



# Wohnungsbauprogramm 2016

## Bezirk Hamburg-Nord

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg  
Telefon 040/4 28 04 - 60 08 | E-Fax 040/4 27 9 - 04 95 9

E-Mail: [stadt-undlandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:stadt-undlandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de)  
Internet: [www.hamburg.de/hamburg-nord](http://www.hamburg.de/hamburg-nord)

**Bearbeitung:** Maike Schwarz-Müller, Isabell Bartosch  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

### Bildnachweis:

Visualisierung Titelblatt: Pergolenviertel, E2A Architekten, Zürich

Kleine Abbildungen von oben nach unten:

Foto: Parkquartier Friedrichsberg, Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Foto: Grüne Mitte Hohenfelde, DFZ Architekten, Hamburg

Foto: Stadtparkquartier, Marcus Bredt, Berlin / KNBK Architekten, Hamburg

Foto: Rungestieg, Elligersweg, ABJ. Planungsgesellschaft mbH, Hamburg

Erscheinungsdatum und Stand: Dezember 2015

## Liebe Leserin, lieber Leser,

mit den erheblichen Anstrengungen für mehr Wohnungsbau im Bezirk ist Hamburg-Nord mittlerweile im fünften Jahr erfolgreich unterwegs. Seit Beginn der jährlichen Wohnungsbauprogramme hat das Bezirksamt den Bau rund 10.800 neuer Wohnungen genehmigt. Rund 4.000 dieser neuen Wohnungen sind schon bezogen, weitere 4.700 sind im Bau oder befinden sich schon vor der Fertigstellung. Die 10.000ste neu genehmigte Wohnung entsteht übrigens in Eppendorf, realisiert vom Bauverein der Elbgemeinden. Auch sehr erfreulich entwickelt sich die gute und enge Zusammenarbeit mit SAGA GWG, die wieder in vielen Quartieren als Bauherrin eindrucksvoll Flagge zeigt. Klar ist nach wie vor: Das Wohnungsbauprogramm ist stets eine Gemeinschaftsleistung und ohne eine leistungsfähige und engagierte Wohnungswirtschaft würde es nicht laufen. Ich bin froh, dass diese Partnerschaft in Hamburg-Nord hervorragend funktioniert.

Das ist auch die Voraussetzung dafür, dass man noch größere Herausforderungen meistern kann. Der in 2015 deutlich angestiegene Zuzug von Kriegsflüchtlingen und Asylsuchenden hat genau dies bewirkt; noch über das bisherige Maß hinaus müssen wir dafür sorgen, dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, damit auch die hier verbleibenden Neubürger in Hamburg ein vernünftiges Zuhause finden können.

Eines hat sich in den vergangenen Jahren natürlich nicht verändert: Hamburg-Nord misst immer noch exakt 57,5 Km<sup>2</sup>, nur 7,9 Km<sup>2</sup> mehr als der flächenmäßig kleinste Bezirk. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass einige große „unbebaubare“ Areale wie der Stadtpark, der Ohlsdorfer Friedhof oder der Flughafen den Gestaltungsraum weiter eingrenzen. Angesichts dieser Situation dürfte, nicht nur in

Hamburg-Nord, ein Umdenken unumgänglich werden. Wir werden uns mit den Themen Nachverdichtung, flächensparendes Bauen (z.B. durch höhere Gebäude), die Anpassung gewachsener städtischer Infrastrukturen, die angemessene Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte und der Gewährleistung ausreichender innerstädtischer Freiräume beschäftigen müssen. Nur so wird es möglich, auch längerfristig den Bedarfen nach zusätzlichen Wohnungen, auch im Rahmen der folgenden Wohnungsbauprogramme, entgegen zu kommen.

Ich möchte Sie herzlich einladen, sich in diese Diskussion einzubringen. Das jetzt vorliegende Wohnungsbauprogramm 2016 ist dafür ein guter Hintergrund.

