniveau überdurchschnittlich hoch. Die Mietpreissteigerungen der vergangenen Jahre sind hingegen trotz hoher Zuzugsquoten eher moderat.</p>			

Alsterberg I, Suhrenkamp

Alsterdorf

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt auf der Südseite des Suhrenkamps, zwischen der Hindenburgstraße und der Sengelmannstraße. Über die Sengelmannstraße ist sowohl der Flughafen als auch der Ring 2 mit dem Auto schnell zu erreichen. Stationen der U- und S- Bahn liegen in einer Entfernung von ca. 1.200 m und 1.500 m. Die Alster mit ihren Grün- und Freiraumqualitäten befindet sich ca. 400 bis 500 m südlich des neuen Baugebiets.

Größe in ha	1,4
WE-Zahl gesamt	160
Planungsrecht	Baustufenplan, § 34 BauGB
Eigentümer	f & w
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Ehemaliges Pflegeheim, ehemalige Kasernengebäude		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Baustufenplan: Fuhsbüttel, Alsterdorf, Groß und Klein Borstel und Ohlsdorf, vom 3. 1. 1951, Darstellung: Kasernen der Besatzungsmacht Am Rande des Fluglärmbereichs 2		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünflächen, interne Erschließung gemeinsam mit Nachbar		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	15 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	FB: Ausschreibung in Vorbereitung			
Handlungsschritte	Planerische Eckdaten abstimmen, Grundstücke ausschreiben und anhand geben, städtebaulich-hochbaulicher Realisierungs-Wettbewerb mit 5 Teilnehmern unter Beteiligung von Landschaftsarchitekten durchführen, Wettbewerbsergebnis überarbeiten und vorabstimmen, Bauantrag stellen			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Fluglärm, wertvoller Baumbestand , Erschließung zum Nachbarn Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 14. Dezember 2011

Alsterberg II, Sengelmannstraße / Maienweg

Alsterdorf

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt an der Westseite der Sengelmannstraße, zwischen dem Suhrenkamp und dem Maienweg. Über die Sengelmannstraße ist sowohl der Flughafen als auch der Ring 2 mit dem Auto schnell zu erreichen. Stationen der U- und S-Bahn liegen in einer Entfernung von ca. 1.200 m und 1.500 m. Die Alster mit ihren Grün- und Freiraumqualitäten befindet sich ca. 400 bis 500 m südlich des neuen Baugebiets.

Größe in ha	0,7
WE-Zahl gesamt	80
Planungsrecht	Baustufenplan § 34
Eigentümer	f & w
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Ehemaliges Pflegeheim		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß und Klein Borstel und Ohlsdorf, vom 3. 1. 1951 Darstellung: Kasernen der Besatzungsmacht Am Rande des Fluglärmbereichs 2		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	15 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	FB/IMM schreibt ca. 50 % des Grundstücks aus. 2. Hälfte soll „Fähre e. V.“ erhalten, – Alleinstellung –			
Handlungsschritte	Ausschreibung des Grundstücks derzeit in Vorbereitung, städtebaulich-hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit 5 Teilnehmern unter Beteiligung von Landschaftsarchitekten durchführen, ggf. mit Alsterberg I gemeinsam, Wettbewerbsergebnis überarbeiten und vorabstimmen, Bauantrag stellen			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Straßenlärm der Sengelmannstraße, Fluglärm, wertvoller Baumbestand, eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten von der Hauptverkehrsstraße Aussichten auf zügige Realisierung: mittel - groß			

Alsterdorfer Straße 442 – 464

Alsterdorf

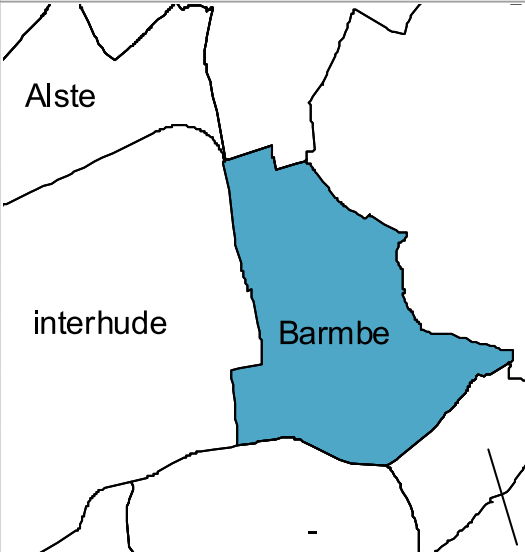
Lagebeschreibung: Die Fläche befindet sich im Blockinnenbereich zwischen Dorothea-Kasten-Straße, Alsterdorfer Straße, Bodelschwinghstraße und dem Krankenhaus Alsterdorf. Das Projekt soll über die Dorothea-Kasten-Straße erschlossen werden. Das Grundstück ist über mehrere U- und S-Bahn Stationen an den ÖPNV angebunden. Der Alsterdorfer Markt bietet alle Nahversorgungsangebote des täglichen Bedarfs.

Größe in ha	0,7
WE-Zahl gesamt	~ 127
Planungsrecht	BST W3g / § 34 BauGB
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	/ 2012

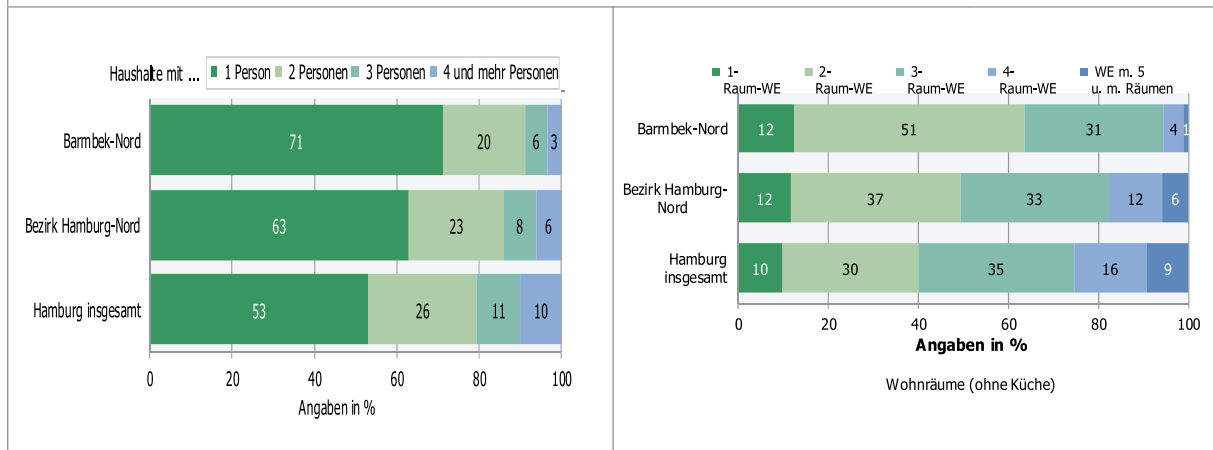


Ist	Derzeitige Nutzung	Stellplatzfläche und Vegetation		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen/Gemeinbedarf Krankenhaus Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen/öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential Milieuübergreifende Funktionen: - Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan W3g (5/10, nördl. Bereich) und § 34 BauGB in Verbindung mit Rahmenplan ESA		
Soll	Gebäudetypen	7 Mehrfamiliengebäude IV + Staffel, gemeinsame Tiefgarage		
	Sonstige Nutzungen	Wohnen für Menschen mit und ohne Behinderungen sowie Senioren		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	mind. 30 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Vorbescheidsverfahren gem. § 63 HBauO; Vorbescheid erteilt am 16. 5. 2011			
Handlungsschritte	Bauanträge für die Sonderbauten (Haus 5 u. 6) und die TGa gemäß § 62 HBauO; Bauanträge der übrigen Gebäude gemäß § 61 HBauO			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 14. Dezember 2011

Barmbek-Nord		Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	37.857		
	Einwohnerveränderung 2005–2010	+ 1,4 %		
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	3,9 %	
		6 bis 18 Jahre	5,1 %	
		18 bis 30 Jahre	25,2 %	
		30 bis 45 Jahre	28,5 %	
		45 bis 65 Jahre	22,2 %	
	65 Jahre u. älter	14,9 %		
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	10,0 %			
Haushalte	27.455			

Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	25.560
Veränderung 2005–2010	+ 0,2 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	1,3 %
Anteil Sozialwohnungen	1,9 %
Wohnfläche je Einwohner	37,1 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	+ 71
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	0,4



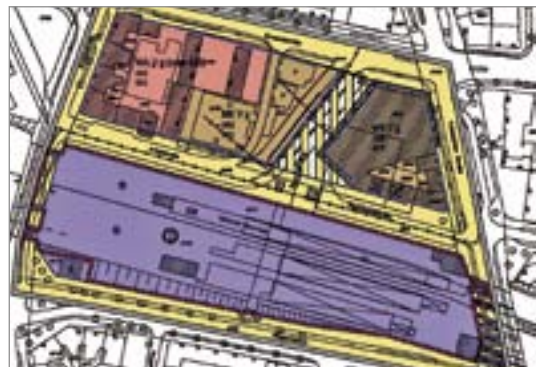
Barmbek-Nord gehört zu den bevölkerungsreichsten und am dichtesten besiedelten Stadtteilen im Bezirk. Der Wohnungsbestand ist durch Siedlungsbau geprägt und besteht zu mehr als 80 % aus 2- und 3-Raum-Wohnungen. Entsprechend sind die Single-Haushalte deutlich überrepräsentiert. Der Familienanteil ist sehr gering, hierunter sind Alleinerziehende stark vertreten. In Barmbek-Nord gibt es nur sehr wenige Sozialwohnungen. Allerdings liegt das allgemeine Preisniveau im Stadtteil unter dem Bezirksdurchschnitt und die jährliche Mietpreissteigerung ist relativ moderat. Daher wird der Stadtteil vor allem von einkommensschwächeren Haushalten stark nachgefragt, jeder zehnte Haushalt gehört zu den Bedarfsgemeinschaften. Das Wohnungsbaupotenzial in Barmbek-Nord ist relativ hoch, ein Teil davon ist für den öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen. Im Stadtteil fehlt es dabei insbesondere an familiengerechten preisgünstigen Wohnungen.

Bahnhof Barmbek

Barmbek-Nord 17

Lagebeschreibung: Drosselstraße – Hufner Straße – Wiesendamm – Fuhlsbüttler Straße der Gemarkung Barmbek (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteile 427). Die Grundstücke liegen direkt am S-, U- und Bus-Bahnhof Barmbek im Sanierungsgebiet Fuhlsbüttler Straße. Das Nahversorgungszentrum Fuhlsbüttler Straße bietet nahezu alle Güter des täglichen und aperiodischen Bedarfs.

Größe in ha	ca. 6,1
WE-Zahl gesamt	Noch zu ermitteln
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Barmbek-Nord 17
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2014 /-



Ist	Derzeitige Nutzung	Busbahnhof, P + R, Grün, Wohnungen, Ex-Hertie		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, P + R-Anlage, Gemischte Bauflächen mit Einrichtungen für den Kraftfahrzeugverkehr, Flächen für Bahnanlagen Landschaftsprogramm: Milieu: Verdichteter Stadtraum, oberirdische Gleisanlagen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf Barmbek-Nord 17		
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet, Läden, vorhandene Wohnnutzungen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	mind. 30 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	k. A.	Eigentum	k. A.
Stand	Öffentliche Plandiskussion 1. 12. 2011			
Handlungsschritte	Verlagerung des Busbahnhofs, Aufgabe des P + R-Parkplatzes, WE Anzahl auch abhängig von Lärmtechnischer Untersuchung und Ergebnissen des Wohnungsmarktgutachtens Barmbek/Dulsberg			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmproblematik durch U + S Bahn sowie Güterumgehungsbahn in Hochlage, Lage im Sanierungsgebiet Fuhlsbüttler Straße Aussichten auf zügige Realisierung: wird im weiteren Verfahren geklärt			

Stand: 14. Dezember 2011

Dieselstraße / Ivensweg

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Steilshooper Straße – Wittenkamp – Ivensweg – Nordgrenze des Flurstücks 5100 (Ivensweg), Nordgrenze des Flurstücks 6290 der Gemarkung Barmbek, Dieselstraße – Schlicksweg; (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 428) Am Rande des RISE Gebietes Langenfort-Rümkerstraße Nördlich der U-Bahn Station Habichtstraße Nahversorgung

Größe in ha	10,4
WE-Zahl gesamt	450–675
Planungsrecht	Barmbek Nord 11 in Vorbereitung
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2014 / 2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Opernfundus, Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Kleingärten, Grünanlage, eingeschränkt nutzbar Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Barmbek-Nord vom 4. 3. 1955, B-Plan Barmbek-Nord 11 in Vorbereitung		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kleingärten, Gewerbe		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Öffentliche Plandiskussion 27. Oktober 2011			
Handlungsschritte	Beteiligungsprozess (Kleingärtner, Anwohner) Ende September 2011. ÖPD am 27. 10. 2011. Verlagerung Sportplatz und Umsiedlung Kleingärten, Ziel: B-Plan Ende 2013, Erschließung 2014, Baureife 2015–2016			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Kleingärten; Sportplatzverlagerung erforderlich, neuer Standort für den Opernfundus noch nicht endgültig geklärt, B-Plan in Teilen zurzeit noch evoziert Aussichten auf zügige Realisierung: hoch, Realisierung des Gesamtprojektes vorbehaltlich wirtschaftlich tragbarer Verlagerungsmöglichkeiten der jetzigen Nutzungen (Kleingärten, HSV-BU, Opernfundus)			

Lämmersieth 90 Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Die Wohnbaufläche liegt an der Habichtstraße – Lämmersieth – Sonderburger Straße (über das Flurstück 3916 der Gemarkung Barmbek) umgeben von öffentlichen Grünflächen (Kleingartenvereinen) in der Nähe zur Osterbek. Über die U-Bahn Station Alter Teichweg und einige Busverbindungen ist das Grundstück an den ÖPNV angebunden.

Größe in ha	1,2
WE-Zahl gesamt	76
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Barmbek-Nord 8
Eigentümer	Noch FHH (Anhandgabe)
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	8. 9. 2011/2011



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: nach Berichtigung des F-Plans „Gemischte Bauflächen“, Landschaftsprogramm: nach Berichtigung Milieu: „verdichteter Stadtraum“ Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Entwickeln des Landschaftsbildes Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf Barmbek-Nord 8		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau III, IV und V Geschosse, teilw. Grasdächer		
	Sonstige Nutzungen	Baugenossenschaft		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Vorwegenehmigungsreife			
Handlungsschritte	Verkauf des Grundstück an zukünftigen Bauherrn (Anhandgabe bereits erfolgt)			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: – Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 14. Dezember 2011

Nördlich Quartier 21

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt im Bezirk Hamburg-Nord, im Norden des Stadtteils Barmbek-Nord an der Fuhsbüttler Straße in direkter Nachbarschaft zur Asklepios Klinik Barmbek. Der S-Bahnhof Rübenkamp liegt in Gehentfernung zudem ist das Grundstück über mehrere Buslinien an den ÖPNV angebunden.

Größe in ha	ca. 0,4
WE-Zahl gesamt	25
Planungsrecht	B-Plan BN13
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2006 / nach 2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: verdichteter Stadtraum Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklung Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Nord 13 , MK III, vom 6. 6. 2006		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebietsnutzungen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Festgestellter B-Plan mit Kerngebietsausweisung Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO). Ausnahmsweise können nach § 7 Absatz 3 BauNVO auch weitere Wohnungen zugelassen werden.			
Handlungsschritte	Kündigung und Verlagerung / Ersatz der Kleingärten Vermarktung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmschutz, die Kleingartenparzellen müssen nach dem Bundeskleingartengesetz ersetzt werden Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

Quartier 21

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Das neue Wohngebiet Quartier 21 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, im Norden des Stadtteils Barmbek-Nord. Es wird im Osten durch die Fuhlsbüttler Straße, im Süden durch den Hartzloh, im Westen durch den Rübenkamp und im Norden durch die Asklepios Klinik Barmbek begrenzt. Die S-Bahnhöfe Rübenkamp und Alte Wöhr liegen in Gehentfernung zudem ist das Grundstück über mehrere Buslinien direkt an den ÖPNV angebunden.

Größe in ha	ca. 14
WE-Zahl gesamt	550
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Barmbek Nord 33
Eigentümer	privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	13. 1. 2011 / ist erfolgt



Ist	Derzeitige Nutzung	Baustellen, Wohnen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Grünqualität sichern parkartig, verdichteter Stadtraum, Parkanlage Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Nord 33		
Soll	Gebäudetypen	überwiegend Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebietsnutzung, Grünflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	50 %	Eigentum	50 %
Stand	B-Plan-Entwurf in Rechtsprüfung vor Feststellung Wohnungsbau in Realisierung, erste Wohnungen bezogen			
Handlungsschritte	Keine			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmschutz, städtebaulicher Vertrag Aussichten auf zügige Realisierung: wird bereits realisiert			

Stand: 14. Dezember 2011

Saarlandstraße

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Saarlandstraße/Osterbekkanal und Wiesendamm – Am Eisenwerk – Barmbeker Stichkanal. Das Quartier Saarlandstraße ist bekannt für viele Baugemeinschaften des autofreien Wohnens im Südosten des Quartiers. Zuletzt wurde die Straßenrand-bebauung an der Saarlandstraße realisiert. Es ist über den U-Bahnhof Saarlandstraße und einige Buslinien optimal an den ÖPNV angebunden. Nahversorgungsangebote finden sich in der Jarrestraße und in der Fuhlsbüttler Straße.

Größe in ha	0,88
WE-Zahl gesamt	216
Planungsrecht	B-Plan Barmbek-Nord 12
Eigentümer	Privat , ehemals FHH
Vorweggenehmigungs- reife ab / Baubeginn ab	2010



Ist	Derzeitige Nutzung	Baustelle		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Grünflächen und Wasserflächen Landschaftsprogramm: – Milieu: Etagenwohnen und Parkanlage Milieuübergreifende Funktionen: Biotopentwicklungsraum städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohnraum und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek- Nord 12 vom 21. 7. 2009		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet: Leerstand der ehemaligen Fachhochschule		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	80 %	Anteil Baugemeinschaften	ca. 60 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Kurz vor Fertigstellung			
Handlungsschritte	Keine			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmschutz an der Saarlandstraße Aussichten auf zügige Realisierung: groß, befindet sich im letzten Bauabschnitt			

Wagenfeldstraße

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Die städtische Fläche (Flurstück 5148) befindet sich in zweiter Reihe östlich der Fuhlsbüttler Straße, nahe dem Quartier 21. Es handelt sich um eine gewidmete Verkehrsfläche. Das nördlich und östlich angrenzende Wohnquartier ist überwiegend fünfgeschossig bebaut.

Größe in ha	0,22
WE-Zahl gesamt	20–35
Planungsrecht	TB 640 mit §34 oder vorhabenbezogener B-Plan
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2015



Ist	Derzeitige Nutzung	Parkplatzfläche (ca. 57 P), Baumbestand		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich Verbindlicher Bauleitplan: derzeit Fläche für besondere Zwecke (Kinderspielplatz, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge vom 23. 2. 1960)		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, IV + St		
	Sonstige Nutzungen	Quartiersgarage (TGa) erforderlich		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	ca. 50 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Generelle Zustimmung N/MR (Management des öffentlichen Raums), sofern eine Quartiersgarage im zukünftigen Konzept Berücksichtigung findet.			
Handlungsschritte	Derzeit sind ca. 57 nicht bewirtschaftete Parkplätze vorhanden, welche offensichtlich gut frequentiert werden. Änderung Planungsrecht erforderlich. Entwidmung erforderlich. Übertragung in das Allgemeine Grundvermögen erforderlich. Dann Ausschreibung der Fläche durch die Finanzbehörde erforderlich. Baumbestandsbewertung erforderlich. Ggf. Vorhabenbezogener B-Plan.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Quartiersgarage, Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

Stand: 14. Dezember 2011

Wiesendamm / Hufnerstraße

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt am nördlichen Osterbekkanalufer zwischen den Straßen Wiesendamm, Hufnerstraße und Witthof. Neben der guten Nahverkehrsanbindung durch den U- und S-Bahnhof Barmbek sowie durch den Busbahnhof Barmbek befindet sich im Norden die Einkaufsstraße Fuhlsbüttler Straße und im Osten das Museum der Arbeit in unmittelbarer Nähe.

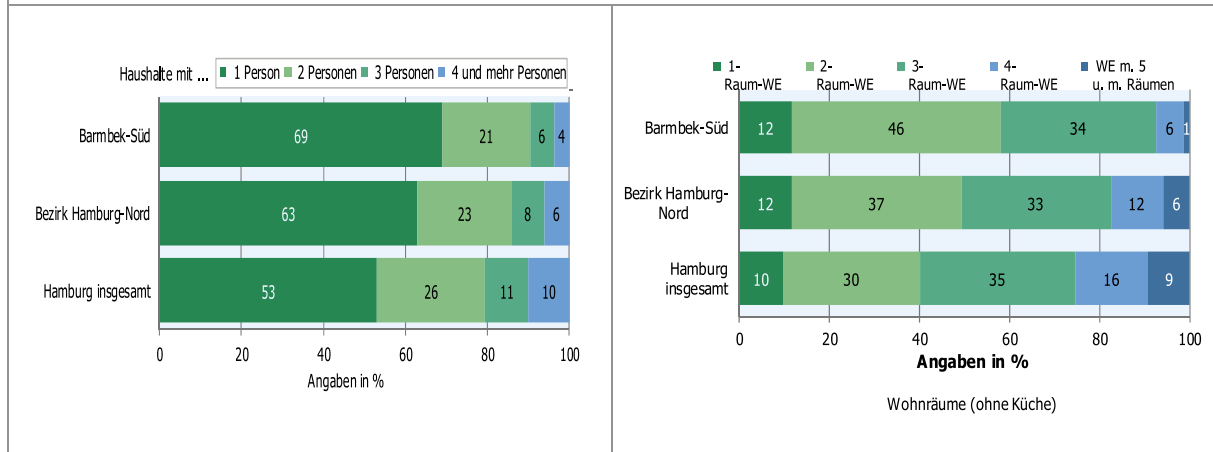
Größe in ha	4
WE-Zahl gesamt	110
Planungsrecht	B-Plan Barmbek-Nord 34
Eigentümer	FHH + Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2006/2011



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	<p>Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Hauptverkehrsstraße</p> <p>Landschaftsprogramm: Milieu: Gewässerlandschaft, Etagenwohnen, Parkanlage und sonstige Hauptverkehrsstraße</p> <p>Milieuübergreifende Funktionen: Freiraumverbund: Landschaftsachse“ und „Landschaftsbild: Entwickeln des Landschaftsbildes“</p> <p>Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Nord 34: WA III – V g; MI I – IV g; Parkanlage; Straßenverkehrsfläche</p>		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Gewerbe, Parkanlage		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	30 %	Eigentum	70 %
Stand	25 WE in der Realisierung. Vorbescheid für Teilrealisierung			
Handlungsschritte	Baugenehmigung			
Bewertung	<p>Besonders zu berücksichtigen: In den nächsten Bauabschnitten sind Anteile öffentlich geförderter Wohnungen anzustreben</p> <p>Aussichten auf zügige Realisierung: 25 WE in der Realisierung. Rest ab 2012</p>			

Barmbek-Süd		Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	31.360		
	Einwohnerveränderung 2005–2010	+ 3,3		
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	4,1 %	
		6 bis 18 Jahre	5,1 %	
		18 bis 30 Jahre	21,5 %	
		30 bis 45 Jahre	30,8 %	
		45 bis 65 Jahre	22,2 %	
		65 Jahre u. älter	16,3 %	
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	8,0 %			
Haushalte	21.996			

Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	20.232
Veränderung 2005–2010	+ 1,3 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	0,7 %
Anteil Sozialwohnungen	2,4 %
Wohnfläche je Einwohner	37,0 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	+ 97
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	1,7



Barmbek-Süd ist sowohl vom Wohnungsangebot her als auch hinsichtlich der Nachfrage in etwa gleich strukturiert wie Barmbek-Nord. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften im Stadtteil ist etwas geringer. Allerdings war für Barmbek-Süd in den letzten fünf Jahren eine intensive Neubautätigkeit charakteristisch, die sich in starken Zuzugsquoten widerspiegelt. Dadurch ist ein Teil der Wohnbauflächenpotenziale bereits erschöpft. Trotzdem stehen noch mehrere Wohnbauflächen zur Verfügung. Auch hier bedarf es an familiengerechtem Wohnraum im preiswerten Segment.

GUB (Schulfläche Gymnasium Uhlenhorst-Barmbek)

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt im Bezirk Hamburg-Nord, im Norden des Stadtteils Barmbek-Süd, südlich des Osterbekkanals. Es wird im Westen durch die Straße Käthnerort, im Osten durch die Mirowstraße und im Süden durch die Brucknerstraße begrenzt. Nördlich schließt die Osterbekstraße und der Grünzug entlang des Osterbekkanals an. Im Westen am Käthnerort und im Osten an der Mirowstraße bilden vier- bzw. fünfgeschossige Wohngebäude in straßenparalleler Blockrandbebauung die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebiets. Die südlich benachbarte Fläche an der Brucknerstraße wird als Schulgelände für eine Zweigstelle der Adolph-Schönfelder-Schule genutzt.

Größe in ha	1,0
WE-Zahl gesamt	137
Planungsrecht	BS Barmbek-Süd-UH § 34 BauGB
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2011/2011



Ist	Derzeitige Nutzung	Schule Leerstand, Turnhalle in Nutzung		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: BS Barmbek-Süd-Uhlenhorst, Gemeinbedarf (Schule) und Schulerweiterung, Genehmigung nach §34 BauGB		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsneubau (z. T. Maisonnetten), Umbau Schulgebäude		
	Sonstige Nutzungen	Keine		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	72 %	Anteil Baugemeinschaften	28 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Neubauten: Vorbescheidsantrag und Abbruchartrag liegen vor Bestandsgebäude: Vergabe an Baugemeinschaft erfolgt (07/2011)			
Handlungsschritte	Abbruch Turnhalle und 50er Jahre Bestandsgebäude Schule, Bauantrag Neubau Bestandsgebäude: Genehmigungsplanung für den Umbau zu Wohnungen			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: - Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Holsteinischer Kamp – Dello Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Holsteinischer Kamp, Marschnerstraße, Glückstraße, Wagnerstraße, Louis- Braille Platz. Die Fläche liegt unmittelbar an der U-Bahn Hamburger Straße. Über das Einkaufszentrum Hamburger Meile kann die Versorgung mit nahezu allen Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs erfolgen.

Größe in ha	ca. 4,6
WE-Zahl gesamt	120
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Barmbek-Süd 32
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012/2013



Ist	Derzeitige Nutzung	Gewerbe, Spielplatz (nur Wettbewerbsgebiet)		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: gemischte Bauflächen, Schnellbahn Landschaftsprogramm: Milieus: verdichteter Stadtraum Arten- und Biotopschutzprogramm: Biotopentwicklungsräume: städtisch verdichtete Bereiche (13a) geschlossene und sonstige Bebauung mit geringem Grünanteil Verbindlicher Bauleitplan: D 71, vom 11. April 1949, Geschäftsgebiet		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	öffentliche Grünflächen (Spielplatz & Bolzplatz), MI+WA-Bestand, Straßenverkehrsflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	nicht bekannt %	Anteil Baugemeinschaften	nicht bekannt %
	Miete	nicht bekannt %	Eigentum	nicht bekannt %
Stand	Grobabstimmung 26. 4. 2010, Stadtentwicklungsausschuss 26. 5. 11 Auslobung Wettbewerb Preisgericht Wettbewerb 17. 8. 2011, Stadtentwicklungsausschuss Info Wettbewerbsergebnis + Zustimmung ÖPD, Stadtteilbeirat info			
Handlungsschritte	ÖPD (17. 11. 2011)			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Flächentausch, Wiederherstellung Spiel & Bolzplatz, Lage am Rande des ehem. RISE Gebietes Barmbek Süd Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 14. Dezember 2011

Holsteinischer Kamp

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Volksdorfer Straße – Vogelweide – Holsteinischer Kamp – U-Bahn-Trasse in Hochlage. ÖPNV Anbindung über U-Bahn Hamburger Straße. Über das Einkaufszentrum Hamburger Meile kann die Versorgung mit nahezu allen Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs erfolgen.

Größe in ha	0,22
WE-Zahl gesamt	ca. 50
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf BS 11
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Voraussichtlich 4. Quartal 2011/ 2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche, Wohnen und Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ auch „Schnellbahnen“ Landschaftsprogramm: Milieu: „Verdichteter Stadtraum“, im Nordosten „Etagenwohnungen“, Milieuübergreifende Funktionen: „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und entlang der Vogelweide „Grüne Wegeverbindung“ Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf BS 11, WA IV		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau vier geschossig		
	Sonstige Nutzungen	Mischnutzung mit Gewerbe, Kerngebiet		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	2. Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs BS 11 vom 15. 8. 2011 bis 29. 8. 2011 Anhandgabe an private Stiftung: besondere Wohnform			
Handlungsschritte	Baugenehmigung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmproblematik hier: potenzieller Gewerbelärm Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Parkquartier Friedrichsberg

Barmbek-Süd

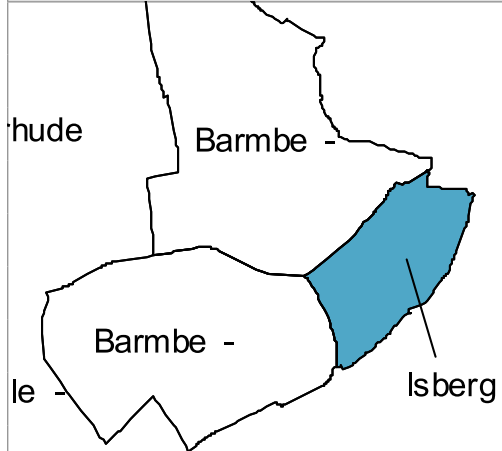
Lagebeschreibung: Friedrichsberger Straße – Holsteinischer Kamp – Westgrenze des Flurstücks 1651 der Gemarkung Barmbek – Amselstraße - Friedrichsberger Straße – Dehnhaiide – Ostgrenzen der Flurstücke 6108 und 6109 der Gemarkung Barmbek – Bezirksgrenze. Anbindung an den ÖPNV über S-Bahnhof Friedrichsberg. Idyllische Parkanlage an der Eilbek. Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs an der Dehnhaiide möglich.

Größe in ha	4,6 (nur WA und MI)
WE-Zahl gesamt	400
Planungsrecht	B-Plan Barmbek-Süd 12
Eigentümer	Privat und FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 30. 6. 2006/2009

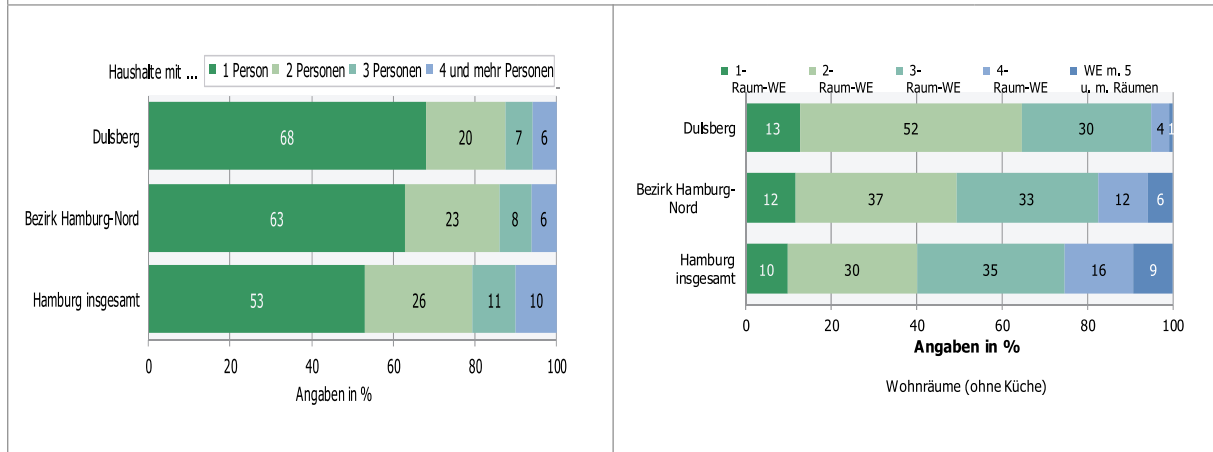


Ist	Derzeitige Nutzung			
	Planrecht und Besonderheiten	<p>Flächennutzungsplan: Gemeinbedarf (Krankenhaus), gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential, verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen mit Grünqualität sichern, parkartig, Parkanlage, Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse sowie Entwickeln des Landschaftsbildes Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Süd 12 v. 30. 6. 2006</p>		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Erhalt von vorh. Gebäuden		
	Sonstige Nutzungen	Kultureinrichtung mit Gastronomie (P 40), KITA.; Mischnutzung am Holsteinischen Kamp		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	40 %
	Miete	80 %	Eigentum	20 %
Stand	1. Bauabschnitt fertiggestellt und bezogen, 2. Bauabschnitt kurz vor Baubeginn, Projekt am Holsteinischen Kamp/Ecke Friedrichsberger Straße: Ausschreibung beendet			
Handlungsschritte	Anhandgabe: Projekt Friedrichsberger Straße/Holsteinischer Kamp			
Bewertung	<p>Besonders zu berücksichtigen: Lage im ehem. RISE Gebiet Barmbek Süd Aussichten auf zügige Realisierung: groß</p>			

Stand: 14. Dezember 2011

Dulsberg	Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	17.344	
	Einwohnerveränderung 2005–2010	- 1,0 %	
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	5,4 %
		6 bis 18 Jahre	7,8 %
		18 bis 30 Jahre	25,7 %
		30 bis 45 Jahre	26,5 %
		45 bis 65 Jahre	22,0 %
		65 Jahre u. älter	12,6 %
	Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	18,0 %	
	Haushalte	11.584	