**Harald Rösler**  
Bezirksamtsleiter  
Dezember 2015





## Inhaltsverzeichnis

Wohnungsbau 2011-2015		Meesterkamp	52
Das Wohnungsbauprogramm Hamburg-Nord 2011-2015: eine Erfolgsbilanz	6	Grete-Zabe-Weg / Dehnhaiide	53
Umgesetzte Projekte in Hamburg-Nord 2011-2015	14	Beethovenstraße	54
Lämmersieth 90	15	Meenkwiase	55
Rungestieg, Elligerweg	16	Salomon-Heine-Weg	56
Gymnasium Uhlenhorst Barmbek	18	Tarpenbeker Ufer	57
Vogelweide	19	Waldquartier	58
Parkquartier Friedrichsberg	20	Hattinger Stieg	59
Grüne Mitte Hohenfelde	22	Diekmoorweg	60
Am Weißenberge	23	Diekmoor	61
OxPark - Waldquartier Ochsenzoll	24	Kiwittsmoor	62
Barmbeker Str. 26-28	26	JVA Fuhlsbüttel	63
Jarrestraße 66	27	Oberaltenallee	64
Alter Güterbahnhof / Stadtparkquartier	28	Dorotheenstraße	65
		City Nord	66
		Pergolenviertel	67
		Überseering 30	68
Wohnungsbauprogramm 2016		Baulückensteckbriefe 2016	
Einleitung zum Wohnungsbauprogramm 2016	32	Lokstedter Weg 27	70
Plan Wohnbauflächenpotenziale 2016	38	Eppendorfer Landstraße 41 / Robert-Koch-Straße 22	71
Tabelle Wohnbauflächenpotenziale 2016	40	Schenkendorfstraße Nr. 28a	72
Flächensteckbriefe 2016		Fuhlsbüttler Straße 428, 438, 440, 442	73
Alsterberg II, Sengelmannstraße / Maienweg	46	Hufnerstraße 129	74
Dieselstraße / Ivensweg	47	Drosselstraße 26 - 34	75
Drosselstraße	48	Fuhlsbüttler Damm 114	76
Wiesendamm / Hufnerstraße	49		
Wagenfeldstraße	50	Abkürzungsverzeichnis	77
Vogelweide (P+R U-Dehnhaiide)	51		

Wohnungsbau 2011-2015  
Bezirk Hamburg-Nord

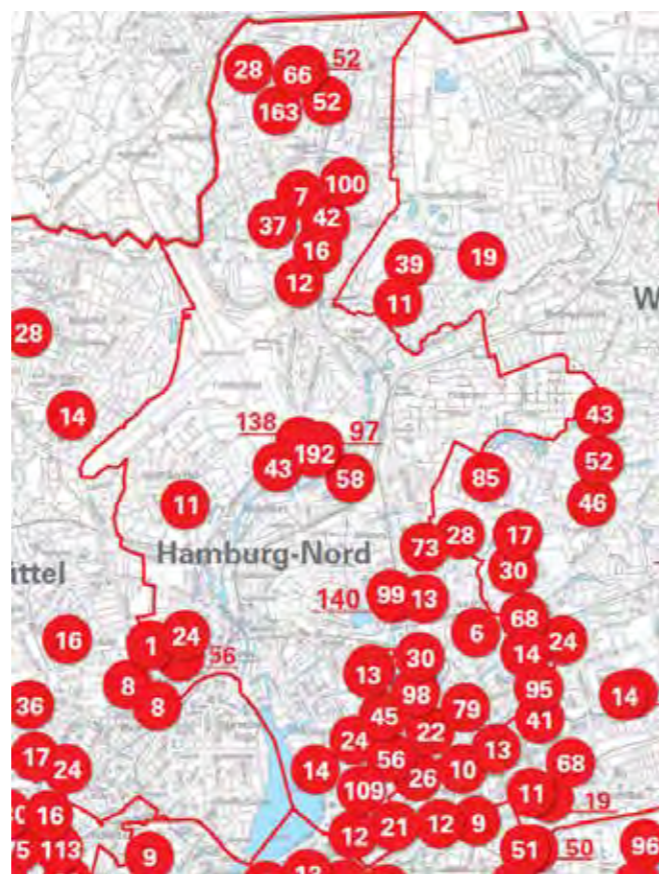
## Das Wohnungsbauprogramm Hamburg-Nord 2011-2015: eine Erfolgsbilanz

von Hans-Peter Boltres, Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung

Mit dem Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau (VfH) haben der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg und die Bezirke 2011 ein ehrgeiziges Programm zur Förderung des Wohnungsneubaus auf den Weg gebracht, dessen messbare Erfolge inzwischen bundesweit beachtet werden.