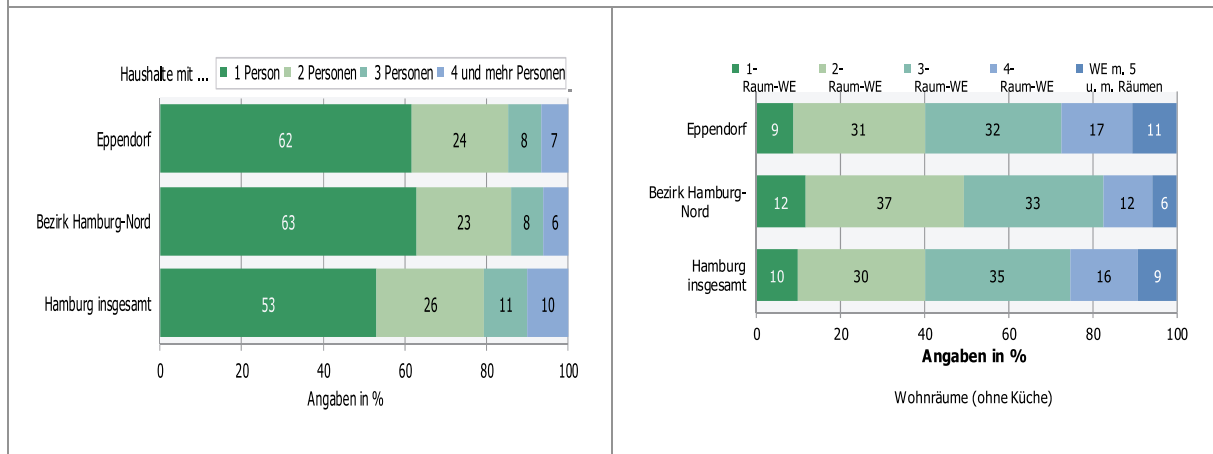
Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	10.549
Veränderung 2005–2010	+/- 0,0 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	0,6 %
Anteil Sozialwohnungen	11,3 %
Wohnfläche je Einwohner	32,0 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	0
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	0,0



Dulsberg ist einer der kleinsten Stadtteile in Hamburg-Nord mit einer extrem hohen Einwohnerdichte. Entsprechend stehen hier keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Der Stadtteil ist durch Geschosswohnungsbau geprägt. Es überwiegen kleine 2- bis 3-Raum-Wohnungen. Mit 11,3 % Sozialwohnungen und einem vergleichsweise geringen Mietpreisniveau übernimmt Dulsberg eine zentrale Rolle bei der Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten. Allerdings läuft bei jeder vierten Sozialwohnung bis 2015 die Bindung aus. Daher liegt der Handlungsbedarf in diesem Stadtteil in Sicherung des öffentlich geförderten Wohnraums. Denn jeder zehnte Einwohner Dulsbergs ist arbeitslos und der Anteil an Bedarfsgemeinschaften ist mit 18 % besonders hoch. Zudem hat 40 % der Bevölkerung in Dulsberg einen Migrationshintergrund. Insgesamt ist für Dulsberg eine vergleichsweise junge Einwohnerstruktur mit überwiegend kleineren Haushalten charakteristisch. Als einer der wenigen Stadtteilen im Bezirk Hamburg-Nord hatte Dulsberg seit 2005 leichte Einwohnerverluste zu verzeichnen.

Eppendorf		Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	23.219		
	Einwohnerveränderung 2005–2010	+ 1,3 %		
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	5,9 %	
		6 bis 18 Jahre	7,2 %	
		18 bis 30 Jahre	15,2 %	
		30 bis 45 Jahre	29,4 %	
		45 bis 65 Jahre	25,0 %	
65 Jahre u. älter	17,2 %			
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	4,0 %			
Haushalte	14.568			

Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	13.254
Veränderung 2005–2010	+ 0,9 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	3,0 %
Anteil Sozialwohnungen	5,1 %
Wohnfläche je Einwohner	43,5 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	+ 3
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	0,4



Eppendorf gehört zu den guten, innenstadtnahen Wohnlagen im Bezirk Hamburg-Nord, was sich auch durch das überdurchschnittlich hohe Preisniveau und den relativ starken Preisanstieg in den letzten Jahren bemerkbar macht. Andererseits sind 5 % öffentlich geförderte Wohnungen mit Bindungsfristen über 2015 hinaus vorhanden. Der Stadtteil ist vor allem durch Altbaubestand geprägt. Die Wohnungen zeichnen sich insgesamt durch vergleichsweise große Wohnflächen, zudem sind mit 28 % auch viele Wohnungen mit 4 und mehr Räumen vertreten. Somit steht mit 43,5 m² überdurchschnittlich viel Wohnfläche je Einwohner zur Verfügung. Die Alterszusammensetzung und Haushaltsstruktur der Bevölkerung entspricht mehr oder weniger dem Bezirksdurchschnitt. Allerdings sind für Eppendorf höhere Einkommen und eine geringe Arbeitslosigkeit charakteristisch. Die Neubautätigkeit fand in den letzten Jahren nur im geringen Umfang statt. Auch zukünftig sind nur begrenzte Wohnbauflächen verfügbar.

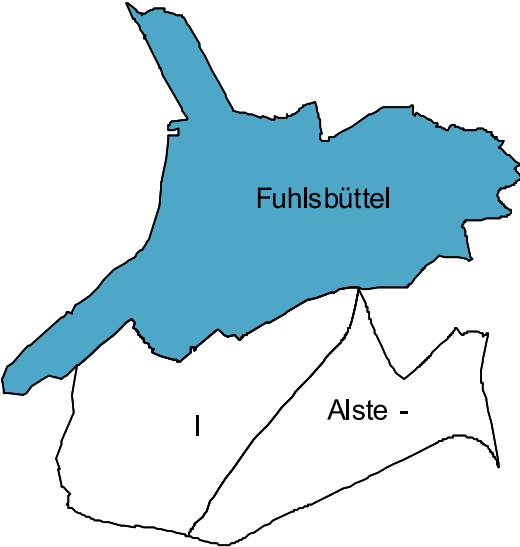
Bethanien Eppendorf

Lagebeschreibung: Das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Bethanien liegt im Bezirk Hamburg-Nord, nordöstlich im Stadtteil Eppendorf, in unmittelbarer Nachbarschaft des Universitätsklinikums Hamburg - Eppendorf an der Martinistraße. Es wird südwestlich durch die Frickestraße und südöstlich durch die Martinistraße begrenzt. Als Nahversorgungszentrum dient die Eppendorfer Landstraße

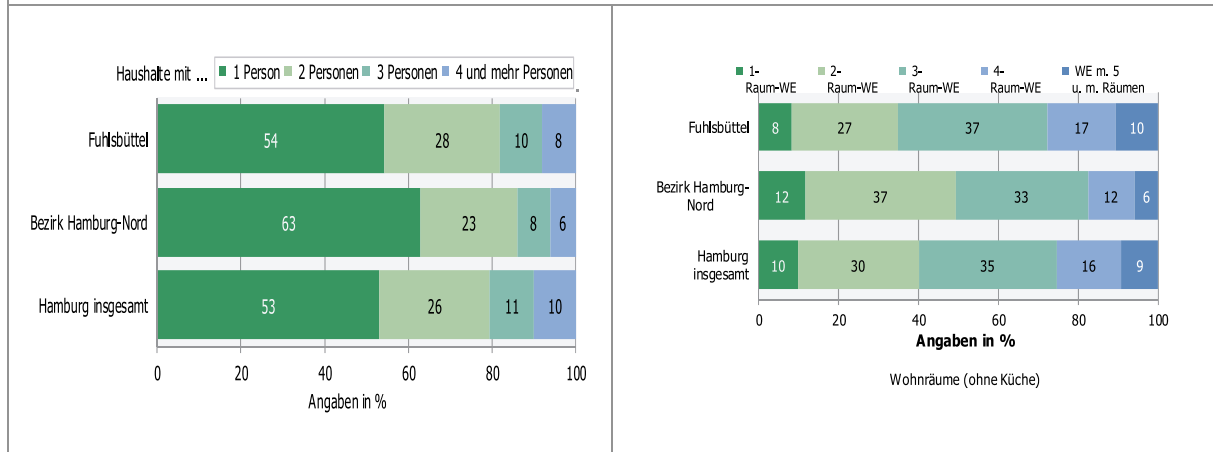
Größe in ha	ca. 0,9
WE-Zahl gesamt	80
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Eppendorf 4
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012/2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Leerstand ehem. Krankenhaus Bethanien		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Flächen für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) Landschaftsprogramm: Milieu: öffentliche Einrichtung Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf Eppendorf 4		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Konzept „MARTINI erLEBEN“		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	mind. 30 %	Anteil Baugemeinschaften	25 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	B-Plan-Entwurf Eppendorf 4 vor der Verschickung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)			
Handlungsschritte	B-Plan-Verfahren zügig vorantreiben Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm Vermarktung durch FB/IMM			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Für das Grundstück: Erhaltungsbereich entlang der Martinistraße, wertvoller Baumbestand. Für den B-Plan-Entwurf: Lärmimmissionen verbunden mit Denkmalschutz Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Fuhlsbüttel	Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	11.979	
	Einwohnerveränderung 2005–2010	+ 1,6 %	
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	5,5 %
		6 bis 18 Jahre	9,4 %
		18 bis 30 Jahre	15,6 %
		30 bis 45 Jahre	22,6 %
		45 bis 65 Jahre	25,8 %
65 Jahre u. älter	21,0 %		
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	7,0 %		
Haushalte	7.064		

Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	6.568
Veränderung 2005–2010	+ 0,2 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	23,6 %
Anteil Sozialwohnungen	2,7 %
Wohnfläche je Einwohner	40,0 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	+ 4
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	0,3



Fuhlsbüttel hat mit 24 % einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen. Dies spiegelt sich in der Größenstruktur des Wohnungsbestandes direkt wider: Wohnungen mit 4 und mehr Räume sind überproportional vertreten und es steht ca. 40 m² Wohnfläche je Einwohner zur Verfügung. In Fuhlsbüttel wohnen überdurchschnittlich viele Familien, gleichzeitig ist der Seniorenanteil relativ hoch. Der Stadtteil wird vorwiegend von Haushalten mit mittleren Einkommen nachgefragt und ist von Arbeitslosigkeit nur durchschnittlich stark betroffen. Allerdings ist der Bestand an gefördertem Wohnraum sehr gering. Trotz der vergleichsweise hohen Zuzugsquote ist der Preisdruck im Stadtteil derzeit nicht so hoch und das Mietpreinsniveau liegt nach wie vor deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt. In den letzten Jahren fand im Stadtteil kaum Neubau statt. Abgesehen von einer kleinen Fläche für Eigenheimbebauung sind in Fuhlsbüttel derzeit keine weiteren Wohnbaupotenziale ausgewiesen.

Brombeerweg

Fuhlsbüttel

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt östlich der U-Bahn zwischen der Hummelsbütteler Landstraße und dem Brombeerweg. Die U-Bahnstation Fuhlsbüttel mit vorhandener Infrastruktur und die Oberalster liegen in unmittelbarer Nähe.

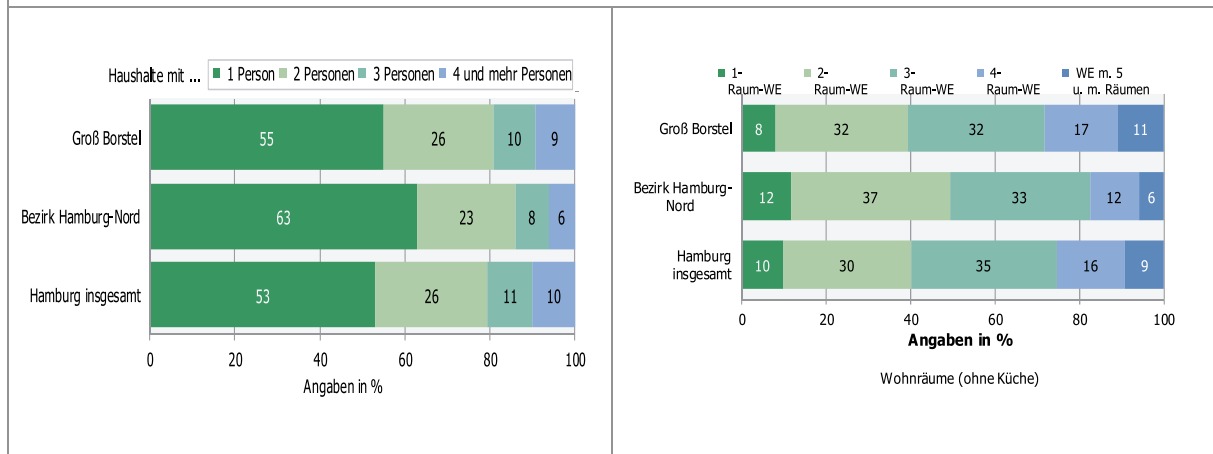
Größe in ha	5,8
WE-Zahl gesamt	30
Planungsrecht	B-Plan Fuhlsbüttel 24
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2006/?



Ist	Derzeitige Nutzung	Private Gärten		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen und sonstige Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: Milieu: „Gartenbezogenes Wohnen“, „Parkartige Grünqualität sichern“, „Parkanlage (entlang Bahn)“, „Gleisanlage, oberirdisch“, „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ Milieuübergreifende Funktionen: – Verbindlicher Bauleitplan: FU 24 : WA II und WR I (Einzel-u. Doppelhäuser), Straßenverkehrsflächen und Bahnanlage		
Soll	Gebäudetypen	Einzel- und Doppelhäuser		
	Sonstige Nutzungen	Private Gärten		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	nicht bekannt %	Eigentum	nicht bekannt %
Stand	Vorhandenes Baurecht			
Handlungsschritte	Seitens der Verwaltung sind keine Handlungsschritte möglich			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Nachverdichtungsplanung abhängig von Einzeleigentümern Aussichten auf zügige Realisierung: mittel/gering			

Groß Borstel		Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	7.917		
	Einwohnerveränderung 2005–2010	- 0,8 %		
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	5,2 %	
		6 bis 18 Jahre	10,4 %	
		18 bis 30 Jahre	12,8 %	
		30 bis 45 Jahre	22,9 %	
		45 bis 65 Jahre	26,9 %	
	65 Jahre u. älter	21,9 %		
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	9,0 %			
Haushalte	4.510			

Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	4.305
Veränderung 2005–2010	+ 0,5 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	42,8 %
Anteil Sozialwohnungen	7,7 %
Wohnfläche je Einwohner	39,8 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	+ 6
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	



Groß Borstel hatte seit 2005 leichte Einwohnerverluste zu verbuchen, die im Wesentlichen auf die hohen Sterbeüberschüsse zurückzuführen waren. Denn der Stadtteil zeichnet sich durch einen hohen Altersdurchschnitt der Bevölkerung aus, der Seniorenanteil liegt mit 22 % deutlich über dem Bezirksdurchschnitt (17 %). Gleichzeitig sind jedoch Familien überproportional vertreten. Dies hängt mit der Bestandsstruktur eng zusammen, 43 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilien-häusern. Dabei sind die Immobilienpreise in Groß Borstel im Vergleich zu anderen Stadtteilen des Bezirks relativ niedrig und der Preisdruck nach wie vor sehr gering. Im Stadtteil wurde in den letzten Jahren durchschnittlich viel gebaut. Zukünftig steht in Groß Borstel ein relativ großes Wohnbau-flächenpotenzial sowohl für kleinteilige Bebauung als auch für Geschosswohnungsbau zur Verfügung. Dabei wäre es sinnvoll zumindest ein Teil des Neubaus zur Erweiterung des Angebots in den Bereichen altersgerechtes und familiengerechtes Wohnen mit Schwerpunkt im preiswerten bis mittleren Preissegment zu nutzen. Auch eine Erweiterung des geförderten Wohnungsbestandes wäre sinnvoll.

Brückenwiesenstraße, Warnckesweg

Groß Borstel

Lagebeschreibung: Die Flächen liegen im Westen des Stadtteils Groß Borstel an der Bezirksgrenze zu Niendorf zwischen der Tarpenbek im Westen und der Brückenwiesenstraße im Osten, südlich des Warnckesweg. Das Villenensemble (vorwiegend Gründerzeit) entlang der Brückenwiesenstraße ist erkanntes Milieugebiet mit Stadtbildbedeutung.

Größe in ha	4,3 (Blockfläche)
WE-Zahl gesamt	ca. 30–40
Planungsrecht	B-Plan GB 4
Eigentümer	Privat / FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2015/2015



Ist	Derzeitige Nutzung	Gärten der EFH an der Brückwiesenstraße, Parkplatz und Brachfläche am Warnckesweg		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen Milieuübergreifende Funktionen: Grünqualität sichern (waldartig) Verbindlicher Bauleitplan: GB 4: WR II, Bautiefe 25m; neuer B-Plan erforderlich		
Soll	Gebäudetypen	Einfamilien-, Reihenhäuser und ggf. Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Grünzug an der Tarpenbek		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	0 %	Eigentum	100 %
Stand	Untersuchungsgebiet des Handlungskonzepts Wohnen Groß Borstel, Präsentation Ergebnis 3. 11. 2011 im StekA, 9. 11. 2011 in Groß Borstel			
Handlungsschritte	Nach der Schlusspräsentation des Ergebnisses „Handlungskonzepts Wohnen GB“ Überprüfung der dort aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten, evtl. intensivere Bebauung am Warnckesweg (RH oder Maisonetten). Dadurch ggf. Erhöhung der Anzahl möglicher WE. Neues Planrecht erforderlich! B-Plan für rückwärtige Bebauung nur bei Zustimmung sämtlicher Eigentümer durchsetzbar, dann ca. 2–3 Jahre Verfahrensdauer bis Vorweggenehmigungsreife			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Sielleitung unter dem Warnckesweg, gepl. Wegeverbindung Warnckesweg über die Tarpenbek nach Niendorf, Baumbestand in den Gärten, Grün-/Freiraum entlang Tarpenbek freizuhalten. Aussichten auf Realisierung: mittel			

Ehem. Flughafenrandstraße

Groß Borstel

Lagebeschreibung: Die Flächen liegen im Nordosten des Stadtteils Groß Borstel westlich und östlich der Straße Klotzenmoor (ehemaligen Trasse Flughafenrandstraße).

Die Nahversorgung und der Anschluss an den ÖPNV (Buslinien) sind an der Borsteler Chaussee möglich.

Größe in ha	k. A.
WE-Zahl gesamt	30
Planungsrecht	GB 12: Änderung erforderlich
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2013/2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Westlich Klotzenmoor: Brachfläche: mit wertvollem Baumbestand, Knicks, Wegeverbindungen und Spielflächen Östlich Klotzenmoor, Brachfläche sowie Gartennutzung durch Anlieger		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Hauptverkehrsstraße (geplante Flughafenrandstraße) Landschaftsprogramm: Milieu: – Milieuübergreifende Funktionen: – Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Großborstel 12 und Groß Borstel 7		
Soll	Gebäudetypen	Einzel bzw. Reihenhäuser, kleine Stadthäuser		
	Sonstige Nutzungen	Wertvoller Baumbestand, Freizeitfläche, Wegeverbindungen, Gärten		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Entwurfsüberlegungen			
Handlungsschritte	Westlich Klotzenmoor: bebaubare Fläche muss noch ermittelt werden Änderung der Bebauungspläne Groß Borstel 12 und eventuell Groß Borstel 7 Eventuell Aufteilung in 2 Planverfahren (Vorhaben bezogene Bebauungspläne)			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: westlich Klotzenmoor: Wertvoller Baumbestand, nur sehr eingeschränkt bebaubar; östlich Klotzenmoor: Entwicklung im Zusammenhang mit nördlicher vorh. Wohnbebauung, insg.: Durchwegung in Grünfläche entwickeln Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

Stand: 14. Dezember 2011

Güterbahnhof Lokstedt

Groß Borstel

Lagebeschreibung: Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße Kellerbleek, im Norden durch die Tarpenbek, im Osten durch die Straße Rosenbrook und im Süden durch die Trasse der Güterumgehungsbahn begrenzt. Eine neue Fußgängerbrücke über die Tarpenbek schließt das Quartier an Groß Borstels Nahversorgungszentrum an der Borsteler Chaussee an. Hier finden sich auch die nächstgelegenen Buslinien.

Größe in ha	ca. 21
WE-Zahl gesamt	750
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Groß Borstel 25
Eigentümer	Privat und FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012/2013



Ist	Derzeitige Nutzung	gewerbliche Nutzung, Kleingärten		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Flächen für Bahnanlagen, Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Gleisanlage oberirdisch, Kleingärten, Parkanlage, Gewässerlandschaft Milieuübergreifende Funktionen: Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan (Kleingartenfläche) Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf Groß Borstel 25		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, 3–4 geschossig + Staffel, gestapelte Maisonetten		
	Sonstige Nutzungen	öffentliche Parkanlage, Kita, Kleingärten, Fußweg und Brücke zum Brödermannsweg, Erschließung		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	40 %	Eigentum	60 %
Stand	B-Plan-Entwurf Groß Borstel 25 vor der Verschickung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)			
Handlungsschritte	B-Plan-Verfahren zügig vorantreiben Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm Klärung Vermarktung öffentlicher Flächen			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmschutz (Güterumgehungsbahn), Altlasten, Ersatz Kleingärten, Oberflächenentwässerung, Erschließung, Renaturierung Tarpenbek, Kita, Fußweg und Brücke über die Tarpenbek zum Brödermannsweg Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Köppenstraße u. Verlängerung Groß Borstel

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt am östlichen Randbereich der Wohnbauflächen des Stadtteils Groß Borstel an der Nahtstelle zwischen der Bebauung und den Grünflächen der Dauerkleingärten. Östlich entlang der Grenze des Grundstücks der Elbwerkstätten Klotzenmoorstieg ist möglichst beidseitig an einer neuen Erschließungsstraße eine Arrondierung mit Wohnungsbau auf derzeitigen Kleingartenflächen geplant. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinteiliger Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern, den Kleingärten und den Einrichtungen der Elbwerkstätten.

Größe in ha	ca. 1,45 s. Lageplan*
WE-Zahl gesamt	60, derzeitiger Diskussionsstand
Planungsrecht	B-Pläne GB 8/ GB 18
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2015/2016



Ist	Derzeitige Nutzung	Grünfläche, Straßenfläche, Dauerkleingärten		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen Milieuübergreifende Funktionen: Grünqualität sichern (waldartig) Verbindlicher Bauleitplan: GB 8: Öffentliche Grünfläche, Straßenfläche / GB 18: Private Grünfläche, Dauerkleingärten, Planrechtsänderung erforderlich		
Soll	Gebäudetypen	GeschWoBau (Stadt villen), RH, Doppelhäuser		
	Sonstige Nutzungen	neue Straßenfläche		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	40 %	Eigentum	60 %
Stand	Untersuchungsgebiet des Handlungskonzepts Wohnen Groß Borstel, Präsentation Ergebnis 3. 11. 2011 im StekA, am 9. 11. Präsentation in Groß Borstel			
Handlungsschritte	Nach der Schlusspräsentation des Ergebnisses „Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel“ Überprüfung der dort aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten, evtl. beidseitige Bebauung der Verlängerung Köppenstraße im Bereich der derzeitigen Kleingärten. Dadurch ggf. Verdopplung der Anzahl möglicher WE. Widerstand der Kleingärtner. Neues Planrecht erforderlich!			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Ersatzlandspflicht Kleingärten Aussichten auf Realisierung: eher langfristig			

Stand: 14. Dezember 2011

Ortleppweg Warnckesweg

Groß Borstel

Lagebeschreibung: Im Rahmen der vom Bezirksamt Hamburg-Nord in Auftrag gegebenen „Untersuchung zur Nachverdichtung und energetischen Optimierung von 1950er/1960er Jahre Siedlungen in Hamburg-Nord“ wurden Potentiale für zusätzliche Wohnungen ermittelt (Zielvereinbarung 2010). Das Grundstück liegt im westlichen Bereichs Groß Borstels unweit der Borsteler Chaussee als Nahversorgungszentrum und ÖPNV Anbindung über Buslinien.

Größe in ha	1,1
WE-Zahl gesamt	20
Planungsrecht	GB5
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2015

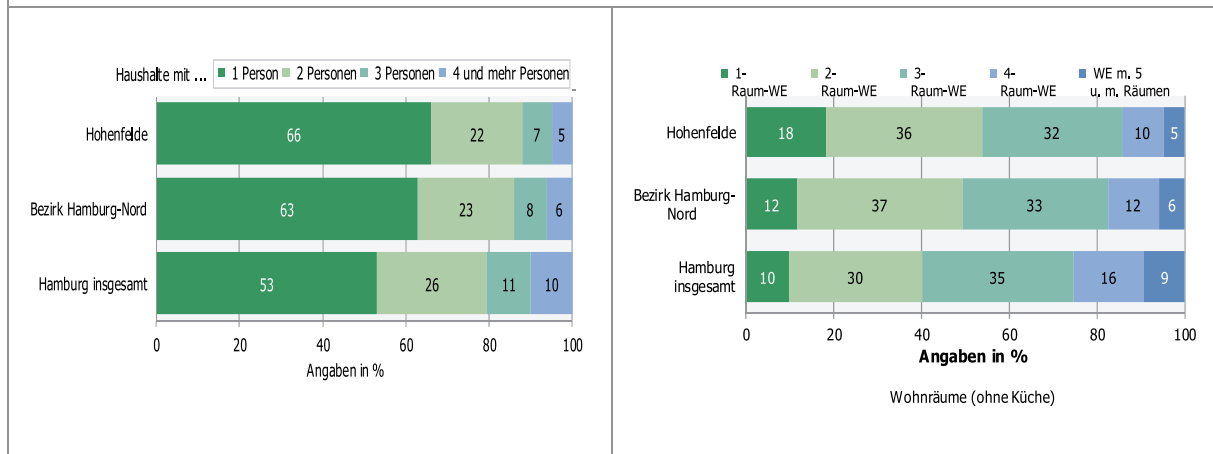


Ist	Derzeitige Nutzung	Geschosswohnungen II, III u. V geschossig (82 WE)		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Grünqualität sichern, waldartig Milieuübergreifende Funktionen: – Verbindlicher Bauleitplan: zwingend II, III u. V; festgestellt 10. 11. 1969		
Soll	Gebäudetypen	Aufstockung und Anbau Geschosswohnungsbau, 3–5 Geschosse		
	Sonstige Nutzungen	Freiflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Fertigstellung der „Untersuchung zur Nachverdichtung und energetischen Optimierung von 1950er/1960er Jahre Siedlungen in Hamburg-Nord“ im November 2011.			
Handlungsschritte	Die Einschätzung des Nachverdichtungspotentials ist mit dem privaten Eigentümer abgestimmt. Weitere Schritte zur Umsetzung der Untersuchungsergebnisse müssen Eigentümer-seitig eingeleitet werden.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmschutzbereich 2, erhaltenswerte Bäume Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

Stand: 14. Dezember 2011

Hohenfelde	Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	8.904	
	Einwohnerveränderung 2005–2010	+ 1,1 %	
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	4,6 %
		6 bis 18 Jahre	5,8 %
		18 bis 30 Jahre	20,1 %
		30 bis 45 Jahre	28,7 %
		45 bis 65 Jahre	23,2 %
	65 Jahre u. älter	17,6 %	
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	8,0 %		
Haushalte	5.954		

Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	5.437
Veränderung 2005–2010	+ 1,0 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	2,5 %
Anteil Sozialwohnungen	6,0 %
Wohnfläche je Einwohner	40,0 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	0
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	1,0



Hohenfelde ist ein Stadtteil mit einem überdurchschnittlichen Mietpreisniveau sowie der höchsten Mietpreissteigerung in den letzten fünf Jahren im Bezirk Hamburg-Nord. Auch bei den Grundstücken und Eigentumswohnungen ziehen die Preise stark an. Dies ist mit der innerstadtnahen Lage und der begrenzten Flächenverfügbarkeit zu begründen. Aktuell ist nur eine Wohnbaufläche ausgewiesen, auf der anteilig auch öffentlich geförderter Wohnraum vorgesehen ist. Dieser ist mit 6 % in etwa durchschnittlich stark vertreten, bei rd. 38 % der Wohnungen läuft jedoch die Preisbindung bis 2015 aus. Die Nachfragestruktur in Hohenfelde ist durch relativ junge und vorwiegend kleinere Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen geprägt. Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund ist mit 30 % sehr hoch. Anteil der Bedarfsgemeinschaften entspricht dem Bezirksdurchschnitt.

Schule Ifflandstraße

Hohenfelde

Lagebeschreibung: Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Mühlendamm, der Schröderstraße, der Ifflandstraße und der Nordgrenze des Flurstücks 1205 der Gemarkung Hohenfelde. Das innerstädtische Gebiet ist gut an den ÖPNV angebunden, die nächste U-Bahnhaltestelle befindet sich in 400 m Entfernung. Die Außenalster mit ihren Grünflächen befindet sich in 800 m Entfernung.

Größe in ha	3,6
WE-Zahl gesamt	100
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Hohenfelde 9
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012/2012



Lageplan und B-Plan
(bzw. Struktur- oder Rahmenplan)



Darstellung Wettbewerbsergebnis

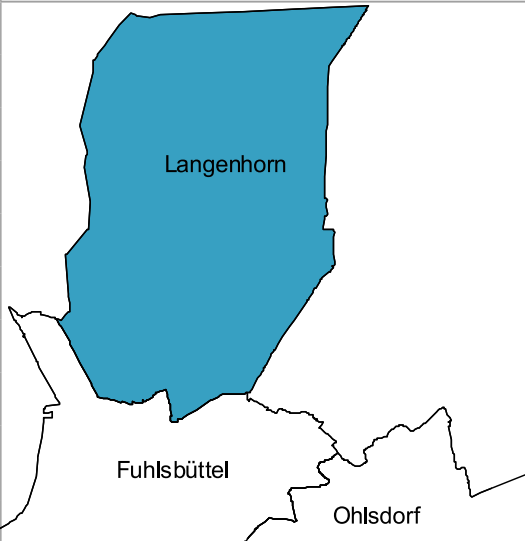
Ist	Derzeitige Nutzung	Schulgrundstück: nach Aufgabe der Schule 2007 Nutzung einzelner Gebäude für Jugendtreff, Erziehungsberatungsstelle, Turnhalle. Schröderstraße: Mischnutzung aus Wohnen, Hotels, Kleingewerbe, Büros		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf HF 9 Besonderheiten: Lärmimmissionen durch Straßenverkehr, Baumbestand, Erhalt Sporthalle, „Grüne Mitte Hohenfelde“		
Soll	Gebäudetypen	Geschoßwohnungsbau 4–5 geschossig, Punkthaus 6 Geschosse		
	Sonstige Nutzungen	Öffentliche Parkanlage (FHH), Sporthalle, Demenzzentrum, Mischgebiet an der Schröderstraße		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	40–60 %	Anteil Baugemeinschaften	40 %
	Miete	60 %	Eigentum	40 %
Stand	B-Plan Hohenfelde 9 im Verfahren, TÖB-Verschickung ist erfolgt, Öffentliche Auslegung für 01/2012 geplant. Agentur für Baugemeinschaften hat Bewerbungsverfahren für Baugemeinschaften begonnen.			
Handlungsschritte	B-Plan-Verfahren zügig vorantreiben			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmimmissionen, Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Hoheluft-Ost	Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	9.270	
	Einwohnerveränderung 2005–2010	+ 1,6 %	
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	6,1 %
		6 bis 18 Jahre	6,6 %
		18 bis 30 Jahre	14,3 %
		30 bis 45 Jahre	32,2 %
		45 bis 65 Jahre	26,1 %
	65 Jahre u. älter	14,7 %	
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	5,0 %		
Haushalte	6.111		

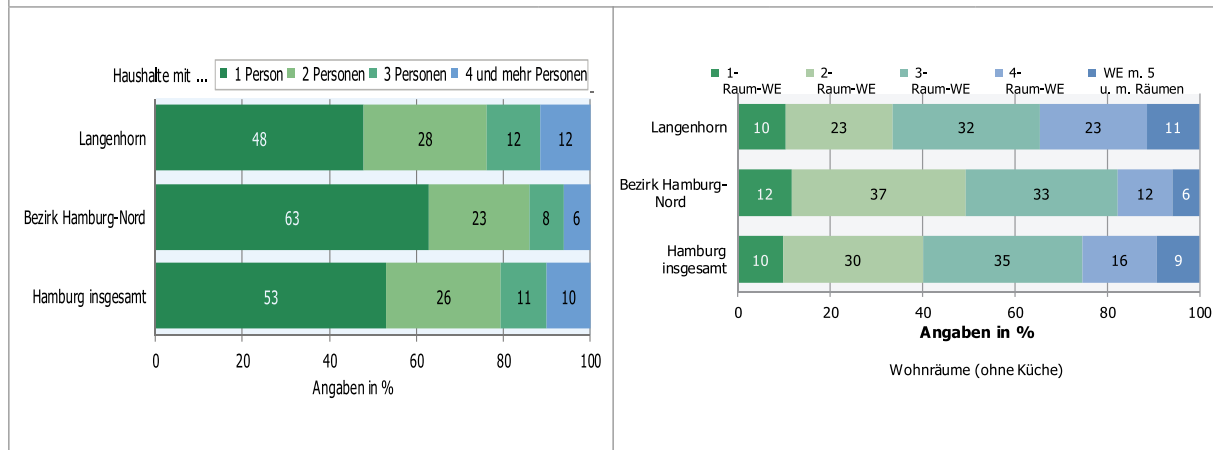
Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	5.605
Veränderung 2005–2010	+ 0,4 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	1,6 %
Anteil Sozialwohnungen	3,1 %
Wohnfläche je Einwohner	42,8 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	0
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	0,7



Hoheluft-Ost bildet zusammen mit dem Stadtteil Eppendorf aus sozialräumlicher Sicht einen Planungsraum. Somit ist die Nachfragestruktur in Hoheluft-Ost mit der in Eppendorf ungefähr vergleichbar. Der Stadtteil ist jedoch wesentlich kleiner und stellt bezüglich der Fläche den kleinsten Stadtteil im Bezirk Hamburg-Nord mit der höchsten Einwohnerdichte dar. Die Angebotspreisrecherche deutet zudem auf starke Anspannungstendenzen und einen hohen Preisdruck im Stadtteil hin. Im Vergleich zu Eppendorf ist das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen in Hoheluft-Ost relativ gering. Allerdings stehen in diesem Stadtteil keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung.