Die Besonderheit des VfH beruht dabei nicht allein auf den quantitativen Zielen sondern insbesondere auch auf der Zielvorgabe, den öffentlich geförderten Wohnungsbau substantiell zu stärken, indem von den jährlich zu genehmigenden Wohnungen 2.000 öffentlich gefördert und davon mindestens 1.000 vom städtischen Wohnungsunternehmen SAGA GWG zu errichten sind. Von den laut Vertrag 6.000 jährlich zu genehmigenden Wohnungen entfallen auf Hamburg-Nord 900, eine Zielzahl die zunächst als überaus ambitioniert betrachtet worden war, jedoch jedes Jahr weit überschritten wurde.: von den seit 2011 bis einschließlich Oktober 2015 hamburgweit genehmigten 45.261 Wohnungen liegen 10.703, also fast

ein Viertel, in Hamburg-Nord. Und auch bezüglich der Genehmigungszahl öffentlich geförderter Wohnungen kann sich die Bilanz in Hamburg-Nord sehen lassen. Seit 2011 hat die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) Förderungen in Hamburg-Nord für gut 2.000 Wohnungen bewilligt und gewährt.



Geförderter Wohnungsbau 2011-2014  
BSU, Januar 2015

In quantitativer Hinsicht ist damit das Ziel erreicht und der Soll erfüllt.

Richtig interessant und aufschlussreich ist neben der rein statistischen und zahlenbasierten Betrachtung jedoch eine Analyse der qualitativen Effekte und Ergebnisse des Wohnungsbauprogramms, die im Folgenden in Ansätzen versucht werden soll, ebenso wie eine Einordnung in das gesamtstädtische

Wohnungsbauprogramm. Dabei sollen auch Probleme in den Blick genommen werden, die mit der Umsetzung des ehrgeizigen Wohnungsbauprogramms einhergehen und die nicht immer im regionalen Kontext des Bezirks bewältigbar sind.