Langenhorn	Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	41.459	
	Einwohnerveränderung 2005–2010	+ 2,7 %	
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	5,2 %
		6 bis 18 Jahre	11,6 %
		18 bis 30 Jahre	15,0 %
		30 bis 45 Jahre	20,0 %
		45 bis 65 Jahre	26,5 %
		65 Jahre u. älter	21,6 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	10,0 %		
Haushalte			

Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	20.222
Veränderung 2005–2010	+2,6 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	40,1 %
Anteil Sozialwohnungen	11,5 %
Wohnfläche je Einwohner	35,5 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	+ 48
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	2,3



Langenhorn gehört neben Dulsberg zu den preiswerteren Stadtteilen im Bezirk Hamburg-Nord. Im Unterschied zu Dulsberg hat Langenhorn mit 40 % einen hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies macht sich auch in der Größenstruktur des Bestandes bemerkbar, mehr als ein Drittel stellen Wohnungen mit 4 und mehr Räumen dar. Entsprechend hat Langenhorn mit 20 % den höchsten Anteil an Familien unter den Stadtteilen zu verzeichnen, während die Single-Haushalte deutlich unterrepräsentiert sind. Die Altersstruktur der Bevölkerung ähnelt der von Groß Borstel oder Fuhlsbüttel, neben Familien sind auch Senioren mit 22 % überdurchschnittlich stark vertreten. Jeder zehnte Haushalt gehört zu den Bedarfsgemeinschaften. Die Versorgung mit öffentlich gefördertem Wohnraum im Stadtteil ist sehr gut. In Langenhorn wurde in den letzten fünf Jahren relativ viel gebaut. Auch zukünftig stehen noch große Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung. Ähnlich wie in Groß Borstel, wäre auch hier sinnvoll, zumindest einen Teil des Neubaus in den Bereichen altersgerechter sowie familiengerechter Wohnraum im preiswertem Segment zu realisieren

Diekmoor Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn zwischen dem Neuberger Weg und Foortkamp, parallel zur U-Bahntrasse der U 1, mit unmittelbarem Anschluss an die U-Bahnstation Langenhorn Nord. Östlich der Gleise befindet sich die Fritz Schumacher Siedlung, die unter Erhaltungsverordnung steht. Jenseits des Neuberger Wegs liegt das Neubaugebiet des ehemaligen AK Ochsenzoll. Im Westen verläuft die Landschaftsachse des Bornbachs mit zahlreichen Kleingärten.

Größe in ha	ca. 16, genaue Rechnung fehlt noch
WE-Zahl gesamt	600–700
Planungsrecht	BStP Langenhorn von 1956
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	nach 2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Zum größten Teil Kleingärten, wenige Gebäude am Foortkamp		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, Grünfläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage Milieuübergreifende Funktionen: Schutz Oberflächen/Grundwasser Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan: z. gr. T. Dauerkleingärten, am Foortkamp W1o, W2g		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau und EFH		
	Sonstige Nutzungen	Grün- und Wasserflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	Wohnungsbauabsichten bisher nur im FNP			
Handlungsschritte	Wenn politisch beschlossen: Untersuchungen s. u. einleiten			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Ersatzlandpflicht Kleingärten, naturschutzrechtl. Ausgleichsbedarf, ggf. Bodenbelastungen (Mülldeponieauswirkungen), Landschaftsachse entwickeln; aufwendige Erschließung Aussichten auf zügige Realisierung: eher gering			

Stand: 14. Dezember 2011

Diekmoorweg

Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn zwischen dem Diekmoorweg und parallel zur U-Bahntrasse der U 1, mit unmittelbarem Anschluss an die U-Bahnstation Langenhorn Nord. Im Norden verläuft die Landschaftsachse des Bornbachs mit zahlreichen Kleingärten.

Größe in ha	ca. 3,3
WE-Zahl gesamt	200
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf LA72
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2008/2013



Ist	Derzeitige Nutzung	Stellplatzflächen, Garagenhöfe, Läden		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, Schnellbahn Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Gleisanlage, oberirdisch Milieuübergreifende Funktionen: Schutz des oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf Langenhorn 72		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Timmerloh – Geh- und Radweg		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	B-Plan-Entwurf vor Feststellung			
Handlungsschritte	Bauantrag kann gestellt werden			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Ersatz der vorhandenen Stellplätze, Lärmschutz, Fledermäuse, städtebaulicher Vertrag, angeblich Verkaufsabsichten des Eigentümers Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Essener Straße 85

Langenhorn

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt im nördlichsten Langenhorn, dicht an der Grenze nach Norderstedt. Die Entfernung zur U-Bahnstation Ochsenzoll beträgt ca. 700 m. Die Grünflächen („Parkanlage“ laut B-Plan) sind Teil des Tarpenbekgrünzugs. Auf dem Grundstück, das direkt an einen Spielplatz grenzt, befinden sich zurzeit wenige Wohnungen in einfachen Gebäuden.

Größe in ha	0,6
WE-Zahl gesamt	21
Planungsrecht	B-Plan Langenhorn 64
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Nicht vor 2013



Ist	Derzeitige Nutzung	Bewohnte Schlichtwohnungen (Baracken)		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Grünfläche Landschaftsprogramm: Milieu: Grünanlage, eingeschränkt nutzbar Milieuübergreifende Funktionen: Entwickeln des Landschaftsbildes Verbindlicher Bauleitplan: LA 64, öffentliche Grünfläche, „Parkanlage“		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	–		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	40 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Suche nach Investoren noch unklar (ggf. Ausschreibung von FB/Imm)			
Handlungsschritte	Investorensuche, B-Planänderung (Vorhabenbezogener B-Plan), Bauantrag			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Bewohnte Gebäude, Umzugsangebote durch Investor möglichst in der Nähe, Vorhabenbezogener B-Plan notwendig, Lärmproblematik Jugendclub, KITA und Kispi. Lage im RISE Gebiet Essener Straße, keine Beeinträchtigung des benachbarten GE-Gebietes Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

Stand: 14. Dezember 2011

Hattinger Stieg

Langenhorn

Lagebeschreibung: Ecke Walter-Schmedemann-Straße/Hattinger Stieg. Liegt im Südteil des RISE-Gebiets Essener Straße. Nächste U-Bahnstation Ochsenzoll.

Größe in ha	ca. 0,4
WE-Zahl gesamt	21
Planungsrecht	evtl. B-Plan-Entwurf LA78
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	zurzeit nicht vorhersehbar



Ist	Derzeitige Nutzung	oberirdische Stellplätze, Parkpalette		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen Milieuübergreifende Funktionen: - Verbindlicher Bauleitplan: Langenhorn 51 (Blatt 1) Fläche für Stellplätze und Garagen		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Stellplätze, Tiefgarage		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Entscheidung des privaten Grundeigentümers fehlt, Grundeigentümer verhandelt mit „Anwohnerinitiative“			
Handlungsschritte	Vorhabenbezogener B-Plan erforderlich. Problem: 160 vorhandene + neue erforderliche Stellplätze sind unterzubringen (Tiefgarage), Kosten Planverfahren für nur 21 WE, außerdem teure, da große Tiefgarage,			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: 160 vorhandene per Baulast gesicherte Stellplätze zuzüglich der durch das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

Tangstedter Landstraße 435–451

Langenhorn

Lagebeschreibung: Die betrachtete Fläche ist Teil einer Siedlung aus den 1950er Jahren, sie ist im Norden des Stadtteils Langenhorn gelegen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Klinikum Nord-Heidberg. Im Rahmen der vom Bezirksamt Hamburg-Nord in Auftrag gegebenen „Untersuchung zur Nachverdichtung und energetischen Optimierung von 1950er/1960er Jahre Siedlungen in Hamburg-Nord“ wurden Potentiale für zusätzliche Wohnungen ermittelt (Zielvereinbarung 2010).

Größe in ha	1,6
WE-Zahl gesamt	80
Planungsrecht	LA 13
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2013



Ist	Derzeitige Nutzung	3-geschossige Wohngebäude mit je 27 WE		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: – Verbindlicher Bauleitplan: WR III g, Stellplätze; festgestellt 31. 8. 1965		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau 4–6 Geschosse		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	50 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Fertigstellung der „Untersuchung zur Nachverdichtung und energetischen Optimierung von 1950er/1960er Jahre Siedlungen in Hamburg-Nord“ im Herbst 2011.			
Handlungsschritte	Die Einschätzung des Nachverdichtungspotentials ist mit dem privaten Eigentümer abgestimmt. Weitere Schritte zur Umsetzung der Untersuchungsergebnisse werden bei diesem Vorhaben in Form eines Beitrags zum Hochbaulichen Realisierungswettbewerb erbracht. Ggf. ist eine Vorhabenbezogene Änderung des Planungsrechts erforderlich.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 14. Dezember 2011

Tangstedter Landstraße 49–51

Langenhorn

Lagebeschreibung: Als Eckgrundstück Krohnstieg (Ring 3) / Tangstedter Landstraße) kommt der Fläche eine städtebaulich exponierte Funktion zur räumlichen Fassung der U-Bahnhof-Vorplatzes Langenhorn Markt zu. Die Fläche befindet sich im Programmgebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Langenhorn Markt“.

Größe in ha	0,2
WE-Zahl gesamt	~ 97
Planungsrecht	LA 37
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2011/2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Unbebaute Brache		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Baufl. Dienstleistungszentrum Landschaftsprogramm: Milieu: Verdichteter Stadtraum Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: MK g, zwingend V; festgestellt 23. 4. 2002		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau / Seniorenwohnungen		
	Sonstige Nutzungen	EG Läden		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	VB-Verfahren in 2010			
Handlungsschritte	Bauantrag			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmschutz (Krohnstieg/Ring 3) Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 14. Dezember 2011

Waldquartier

Langenhorn

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt im nördlichsten Langenhorn, dicht an der Grenze nach Norderstedt. Die Entfernung zur U-Bahnstation Ochsenzoll sowie zum Nahversorgungszentrum beträgt wenige Gehminuten. Entlang der Grundstücksgrenze der Asklepios Klinik Nord (Ochsenzoll).

Größe in ha	ca. 44
WE-Zahl gesamt	750
Planungsrecht	B-Plan Langenhorn 22
Eigentümer	FHH/Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2009/2011, 2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Wäscherei, Dialyse, Leerstand ehem. Krankenhausgebäude		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten parkartig sichern, gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten waldartig sichern, Wald, Parkanlage Arten- und Biotopschutzprogramm: Parkanlage, Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks, Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks Verbindlicher Bauleitplan: Langenhorn 22		
Soll	Gebäudetypen	Reihen- und Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Parkanlagen, Wanderwege, Kita		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	50 %	Eigentum	50 %
Stand	Erste 109 WE genehmigt			
Handlungsschritte	Vermarktung der restlichen Flächen			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Denkmalschutz, Wasserschutzgebiet, Uhu; Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 14. Dezember 2011

Wulffsgrund

Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Wulff'sche Siedlung liegt im nördlichen Langenhorn zwischen dem Foorthkamp und der Langenhörner Chaussee unweit der U-Bahnstation Langenhorn Nord. Im Norden verläuft die Landschaftsachse des Bornbachs mit zahlreichen Kleingärten.

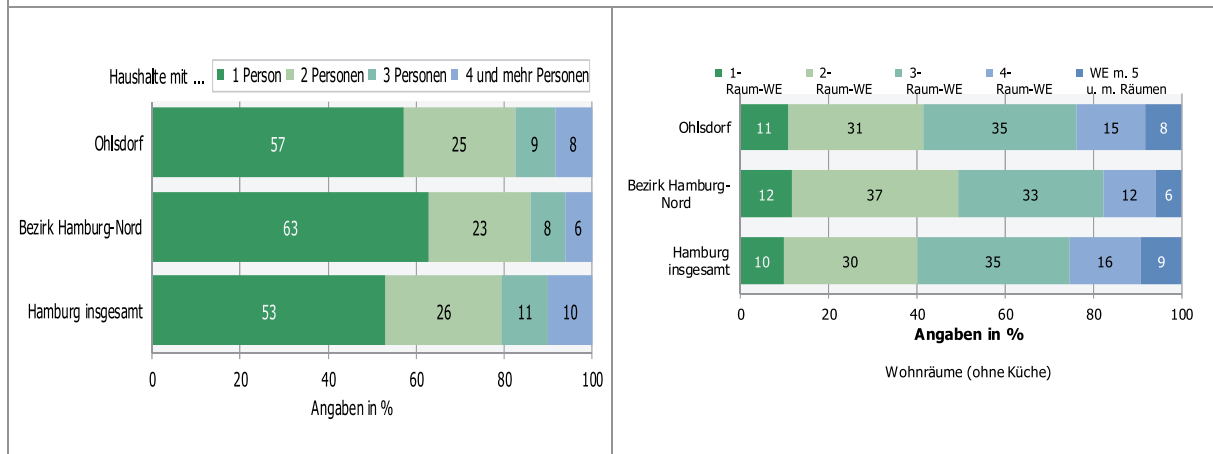
Größe in ha	ca. 7,2
WE-Zahl gesamt	150
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf LA73
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	zurzeit ungewiss wg. Bürgerentscheid



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen in bestehender Wohnsiedlung der 1940er und 1950er Jahre			
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: gartenbezogenes Wohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers, Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan LA26 vom 17. 3. 1969, B-Plan LA45 vom 8. 3. 1968			
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau 3–4 geschossig			
	Sonstige Nutzungen	private Grünfläche, Fläche für Versorgungsanlagen Fernwärme			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %	
	Miete	100 %	Eigentum	0 %	
Stand	B-Plan-Entwurf nach ÖPD, Bürgerbegehren gegen den B-Plan-Entwurf LA73 – Bürgerinitiative gewinnt Bürgerentscheid				
Handlungsschritte	–				
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: – Aussichten auf zügige Realisierung: zurzeit ungewiss				

Ohlsdorf	Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	14.720	
	Einwohnerveränderung 2005–2010	+ 4,5 %	
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	5,5 %
		6 bis 18 Jahre	9,0 %
		18 bis 30 Jahre	16,6 %
		30 bis 45 Jahre	24,8 %
		45 bis 65 Jahre	26,0 %
		65 Jahre u. älter	18,0 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	8,0 %		
Haushalte	8.644		

Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	8.092
Veränderung 2005–2010	+ 3,0 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	21,4 %
Anteil Sozialwohnungen	5,0 %
Wohnfläche je Einwohner	37,9 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	+ 66
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	2,7



Ohlsdorf ist der Stadtteil mit dem höchsten Einwohneranstieg seit 2005 im Bezirk Hamburg-Nord. Dies ist auf die hohe Neubautätigkeit in den letzten Jahren zurückzuführen, die mit durchschnittlich 2,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner jährlich die höchste im Bezirk war. Für Ohlsdorf ist ein vergleichsweise niedriges Preisniveau charakteristisch. Trotz der hohen Zuzugsquote als Folge des Neubaus ist die Preissteigerung in den letzten Jahren sehr gering gewesen. Ein Fünftel des Wohnungsbestandes befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, dadurch ist der Anteil an größeren Wohnungen mit 4 und mehr Räumen vergleichsweise hoch. Ohlsdorf zeichnet sich durch eine junge Einwohnerstruktur mit einem hohen Familienanteil. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften entspricht dem Bezirksdurchschnitt.

Am Weißenberg

Ohlsdorf

Lagebeschreibung: Das Plangebiet befindet sich östlich der Magistrale Sengelmannstraße zwischen dem Suhrenkamp im Norden, der Justiz-Vollzugsanstalt (JVA) Fuhlsbüttel im Osten und dem Maienweg im Süden. Über die Sengelmannstraße ist sowohl der Flughafen als auch der Ring 2 mit dem Auto schnell zu erreichen. Stationen der U- und S- Bahn liegen in einer Entfernung von ca. 1.200 m und 1.500 m. Südlich des Maienweges grenzen Kleingärten und die Grün- und Freiräume entlang der Alster an.

Größe in ha	13,5
WE-Zahl gesamt	425
Planungsrecht	B-Plan Entwurf Ohlsdorf 26
Eigentümer	Privat (SAGA-GWG), FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012/2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen, Wohnunterkunft von fördern & wohnen, Freizeitheim der JVA		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, nordöstlicher Streifen als Fläche für Gemeinbedarf „Justizvollzugsanstalt“ Landschaftsprogramm: Milieu: verdichteter Stadtraum entlang der Sengelmannstraße, sonst Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Ohlsdorf 26		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Stadtvillen, denkmalwerte Bestandsgebäude		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet entlang der Sengelmannstraße, private Grünfläche, KITA, Freizeitheim der JVA		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	mind. 50 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	B-Plan Ohlsdorf 26 im Verfahren nach TÖB-Beteiligung, Arbeitskreis 1 am 26. 9. 2011, Öffentliche Auslegung für 01/2012 geplant.			
Handlungsschritte	B-Plan-Verfahren zügig fortführen. Abstimmungen mit Eigentümer zur Energieversorgung, Unterbringung der privaten Stellplätze etc., FB muss private Parkanlage an Eigentümer veräußern.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: erkanntes Denkmalensemble, Archäologische Vorbehaltsflächen, wertvoller Baumbestand, Lage in den Fluglärmschutzzonen 2 (nordwestlicher Bereich) und 3, Straßenverkehrs-Lärmimmissionen, externe Ausgleichsmaßnahmen, Klima-Modellquartier. Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Kerbelweg / Beißerstraße

Ohlsdorf

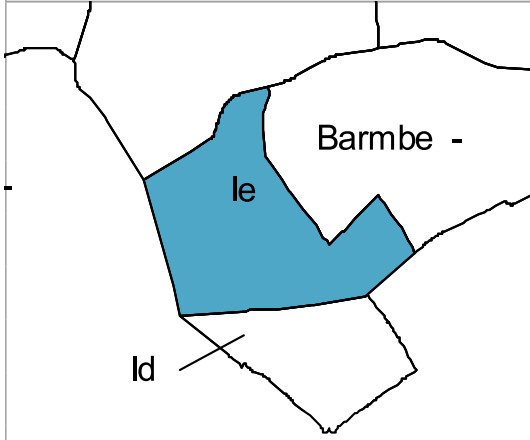
Lagebeschreibung: Beißerstraße, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 732, Kerbelweg. Südlich des Ohlsdorfer Friedhofs. Nahversorgungsangebote sind an Fuhsbüttlerstraße vorhanden. Der ÖPNV Anschluss erfolgt über diverse Buslinien.

Größe in ha	ca. 0,3
WE-Zahl gesamt	ca. 30
Planungsrecht	B-Plan Entwurf Ohlsdorf 27
Eigentümer	FHH/Private Anhandgabe
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012/2012

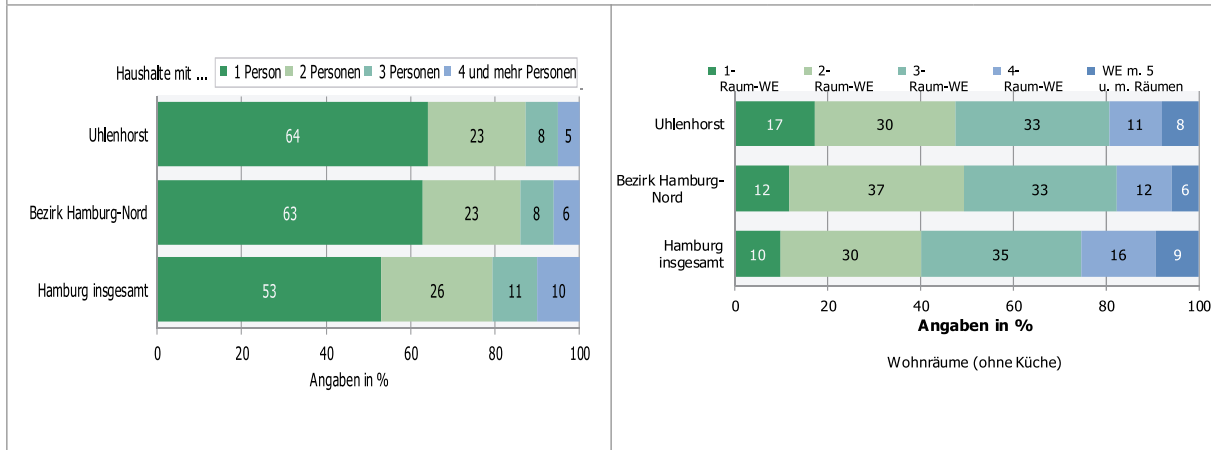


Ist	Derzeitige Nutzung	Rasenfläche & 4 Bäume & Brombeergebüsch		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: „Wohnbauflächen“ Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm: Milieu: „Etagenwohnen“ Biotopentwicklungsräume: „städtisch geprägter Bereich“ teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil Milieuübergreifende Funktionen: – Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Entwurf Ohlsdorf 27		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau 3 Geschosse ohne Staffelgeschoss		
	Sonstige Nutzungen	öffentliche Straßenverkehrsflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	0 %	Eigentum	100 %
Stand	Stadtentwicklungsausschuss hat am 1. 9. 2011 3-Geschossigkeit als Kompromiss mit Nachbarschaftsinteressen beschlossen, TÖB-Beteiligung, Schlussverschickung vor öffentlicher Auslegung, Stadtentwicklungsausschuss Kenntnisnahme der Auslegung. 3. 11. 2011			
Handlungsschritte	Auslegungsbeschluss, Auslegung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Durchführungsvertrag Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 14. Dezember 2011

Uhlenhorst	Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	15.641	
	Einwohnerveränderung 2005–2010	+ 1,5 %	
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	5,0 %
		6 bis 18 Jahre	5,5 %
		18 bis 30 Jahre	13,1 %
		30 bis 45 Jahre	30,1 %
		45 bis 65 Jahre	25,5 %
	65 Jahre u. älter	20,9 %	
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	3,0 %		
Haushalte	10.388		

Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	10.188
Veränderung 2005–2010	+ 1,5 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	2,0 %
Anteil Sozialwohnungen	0,0 %
Wohnfläche je Einwohner	47,1 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	+ 18
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	1,6



Uhlenhorst gehört zu den teuersten Stadtteilen im Bezirk. Sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise gehören zu den Spitzenpreisen in Hamburg-Nord wie auch in Hamburg insgesamt. Allerdings hat der Preisdruck in den letzten Jahren etwas nachgelassen auch wenn der Nachfragerdruck nach wie vor sehr hoch ist. Als innenstadtnahe Stadtteil wird Uhlenhorst vor allem von jüngeren und mittelalten Singles und Paaren stark nachgefragt. Zugleich ist der Seniorenanteil überdurchschnittlich hoch. Das Einkommensniveau im Stadtteil liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Wohnungsbestand setzt sich überwiegend aus 2- bis 3-Raum-Wohnungen zusammen, die sich allerdings durch vergleichsweise große Wohnflächen auszeichnen. Die Neubautätigkeit in den letzten Jahren war in etwa durchschnittlich. Es sind noch ausreichende Wohnbauflächenpotenziale vorhanden. Uhlenhorst ist der einzige Stadtteil im Bezirk Hamburg-Nord, der über keine Sozialwohnungen mehr verfügt. Somit wäre es sinnvoll, zukünftig zumindest einen Teil des Neubaus als öffentlich geförderten Wohnraum zu realisieren. Uhlenhorst bildet zusammen mit Hohenfelde einen Sozialraum.

Averhoffstraße

Uhlenhorst

Lagebeschreibung: Zwischen Averhoffstraße, Heinrich- Hertz- Straße und Winterhuder Weg. U-Bahnanschluss Mundsburg. Einkaufszentrum Hamburger Meile und Außenalster in Gehentfernung.

Größe in ha	ca. 8,2
WE-Zahl gesamt	100
Planungsrecht	B-Plan Entwurf UH 6
Eigentümer	Privat
Vorwegenehmigungs- reife ab / Baubeginn ab	2011/2011



Ist	Derzeitige Nutzung	von Bebauung geräumte parkähnliche Flächen mit erhaltenswertem Baumbestand		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm: Milieus „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“, „Etagenwohnen“ sowie „Öffentliche Einrichtung mit Freizeitpotential“ Milieuübergreifende Funktionen: „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Entwurf UH 6		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	öffentliche Grünflächen(Parkanlage, Spielplatz, Bolzplatz, private Grünflächen, Baumerhalt, öffentliche Straßenverkehrsflächen und Gehweg, WA-Bestand, Gemeinbedarf, Fahrrecht		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	0 %	Eigentum	100 %
Stand	Vorwegenehmigungsreife HA 7. 6. 2011, BV 16. 6. 2011, Rechtsprüfung 12. 10. 2011			
Handlungsschritte	Genehmigungsprüfung, Feststellung Baugenehmigung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: – Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 14. Dezember 2011

Finkenau Uhlenhorst

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen Finkenau und Richardstraße sowie zwischen den Hochbahnstationen Mundsburg, Hamburger Straße und dem Eilbekkanal. Neben der guten Nahverkehrsanbindung befindet sich im Norden des EKZ Hamburgerstraße in unmittelbarer Nähe, sowie im Süden die Wanderwegverbindung entlang des Eilbekkanals zur Außenalster. Gemeinsames städtebauliches Konzept mit UH 13 (Oberaltenallee).

Größe in ha	11,5
WE-Zahl gesamt	500
Planungsrecht	B-Pln UH 8
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012/2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Pflegen und Wohnen, Mediacampus		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemeinbedarf (Krankenhaus), Schnellbahnen/ Fernbahnen, Wasserfläche, Grünfläche (Uferstraße) Landschaftsprogramm: Milieu: öffentliche Einrichtungen mit Freiraumpotential, Parkanlage + Gewässerlandschaft Milieuübergreifende Funktionen: Freiraumverbund m. Landschaftsachse, Naturhaushalt m. Entwicklungsbereich Naturhaushalt + Landschaftsbild m. Entwickeln des Landschaftsbildes Verbindlicher Bauleitplan: UH 8: Gemeinbedarf (Versorgungsheim FHH), Hochbahn, Straßenverkehrsfläche, Wasserfläche. B-Plan-Entwurf Uhlenhorst 12: Aufstellungsbeschluss 20. 1. 2010, TÖB-Beteiligung		
Soll	Gebäudetypen	Stadthäuser und Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet, Gemeinbedarf (Mediacampus), Straßen, Öffentliche + private Grünflächen, Hochbahn, Wasserflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	10 %
	Miete	40 %	Eigentum	60 %
Stand	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange			
Handlungsschritte	Öffentliche Auslegung, Arbeitskreis 2, Beteiligung des StekA, Zustimmung der BV, Straßenplanung, Vorweggenehmigung, Feststellung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Kampfmittelräumung, Baumerhaltung, Ausgleichsmaßnahmen, Klimakonzept, Gestaltung, möglichst kleinteilige Vermarktung Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Oberaltenallee

Uhlenhorst

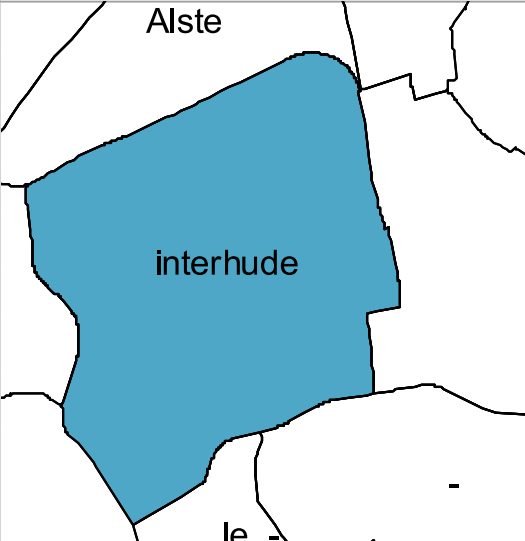
Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt an der Oberaltenallee nördlich der Hochbahn zwischen den Hochbahnstationen Mundsburg und Hamburger Straße. Neben der guten Nahverkehrsanbindung und der zentralen Lage befindet sich im Norden das EKZ Hamburgerstraße direkt gegenüber. Gemeinsames städtebauliches Konzept mit UH 12 (Finkenau).

Größe in ha	2,5
WE-Zahl gesamt	136
Planungsrecht	Uhlenhorst 13
Eigentümer	FHH/Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2009/2010



Ist	Derzeitige Nutzung	MK-Nutzung (Polizei), Wohnen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraßen, Schnellbahnen/Fernbahnen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, oberirdische Gleisanlage und sonstige Hauptverkehrsstraßen Milieuübergreifende Funktionen: Naturhaushalt mit dem Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: UH 13: WA, MK, private Grünflächen, Parkanlage, Straßen, Hochbahn		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet, private + öffentliche Grünflächen, Straßen, Hochbahn		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	60 %	Eigentum	40 %
Stand	Planverfahren abgeschlossen. Teil der Wohnbebauung (55 WE) realisiert. Rest der Wohnbebauung in der Planung. MK bisher keine Planung.			
Handlungsschritte	Für die östliche Ergänzung der 55 WE ist zum Schallschutz dringend die MK-Bebauung an der Oberaltenallee erst erforderlich. Der östliche Wohnhochhausbereich ist in der Genehmigungsphase.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Zum Schallschutz ist die MK-Bebauung an der Oberaltenallee dringend erforderlich. Aussichten auf zügige Realisierung: groß/mittel			

Stand: 14. Dezember 2011

Winterhude	Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Einwohner	49.258	
	Einwohnerveränderung 2005–2010	+ 1,3 %	
	Altersstruktur	0 bis 6 Jahre	4,9 %
		6 bis 18 Jahre	6,2 %
		18 bis 30 Jahre	18,1 %
		30 bis 45 Jahre	31,4 %
		45 bis 65 Jahre	24,2 %
	65 Jahre u. älter	15,2 %	
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)	6,0 %		
Haushalte	33.486		

Wohnungsstruktur	
Anzahl Wohnungen	30.295
Veränderung 2005–2010	+ 1,9 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	2,6 %
Anteil Sozialwohnungen	2,7 %
Wohnfläche je Einwohner	41,4 m ²
Neubau 2010 (Anzahl der Wohnungen)	+ 70
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005–2010)	1,8



Winterhude gehört ebenfalls zu den teuersten Wohnlagen in Hamburg. Hier macht sich der hohe Preisdruck auch weiterhin bemerkbar, was teilweise auf die hohe Neubautätigkeit in den letzten Jahren zurückzuführen ist. In Winterhude sind noch relativ große Wohnbauflächenpotenziale verfügbar. Die Nachfragestruktur ist durch einen hohen Anteil an kleineren Haushalten mittleren Alters geprägt. Das Einkommensniveau im Stadtteil ist sehr hoch. Allerdings gehören 6 % der Haushalte zu den Bedarfsgemeinschaften, der Anteil an Sozialwohnungen ist mit 2,7 % jedoch sehr gering.

„Runde Ecke“ Gertigstraße

Winterhude

Lagebeschreibung: Lage Ecke Knickweg – Barmbeker Straße – Gertigstraße. Anbindung an den ÖPNV über Buslinien am Mühlenkamp. Zahlreiche Nahversorgungsangebote sind an der Barmbeker Straße, Gertigstraße und Am Mühlenkamp vorhanden.

Größe in ha	etwa 0,6
WE-Zahl gesamt	30–40
Planungsrecht	B-Plan Entwurf Winterhude 41
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2011/2012



Ist	Derzeitige Nutzung	öffentlicher Spielplatz, Gewerbe/Dienstleistungen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: „gemischte Bauflächen“, Barmbeker Straße „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ und „Schnellbahntrasse“ Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm: Milieu: „Etagenwohnungen“ und die milieübergreifende Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“/ Barmbeker Straße: „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ Biotopentwicklungsraum: „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) und für die Barmbeker Straße der Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Entwurf WI 41		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	öffentlicher Spielplatz, WA-Bestand, Straßenverkehrsflächen, vorgesehene Bahnanlage, Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Kiosk)		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	0 %	Eigentum	100 %
Stand	Schlussverschickung vor öffentlicher Auslegung (August 2011) z. Kts. Auslegung StekA 11. 08. 2011			
Handlungsschritte	Auslegung, TÖB-Beteiligung/AK II, Durchführungsvertrag, Zustimmung/z. Kts. Feststellung StekA & Hauptausschuss+ BV, Vorweggenehmigungsreife, Rechtsprüfung, Genehmigungsprüfung, Feststellung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Vorhabenbezogener B-Plan Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 14. Dezember 2011

Barmbeker Straße

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt nördlich der Gertigstraße zwischen Barmbeker Straße und der Geibelstraße. Das Nachverdichtungsgebiet liegt in zentraler Lage und ist durch 2 Buslinien am Nahverkehr angeschlossen.

Größe in ha	2,4
WE-Zahl gesamt	300
Planungsrecht	B-Plan Winterhude 13
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2009/2010



Lageplan und B-Plan
(bzw. Struktur- oder Rahmenplan)



Ist	Derzeitige Nutzung	Nahversorgungszentrum und Wohnen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Hauptverkehrsstraße, Schnellbahntrasse. Landschaftsprogramm: Milieu: Verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen. Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt, sonstige Hauptverkehrsstraße. Verbindlicher Bauleitplan: WI 13: Vorhabengbiet „Wohnen und Einzelhandel“, WA, Straßen		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau und Stadthäuser		
	Sonstige Nutzungen	Nahversorgungszentrum		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	2 %
	Miete	58 %	Eigentum	40 %
Stand	Im Bau			
Handlungsschritte	Keine			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: – Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Barmbeker Straße 26–28

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt im Bezirk Hamburg-Nord, im südlichen Bereich des Stadtteils Winterhude am Rande der bekannten Jarrestadt. Es wird im Westen durch die stark befahrene Barmbeker Straße (B5), im Osten durch Wohnungsbau am Glindeweg begrenzt. Im Norden schließt der Sportplatz der Schule an, südlich grenzt die Fläche an Wohnungsbau. Das Gebiet ist durch zwei Buslinien an den ÖPNV angebunden. Zahlreiche Nahversorgungsangebote finden sich in fußläufiger Entfernung.

Größe in ha	0,46
WE-Zahl gesamt	136
Planungsrecht	BS WI und TB 343 § 34 BauGB
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Gewerbeleerstand		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: BS WI (M 4g/Schulerweiterungsfläche) und TB 343 (Baulinie Barmbeker Straße)		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau und Studentenwohnheim 5-geschossig		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	67 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Bauantrag liegt vor			
Handlungsschritte	Baugenehmigung: 8. 2011			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: – Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 14. Dezember 2011

City Nord

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt in der Zentralen Zone der City Nord im Stadtteil Winterhude.

Größe in ha	0,37
WE-Zahl gesamt	Noch nicht bekannt
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Winterhude 70
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Steht noch nicht fest



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnungsbau		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: – Landschaftsprogramm: Milieu: – Milieuübergreifende Funktionen: – Verbindlicher Bauleitplan: Winterhude 7		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau bis zu 10 Geschosse		
	Sonstige Nutzungen	Im EG Läden oder Gastronomie		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Überlegungen einen Vorhabenbezogenen B-Plan zu starten			
Handlungsschritte	Weitere Konkretisierung der Umsetzungsmöglichkeiten			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Die City Nord ist ein erkanntes Denkmalensemble Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Dorotheenstraße

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt zwischen Poelchaukamp, Mühlenkamp, Körnerstraße und Dorotheenstraße am Mühlenkampkanal. Es ist über die Buslinien am Mühlenkamp an den ÖPNV angebunden. Hier sind auch zahlreiche Nahversorgungsangebote zu finden.