### Immer schon Hamburg!

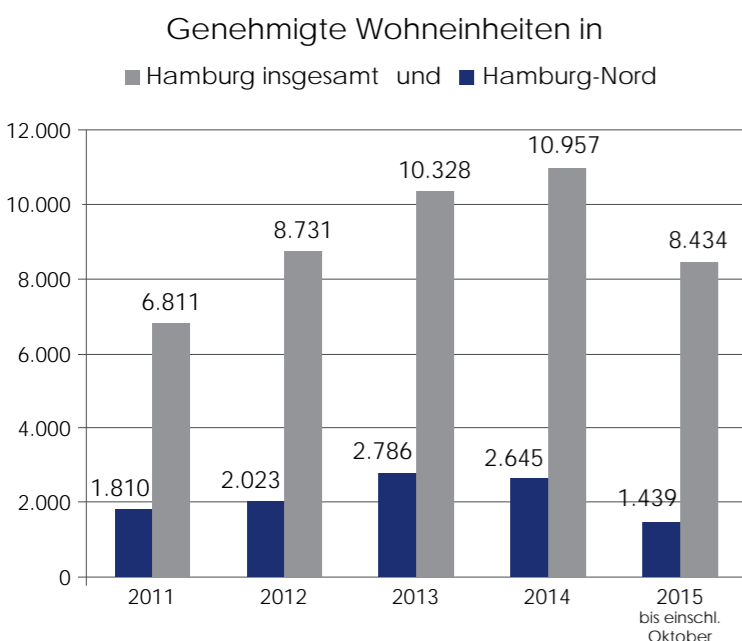
Neben seinen besonderen naturräumlichen Alleinstellungsmerkmalen wie dem Alsterlauf mitsamt der Alsterkanäle, dem Stadtpark und dem Ohlsdorfer Friedhof zeichnet sich der Bezirk Hamburg-Nord dadurch aus, immer schon zum Hamburger Stadtgebiet gehört zu haben und damit eine Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen einer Großstadt zu beheimaten. Da viele dieser früher rein öffentlich betriebenen Einrichtungen bereits seit den 90er Jahren einem tiefgreifenden Wandlungsprozess unterliegen, der mit (Teil-)Privatisierung, Optimierung und - in der Regel auch räumlicher - Konzentration einhergeht, eröffnen sich für die Stadtentwicklung ungeahnte Perspektiven. Wir bauen die Stadt in einem kontinuierlichen Prozess um und tun das in Hamburg-Nord insbesondere auch auf sogenannten Konversionsflächen. Hamburg-Nord verfügt damit nicht nur über herausragende frei- und naturräumliche Schätze, die eine besondere Lebensqualität ermöglichen, sondern auch über ein Reservoir an innerstädtischen, gut erschlossenen Flächen, die der Stadtentwicklung zur Verfügung stehen und sich in den meisten Fällen im städtischen oder zumindest im mittelbaren städtischen Eigentum befinden. So sind bereits vor 2011 eine Reihe von Projekten auf den Weg gebracht worden, deren Umsetzung jedoch unter den besonderen

Rahmenbedingungen des Hamburger Wohnungsbauprogramms erheblich beschleunigt wurde.

Dazu zählen einige der Beispiele, die im Anschluss detaillierter dargestellt werden. Damit liegt der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung der letzten Jahre eindeutig auf der Konversionsflächenentwicklung. Beispiele hierfür sind

- OxPark in Langenhorn (ehemaliges AK Ochsenzoll) mit ca. 820 Wohnungen im Endzustand,
- das Parkquartier Friedrichsberg (ehemaliges AK Eilbek) mit 440 realisierten und noch ca. 200 zu bauenden Wohnungen,
- das Gelände Am Weißenberge (ehemalige Gefängnis-Erweiterungsfläche) mit 425 Wohnungen der SAGA GWG,
- das Gelände der ehemaligen Frauenklinik und des Pflegeheims Finkenau wo mit 540 Wohnungen zu rechnen sein wird,
- das bereits fast vollständig fertig gestellte Stadtparkquartier (der ehemalige Güterbahnhof Barmbek) mit insgesamt 1.300 Wohnungen oder
- das ehemalige Schulgelände an der Ifflandstraße mit 135 Wohnungen.

Planungsrechtlich vorbereitet befinden sich mit dem Pergolenviertel (ehemaliges Kleingartenareal, 1.400 WE), dem Tarpenbeker Ufer (ehemaliger Güterbahnhof Lokstedt, 750 WE) und dem Gelände des ehemaligen Opernfundus an der Dieselstraße (675 WE) weitere drei Großprojekte kurz vor der Umsetzung.



Genehmigte Wohneinheiten in Hamburg und Hamburg-Nord  
Eigene Darstellung



Damit leistet Hamburg-Nord nicht nur einen wesentlichen Beitrag zum Wohnungsbauprogramm sondern setzt auch exemplarisch ein anderes wesentliches stadtentwicklungspolitisches Ziel um, das unter dem Slogan „Mehr Stadt in der Stadt“ der Innenentwicklung einen deutlichen Vorrang einräumt und dabei in bestem Sinne nachhaltig ist.