Größe in ha	etwa 1,4
WE-Zahl gesamt	ca. 40
Planungsrecht	B-Plan Entwurf Winterhude 23
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	nicht vorhersehbar



Ist	Derzeitige Nutzung	Tiefgarage, Private Freiflächen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm: Milieu: „Etagenwohnungen“, „Gewässerlandschaft“ Biotopentwicklungsräume: „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“, „Gewässer und ihre Auenbereiche“ Verbindlicher Bauleitplan: Der B-Plan Entwurf Winterhude 23 sieht vier neue Wohngebäude am Kanal vor,		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Baumerhalt, TGA, Gehrecht, Brücke, Straßenverkehrsflächen, WA-Bestand		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	ÖPD 18. 6. 2009, StekA 3. 12. 2009 Auswertung ÖPD öffentlich			
Handlungsschritte	Wiederaufnahme des Verfahrens durch den Vorhabenträger, Stadtentwicklungsausschuss, Infoveranstaltung, Beteiligung Träger öffentlicher Belange.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: vorhabenbezogener B-Plan, große Ablehnung durch Nachbarschaft Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

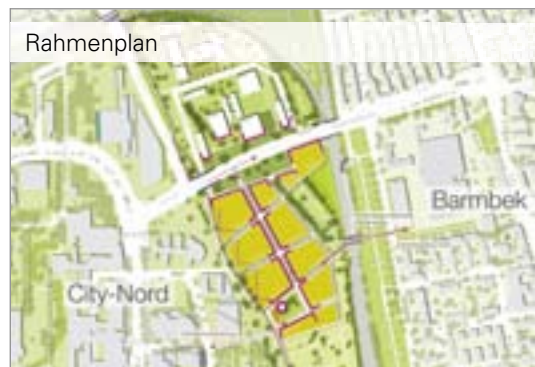
Stand: 14. Dezember 2011

Hebebrandquartier

Winterhude

Lagebeschreibung: Westlich Barmbek-Nord, östlich City Nord und Stadtpark zwischen Hebebrandstraße und Alte Wöhr, Anbindung: S-Bahn Alte Wöhr, Rübenkamp (10 Min zum Hauptbahnhof), U-Bahn Sengelmannstraße, diverse Busse am Rübenkamp, Übergeordnete MIV-Anbindung über Ring2 (Jahnring), Veloroute Nord-Süd geplant, Nahversorgungszentren an der Fuhlsbüttler Str. und in der City Nord, Schulkapazitäten in der Umgebung vorhanden.

Größe in ha	39
WE-Zahl gesamt	1.100 – 1.400
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf WI 42/OH 42/BN 42/AL 42
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2013/2015



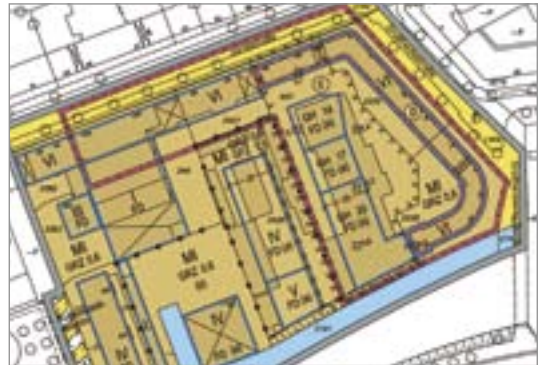
Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Behelfsheime, Asylunterkünfte, Bauwagenplatz, Gewerbe und Bildung		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnen, Mischnutzung, Bildung und Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, verd. Stadtraum, Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial und Kleingärten Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung Verbindlicher Bauleitplan: D100: Sportflächen und Bildung B-Plan-Entwurf: WI 42/OH 42/BN 42/AL 42: Aufstellungsbeschluss 29. 9. 2011		
Soll	Gebäudetypen	vorw. Geschosswohnungsbau, gestapelte Maisonetten, Stadthäuser, 4–6 Geschosse mit Hochpunkten		
	Sonstige Nutzungen	Grünflächen 8 ha, Kleingärten 6 ha, kleine Nahversorger, Kita vorgesehen, evtl. Berufsschulzentrum Nord		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	2010–2011 Dialogorientiertes Verfahren zur Vorbereitung eines Rahmenplans, derzeit öff. Beteiligungsprozess, Aufstellungsbeschluss 29. 9. 2011, Grobabstimmung 28. 11. 2011			
Handlungsschritte	Der Beteiligungsprozess ist abgeschlossen. Öff. Planungsbeirat wird die weitere Planung begleiten. Diverse weitere Gutachten (Boden, Entwässerung, Lärm) sind in Arbeit. Anfang 2012 städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb. Planrechtsänderung erforderlich. Ziel: B-Plan Ende 2013, Erschließung 2014, Baureife 2015–2016			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Denkmalschutz HCU Gebäude, Ersatzflächen für die Kleingärten, Baumbestand, Ergebnis Beteiligung Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Jarrestraße Wäscherei

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich von Winterhude zwischen der Jarrestraße, der Großheidestraße, dem Osterbekkanal und dem Jarreplatz. Nördlich angrenzend befindet sich die Jarrestadt, weiter westlich an der Jarrestraße die Kampnagelfabrik. In der Jarrestraße verkehren Buslinien, die nächstgelegene U-Bahnhaltestelle Saarlandstraße befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Mit dem Jarreplatz und der südlich des Osterbekkanals neu gestalteten Parkanlage befinden sich ausreichende Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung.

Größe in ha	2,6
WE-Zahl gesamt	100
Planungsrecht	B-Plan Winterhude 10
Eigentümer	Privat
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Geltendes Planrecht seit 29. 4. 2011. Baubeginn Jarrestr. 52–58 erst 2013 möglich.



Ist	Derzeitige Nutzung	Mischgebietsnutzung: am Blockrand Wohnen, Einzelhandel, Büros, Arztpraxen; im rückwärtigen Bereich Wohnen, Garagen, Kfz-Werkstatt, Büros, Möbel- und Lifestylekaufhaus, Ausbesserungswerft für Alsterschiffe.		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen, entlang des nördlichen Osterbekkanal-Ufers schmaler Streifen als Grünfläche. Landschaftsprogramm: Milieu: Verdichteter Stadtraum, Parkanlage, Gewässerlandschaft. Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse Osterbekkanal, Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Einbindung Landschaftsbild. Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Winterhude10 vom 29. 4. 2011, MI		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	event. Flächen für Büros, Dienstleistung, Gastronomie		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	k. A.	Eigentum	k. A.
Stand	B-Planverfahren ist abgeschlossen.			
Handlungsschritte	Jarrestraße 52–58: BSU/U22 führt ab 1. 3. 2012 Abriss des Wäscherei-Gebäudes und Bodensanierung durch, Rückübergabe an Grundstückseigentümer spätestens 08 / 2013 (Sanierungsvertrag)			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Bodenkontamination mit Sanierungserfordernis Aussichten auf zügige Realisierung: mittel bis hoch			

Stand: 14. Dezember 2011

Park Lane

Winterhude

Lagebeschreibung: Saarlandstraße, Alte Wöhr, S-Bahn (Güterumgehung), Hellbrookstraße. Auf dem ehemaligen Güterbahnhof Barmbek zwischen S-Bahn und Stadtpark. Das Gebiet ist über die U-Bahn Station Saarlandstraße an den ÖPNV angebunden. Zahlreiche Nahversorgungsangebote finden sich an der Fuhsbüttler Straße und an der Jarrestraße.

Größe in ha	19
WE-Zahl gesamt	900 + 300
Planungsrecht	WI 11/BN 10 und WI 45
Eigentümer	Privat + FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2006/2010



Ist	Derzeitige Nutzung	Die Erschließung ist fertig und Block 1.3 und 1.4 (91 WE) sind gebaut		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, Bahnflächen und Grünflächen dar. Die Saarlandstraße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben Landschaftsprogramm: Milieu: Parkanlage, Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewässerlandschaft, oberirdische Gleisanlagen, sonstige Hauptverkehrsstraße Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Allgemeines Wohngebiet		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau 5-geschossig		
	Sonstige Nutzungen	Parkanlage, öffentlicher Spielplatz, Straßenverkehrsflächen, Bahnanlage, Wasserflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	20 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	20 %	Eigentum	80 %
Stand	Der B-Plan WI11/BN10 wurde am 18. 9. 2007 festgestellt der vorhabenbezogene B-Plan WI45 wurde am 20. 11. 2010 festgestellt			
Handlungsschritte	Vermarktung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: städtebaul. Verträge/Durchführungsvertrag Aussichten auf zügige Realisierung: Baugenehmigungen für 828 WE sind erteilt davon sind 91 gebaut			

Winterhuder Marktplatz

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt nördlich des Winterhuder Marktplatzes zwischen der Alsterdorfer Straße, Himmelstraße und Ohlsdorfer Straße. Die geplante Blockinnenverdichtung liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark sowie zur Hochbahnstation Hudtwalcker Straße und wird zusätzlich durch HVV-Busse im Bereich des Winterhuder Marktplatzes erschlossen.

Größe in ha	5,4
WE-Zahl gesamt	200
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Winterhude 5
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2011 / 2011



Ist	Derzeitige Nutzung	Keine, ehemalige KFZ-Handel mit Werkstatt		
	Planrecht und Besonderheiten	<p>Flächennutzungsplan: gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, sowie sonstige Hauptverkehrsstraßen. F-Planänderung erfolgt.</p> <p>Landschaftsprogramm: Milieu: Verdichteter Stadtraum, sonstige Hauptverkehrsstraßen</p> <p>Milieuübergreifende Funktionen: Freiraumverbund mit Grüner Wegeverbindung sowie Naturhaushalt mit dem Entwicklungsbereich Naturhaushalt</p> <p>Verbindlicher Bauleitplan: z. Z. noch: Baustufenplan M 4 g B-Plan-Entwurf Winterhude 5: Vorweggenehmigungsreife</p>		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kindertagesheim		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	50 %	Eigentum	50 %
Stand	Die Bezirksversammlung hat dem Plan zugestimmt.			
Handlungsschritte	Abstimmung der städtebaulichen Verträge, Rechtsprüfung, Genehmigungsprüfung, Feststellung. F-Planänderung			
Bewertung	<p>Besonders zu berücksichtigen: Städtebaulicher Vertrag zur Kita</p> <p>Aussichten auf zügige Realisierung: groß</p>			

Stand: 14. Dezember 2011

7 Monitoring

Das Wohnungsbauprogramm des Bezirks Hamburg-Nord soll als Grundlage für ein bestmögliches kommunales Handeln zwischen wohnungspolitischen und städtebaulich-planerischen Anforderungen sowie im Hinblick auf die Versorgung der unterschiedlichen Nachfragergruppen vor Ort dienen.

Ein Monitoring kann dabei als zentrales Planungs- und Steuerungsinstrument bilden.

Mit dem Monitoring erfolgt

- eine Fortschreibung der Analysen der aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen und somit eine kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsmarktprozesse
- eine Überprüfung der Annahmen und Prognosen zu den zukünftigen Entwicklungstendenzen anhand der realen Entwicklung
- eine Evaluierung der im Wohnungsbauprogramm festgelegten Ziele und Strategien
- eine Datenbasis sowie ein Analysetool als Planungsgrundlage.
- Ziel des Monitorings ist es daher, das aktuelle Wohnungsmarktgeschehen zu beobachten, empirisch zu erfassen und zu bewerten, um darauf basierend strategische Entscheidungen treffen zu können.

Datenkatalog

Basierend auf der durchgeführten Wohnungsmarktanalyse werden nach Themenbereichen die zentralen Kennziffern und Indikatoren festgelegt, die zukünftig für das quantitative Monitoring herangezogen werden sollen. Neben einer Auswahl der Kennziffern soll jeweils auch die räumliche Betrachtungsebene sowie die Quellen und ggf. Berechnungswege dokumentiert werden.

Tab. 22 Monitoring: Indikatorenset (Stadtteile)

Indikator	Ausprägung
Wohnungsnachfrage	
Einwohnerzahl	
Einwohnerentwicklung zum Vorjahr	in %
Wanderungssaldo	in % der Einwohner
Natürlicher Saldo	in % der Einwohner
Altersstruktur	0 bis 6 Jahre (in %)
	6 bis 18 Jahre (in %)
	18 bis 30 Jahre (in %)
	30 bis 45 Jahre (in %)
	45 bis 65 Jahre (in %)
	65 Jahre und älter (in %)
Zahl der Haushalte	
Haushaltsstruktur	1-Personen-Haushalte (in %)
	2-Personen-Haushalte (in %)
	3-Personen-Haushalte (in %)
	Haushalte mit 4 u. m. Personen (in %)
	Haushalte mit Kindern (in %)
Soziales	
Arbeitslose	absolut; Anteil an 15-65-Jährigen (in %)
Bedarfsgemeinschaften	absolut; Anteil an den Haushalten (in %)
Ausländer	absolut; Anteil an den Einwohnern (in %)
Migranten	absolut; Anteil an den Einwohnern (in %)
Wohnungsangebot	
Wohnungsbestand	in Wohneinheiten
Veränderung zum Vorjahr	absolut
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	in %
Durchschnittliche Wohnungsgröße	in m ²
Wohnfläche je Einwohner	in m ²
Sozialwohnungen	absolut, Anteil am Wohnungsbestand (in %)
Neubau	absolut; Wohneinheiten je 1.000 Einwohner
Mietpreisniveau	Median Wohnungen 60–80 m ²
Mietentwicklung zum Vorjahr	In % (bezogen auf Wohnungen 60–80 m ²)

Bei der räumlichen Betrachtung sind neben der Gebietsgliederung in Stadtteile auch die Sozialräume zu berücksichtigen, die vom Sozialraummanagement definiert worden sind. Mit dem „Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)“ wird eine Neuausrichtung der Stadtplanung und Stadtentwicklung verfolgt. Als Bestandteil der integrierten Stadtteilentwicklung wird ein Sozialmonitoring aufgebaut, so dass umfangreiche Daten auf der Ebene der Sozialräume vorliegen.

Die Sozialräume stimmen zum Teil nicht mit den Stadtteilgrenzen überein.

Expertenbarometer

Zur qualitativen Ergänzung und Vertiefung einzelner Aspekte soll das Monitoring eine Expertenbefragung bei Kennern des lokalen Wohnungsmarktes im Bezirk beinhalten. Hierbei geht es im Prinzip um eine Fortsetzung der im Rahmen der Bearbeitung des Wohnungsbauprogramms 2011 durchgeführten Expertengespräche. In Form einer Panel-Befragung sollen die Experten jährlich zum einen zu jeweils den gleichen Aspekten der Marktentwicklung und Wohnungsversorgung interviewt werden. Dadurch können zum einen die aufbereiteten Daten mit qualitativen Aspekten untersetzt werden. Zum anderen können in jedem Jahr ergänzend „Spezialthemen“ vertiefend untersucht werden.

In Form einer Panel-Befragung sollen im Rahmen von Expertengesprächen etwa 10 Wohnungsmarktakeure befragt werden, u. a.

- SAGA/GWG
- Genossenschaften
- Freie Wohnungsunternehmen
- Projektentwickler/Bauträger
- Makler

Dabei sind u. a. folgende zentrale Themen zu berücksichtigen:

- Wohnungsmarktsituation Hamburg
- Allgemeine Entwicklungstendenzen im Bezirk Hamburg-Nord (Image, Bewohnerstruktur), Vergleich mit anderen Bezirken
- Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord
- Investitionsplanungen
- Neubau-Projektierungen im Bezirk Hamburg-Nord (Art und Volumen, aber auch Umfeld, Proteste etc.)
- Hindernisse und Hemmnisse

Hierzu kann der für das Wohnungsbauprogramm 2012 entwickelte Fragenkatalog verwendet werden. Bei den Folgebefragungen kann statt der Expertengespräche ggf. auch ein standardisierter Fragebogen eingesetzt werden.

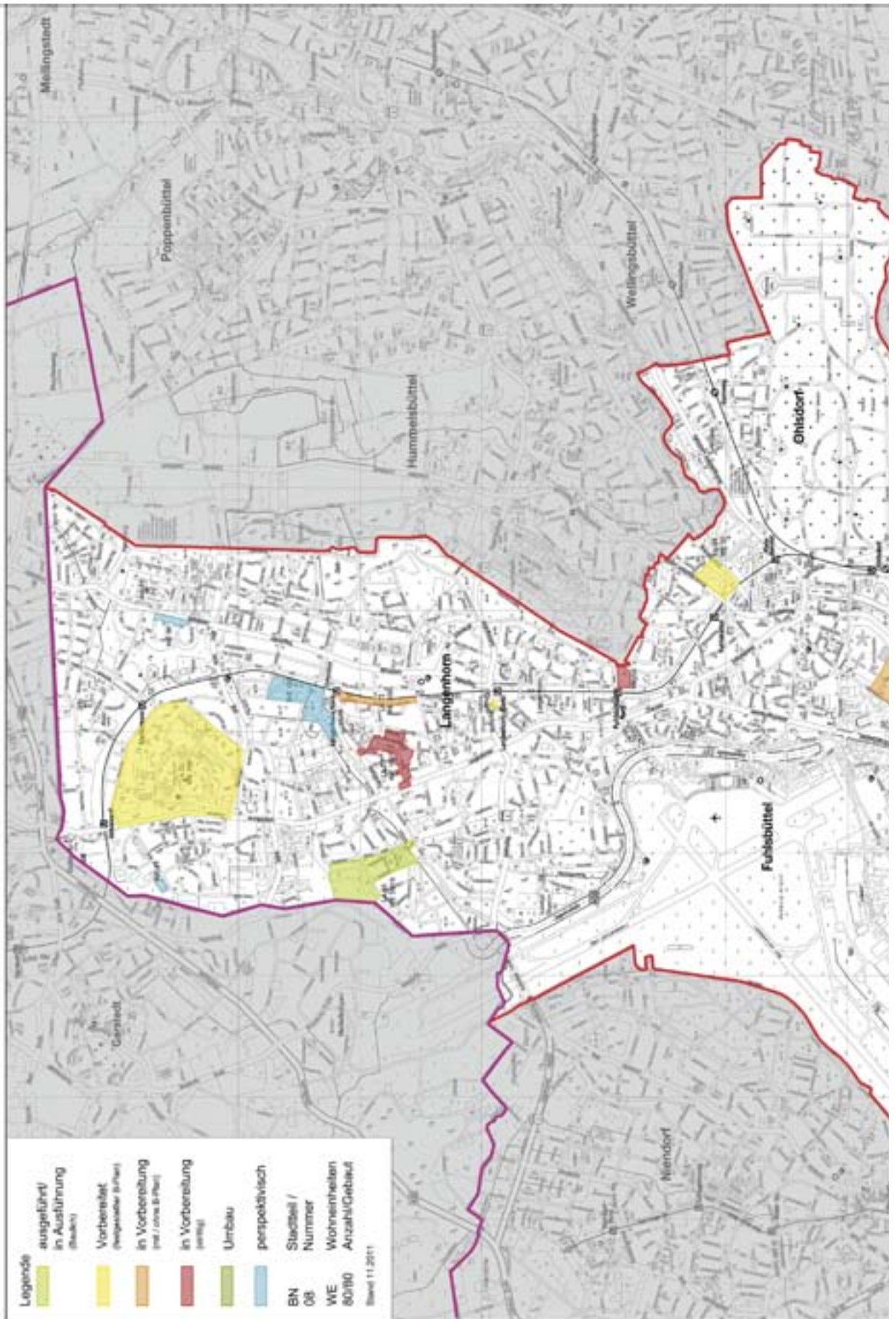
Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E / Festgestellt (F) / Beleghe/Ort	WE gesamt	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbaueinheiten (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE) in				Großabstimmung	Angestrebte Vorweg-genehmigungsfrist (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
							GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2012	2013	2014	2015			
Alsterdorf	Baustufenplan	F "Alsterberg I" Suhrenkamp	160	33	30	70	160		160		nein	160					Konzeptausarbeitung in Vorbereitung	
Alsterdorf	Baustufenplan	F "Alsterberg II" Sengelmannstr./Maienweg	80	33	30	70	80		80		nein	80					Konzeptausarbeitung in Vorbereitung	
Alsterdorf	Baustufenplan	F Alsterdorfer Straße 442-464/Geästlungsplan ESA	127	30	100	100	127		127		nein	127					Genehmigung in Arbeit. Grundlage ESA Masterplan. Seniorenwohnungen	
Barmbek-Nord	BN 17 E	E Bahnhof Barmbek	k. A.	30			k. A.		x		ja		2009	2014			Entwicklung Herie wg. Rechtsstreitigkeiten zur Eigentumsfrage derzeit unkalkulierbar	
Barmbek-Nord	BN 11 E	E Dieselstraße/ Jenseweg	675	60	33	67	675		675		ja		2006	2014			Sportplatzverlagerung erforderlich und fraglich. Verlagerung des Oberflächens fräglich. B-Plan in Teilen evoziert	
Barmbek-Nord	BN 08 E	E Lammersleith 90	76	100	100	100	76		76		ja	76		2010	2011		Baugenehmigung in Arbeit	
Barmbek-Nord	BN 13 F	F Nördlich Quartier 21, Fuhlsbüttler Straße	25	100	100	100	25		25		nein						Vermarktung	
Barmbek-Nord	BN 33 E	E Quartier 21, Fuhlsbüttler Straße	550	0	50	50	550		550		nein	123		2001			in der Umsetzung	
Barmbek-Nord	BN 34 E	F Ringsteig, Elligersweg	76	?	100	100	76		76		nein	76					Neubau Seniorenwohnungen 76 (+ Umbau bestehender Siedlung)	
Barmbek-Nord	BN 12 F	F Saarlandstraße, Am Eisenwerk, Wiesendamm	216	80	100	100	216		216		nein	65					in der Umsetzung	
Barmbek-Nord	TB 640	F Wagendfeldstraße "Parkplatz"	20	100	100	100	20		20		evtl. ja			2014			derzeit Parkplatz (Ausweisung Spielplatz und Parkplatz) wird geprüft	
Barmbek-Nord	BN 34 F	F Wiesendamm/ Hüfnerstr.	110	30	70	30	110		63		nein	63					in der Umsetzung	
Barmbek-Süd	§34	F Gymnasium Uhlenhorst	137	72	100	100	137		137		nein	137					Vorbescheid für Neubau der SAGA GWG (98 WE), Baugeneinschaft ausgewählt	
Barmbek-Süd	BS 32 E	E Holsteinischer Kamp Dello	120	?	?	?	120		120		ja		2010	2012			Wettbewerb abgeschlossen	
Barmbek-Süd	BS 11 E	E Holsteinischer Kamp Vogelweide Marschnerstr.	50	100	100	100	50		50		ja	50		2004	2011		Erneute öffentliche Auslegung, Anhandgabe an Stiftung, Integratives Wohnprojekt geplant	
Barmbek-Süd	BS 12 F	F Parkquartier Friedrichsberg, Deinnhaide, Friedrichsberger Straße	400	60	20	80	400		400		nein	210					Baugenehmigungen erteilt	
Dulsberg	Baustufenplan Barmbek W4g	F Eulenkamp 39 / Straßburger Straße	95	100	100	100	95		95		nein	95					SAGA GWG Seniorenwohnungen	
Eppendorf	EP 04 E	E Bethanien, Martinstraße	80	30	?	?	80		80		ja	40		2006	2012		Vor TOB-Abstimmung	
Eppendorf	EP 18 F	F Salomon-Heine-Weg	100	?	?	?	100		100		nein	100					B-Plan seit 15 Jahren, Bauabsichten werden geklärt	
Fuhlsbüttel	FU 24 F	F Brombeerweg	30		100				30		nein	30					Nachverlichtung in zweiter Reihe Eigentümerabhängig	
Fuhlsbüttel	ehemals FU 23 E	E Flughafenstraße/ Ohkamp	50	60	30	70	50		50		nein						Abwarten der neuen Fluglärmbereiche, ehemals U Fuhlsbüttel Nord P+R	
Groß Borstel	GB 12 E	E Brückwiesenstraße Warnkesweg nördlich Beerboomstücken und Klotzenmoorstieg	30	60	100				14		ja			2014			Projekt des ZLV 2010 Gutachten Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel, wird geprüft	
Groß Borstel	GB 25 E	E Ehem. Flughafenrandstraße Tanpenbek Greens, Güterbhf Lokstedt/Kallenbleek	750	33	60	40	750		750		ja	750		2011	2012		ZLV 2010 Gutachten Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel, wird geprüft	
Groß Borstel	GB 05 F	F Köpenstraße und Verlängerung Köpenstraße Kleingärten	60	30	40	60	20		40		ja	20		2014	2014		Ehemals Gewerbe, städtebaulicher WB entschieden, grob abgestimmt	
Hohenfelde	HF 11 E	E Hohenfelder Allee	20	30	60	40	20		20		nein	20					Projekt des ZLV 2010 Gutachten Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel, wird geprüft	
Hohenfelde	HF 09 E	E Schule Iflandstr.	110	50	40	60	110		110		ja	110		2010	2007		Projekt des ZLV 2010 Gutachten Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel sowie 1950/60er J. Klärung Gewerbe/Wohnen	

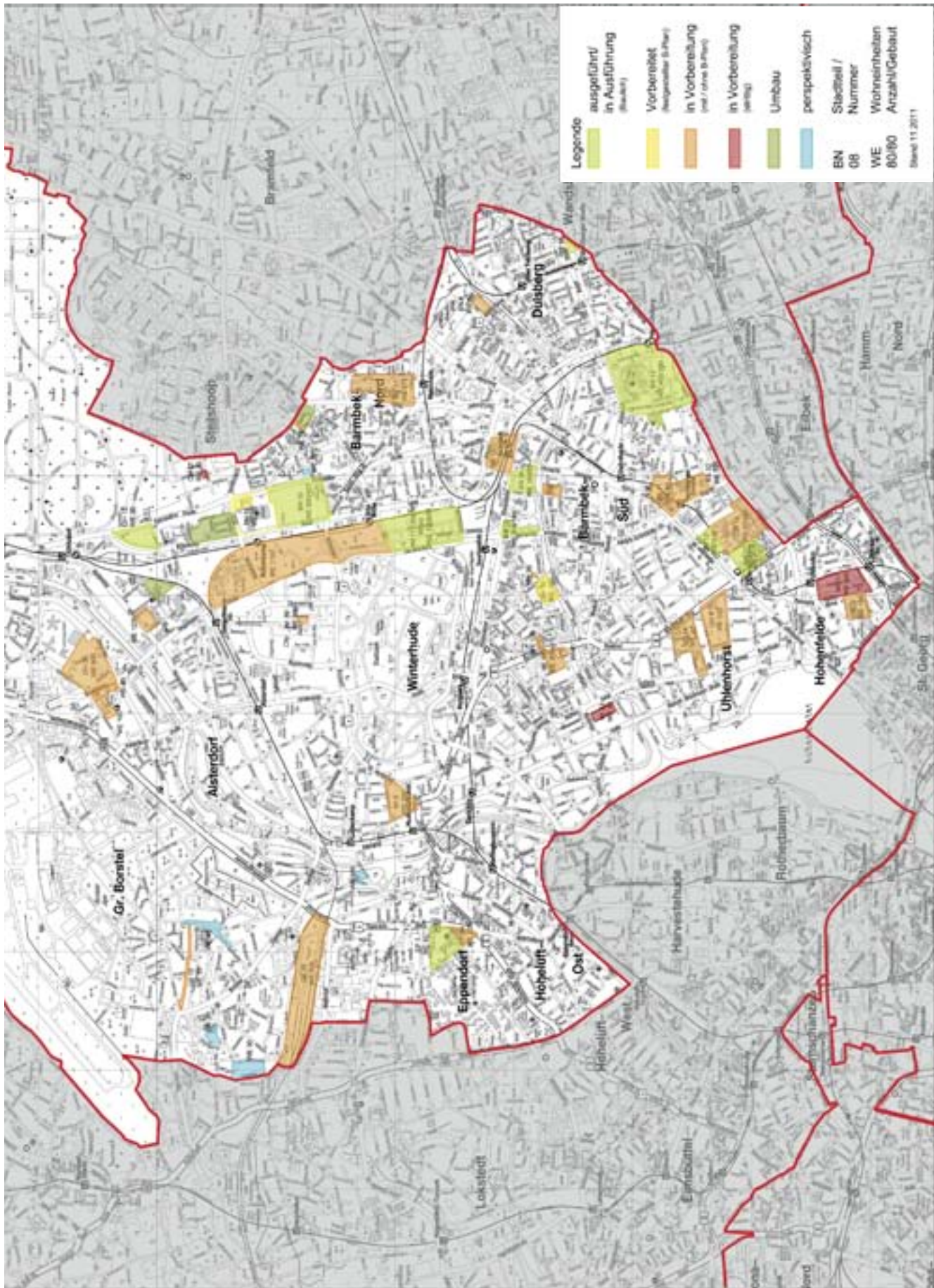
Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E / festgestell.) (F)	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbauplanung (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (jahren)	Baupotential (WE) in				Angestrebte Vorweg-genehmigungsstelle (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2012	2013	2014	2015		
Langenhorn	Baustufenplan		Diekmoor	150	33	33	67	150		150				200			2006	Kleingärten und Bodenbelastung Rechtsprüfung abgeschlossen, Eigentümer plant Umsetzung, Stellplatzklärung
Langenhorn	LA 72 E	E	Diekmoorweg	200	60	30	70	200			200	ja						RSE Gebiet, Nachverdichtungsgutachten, noch ungeklärt
Langenhorn	LA 64 F	F	Essener Straße 85	21	40		100	21				ja			21			RSE Gebiet, Nachverdichtungsgutachten, noch ungeklärt
Langenhorn	LA 51 F	F	Essener Straße (Flurstücke 8450 und 8198)	?							x							RSE Gebiet, Nachverdichtungsgutachten, gemäß IEX Essener Straße - wird geprüft Umsetzung fraglich, Stellplätze und Denkmalschutz Schwarzwaldsiedlung
Langenhorn			Haltlager Slieg Parkdeck	100	33		100	0										RSE Gebiet, Forderung nach VB B-Plan
Langenhorn	LA 65 F	F	Suckweg	30		100					30							Nachverdichtung in zweiter Reihe Eigentümerabhängig
Langenhorn	LA 13 F	F	Tangstedter Landstraße 435 - 451	80	50		100	80			80	evtl. ja		80				Projekt des ZLV 2010 Gutachten 50er 60er, Nachverdichtung bestehender Siedlung wird geprüft
Langenhorn	LA 32 F	F	Tangstedter Landstraße 49-51 (ehem. Postgrundstück)	97			100	97			97							Vorbescheid, Barrierefreies Wohnen
Langenhorn	LA 22 F	F	Waldquartier, Tannen-koppel, Ochsenzoll	750	33	50	50	450	300	641	109			641				erste 109 WE genehmigt, Vermarktung der realisierten Flächen
Langenhorn	LA 73 E	E	Wulfsgrund	150	100		100	150			150	ja		150		2009	2012	Siedlungsumbau und Nachverdichtung, Bürgerentscheid dagegen
Ohlsdorf	OH 28 E	E	Am Weisenberg	425	50		100	425			425	ja		425		2005	2012	Fläche der SAGA GWG, zügige Umsetzung geplant
Ohlsdorf	OH 13 F	F	Feuerbergstr., Rübenkamp	30		100		30			30			30				Nachverdichtung läuft
Ohlsdorf	OH 27 E	E	Kerbelweg/Beißerstr.	30		100		30			30	ja		30		2011	2012	Nach öffentlicher Plandiskussion
Uhlenhorst	UH 06 E	E	Averhoffstr.	100		100		100			100	ja		100		2007	2011	Derzeit Rechtsprüfung
Uhlenhorst	UH 12 E	E	Finkenau	500	33	60	40	400	100	340	160	ja		75	225	2007	2012	Wettbewerb 2011 über 160 WE im Familienquartier, Besondere Stadtläufer neu ausgeschrieben
Uhlenhorst	UH 13 F	F	Oberaltenallee	136	33	40	60	136			46			90				teilweise in der Umsetzung, Hochhausgrundstück neu ausgeschrieben
Uhlenhorst	UH 14 E	E	Uhlenhorster Kanal, Stormweg	40		100		40			40	ja		40		2006	2009	läuft
Winterhude	WI 41 E	E	"Runde Ecke", Gerligstr.	40		100		40			40	ja		40		2010	2011	vor öffentlicher Auslegung
Winterhude	WI 13 F	F	Barnbeker Str., Gelbelstraße	300		58	42	279	21		300	nein		300				in der Umsetzung
Winterhude	BS WI, TB 343, §34	F	Barnbeker Str. 26-28	136	67	33	67	136			136	nein		136				Bauantrag / Genehmigung 06 / 2011
Winterhude	WI 70 E	E	City North-Zentrale Zone, Mexkoring	50	33		100	50			50	ja		50		2011	2012	Vorhabenbezogener B-Plan vor Grobabschätzung
Winterhude	WI 23 E	E	Dorotheenstrasse	40			100	40			40	ja		40		2008		nach Öffentlichen Plandiskussion, Initiative dagegen
Winterhude	WI 42/OH 42/BN 42/AL 42 (ehem. D100)	E	Hebebrandquartier, Hebebrandstraße Jahrbücke Alte Wöhr	1.100	60	30	70	1.100			1.100	ja		500	600	2013		Kleingärten, Planungs- und Beteiligungsprozess läuft, Wettbewerb 1. Halbjahr 2012 geplant
Winterhude		F	Jarrestraße 66	20	100		100	20			20	nein		20				1. Konzeptausschreibung Anfang 2011 entschieden, Baugenehmigung erteilt
Winterhude	WI 10 F	F	Jarrestraße "Wäscherei +"	100	?		?	100			100	nein		100				viele Eigentümer
Winterhude	WI 11/BN 10 F	F	Park Lane, Aller Güter-behof Hellbrookstraße	1.208	20	80	20	1.208			1.208	nein		809	308			828 Genehmigungen erteilt, 81 WE realisiert
Winterhude	WI 05 E	E	Winterhuder Marktplatz, Ohlsdorfer Straße	200		50	50	200			200	ja		200		2007	2011	Derzeit Rechtsprüfung

Summe / % Durchschnitt: 10.210 39 41 59 9.529 581 4.499 5.611 4.545 1.933 340 985 1.206

bereits gebaute Wohnungen werden hier nicht berücksichtigt

Wohnungsbau im Bezirk Hamburg-Nord





Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg

Erscheinungstermin und Stand

Dezember 2011