### Vielfältig und bunt

Mit Etablierung der Konzeptausschreibung hat sich die FHH ein Instrument gegeben, mit dem städtische Grundstücke vorrangig nach Konzeptqualität vergeben werden. In einem komplexen Verfahren werden Konzeptbestandteile mit 70 % und der angebotene Preis mit 30 % gewertet. Mit seit 2011 insgesamt rund 20 durchgeführten Konzeptausschreibungen ist Hamburg-Nord auch hier Vorreiter und die bisherige Erfahrung zeigt, dass der Aufwand sich lohnt und die anfängliche Kritik insbesondere aus den Reihen der Wohnungswirtschaft unbegründet war. Hamburg kann mit dem Instrument der Konzeptausschreibung nicht nur seine wohnungs- und energiepolitischen Ziele besser umsetzen, sondern auch mit einer ausgeprägten Verfahrenskultur für besser gestaltete Wohnprojekte und insgesamt eine bessere soziale Durchmischung der Nachbarschaften sorgen. Die sogenannte Drittelregelung nach VfH: ein Drittel geförderte Wohnungen, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen ist dabei eine Richtschnur, von der in Einzelfällen abgewichen wird, je nach sozialräumlichen und wohnungsmarktbezogenen Gegebenheiten. Das hat zur Folge, dass in einigen Fällen in Hamburg-Nord deutlich mehr als die durchschnittlichen 30 % geförderten Wohnungen verlangt werden (beispielsweise Pergolenviertel und Dieselstraße/Opernfundus mit jeweils 60 %) oder auch in kleineren Projekten auf einer Quote

geförderter Wohnungen bestanden wird (Eppendorfer Landstraße 106 a, 12 geförderte von insg. 35 WE).

Andernorts entstehen ausschließlich geförderte Wohnungen für Auszubildende (Langenhorner Chaussee / Krohnstieg), 200 geförderte Studierendenwohnungen in Kombination mit Eigentums- oder freifinanzierten Mietwohnungen (Punkthaus Pergolenviertel) oder ausschließlich Mietwohnungen der Hamburger Genossenschaften, teilweise gefördert (Uferstraße – BVE und Altoba; Martha-Muchow-Weg – Fluwog und Altoba; Käthnerort – HBH; Steilshooper Straße /Wittenkamp – BVE. Weitere Beispiele siehe Projektdarstellungen und Flächensteckbriefe weiter hinten in diesem Wohnungsbauprogramm).

Auch Baugemeinschaften lassen sich gern in Hamburg-Nord nieder und Hamburg-Nord empfängt sie freundlich. Ab 2016 werden sich auf dem Gelände Finkenau u.a. gleich drei Baugemeinschaften an der Leo-Leistikow-Allee ihren Traum vom selbstbestimmten Wohnen verwirklichen, sei es zur Miete, gefördert oder im Eigentum, und das in unmittelbarer Nachbarschaft zu geförderten Wohnungen der SAGA GWG und Eigentumsstadthäusern privater Bauherren. Und am Poßmoorweg baut ab Ende 2015 eine Baugemeinschaft gemeinsam mit einem Investor auf Hunderten von Gründungspfählen eines ehemaligen Bunkers ein architektonisch herausragendes Mehrfamilienhaus.

Im Sinne vielfältiger und gemischter Nachbarschaften sind bereits seit 2004 auch die ehemaligen Krankenhausareale in Ochsenzoll und Eilbek entwickelt und bebaut worden. In Eilbek gibt es die bezirkswweit größte Ansammlung von Baugemeinschaftsprojekten unterschiedlicher Bewohner und Eigentumsformen in insgesamt 120 Wohnungen. Damit nicht genug: am Grete-Zabe-Weg hat sich ein Konsortium aus SAGA GWG, Fluwog, Behrendt Wohnungsbau und einer

Baugemeinschaft zusammengetan, das eine Konzeptausschreibung gewonnen hatte und nun dort ab 2016 eine nahezu idealtypische Mischung von Haushalten und Lebensentwürfen in rund 200 Wohnungen realisieren wird.

Die wenigen Beispiele illustrieren, dass durch enge Kooperation mit dem bezirklichen Sozialraummanagement und dem Wohnungsamt der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen es gelingen kann, nicht nur genau dosierte Quoten für geförderten Wohnraum festzulegen und durchzusetzen, sondern auch Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedarfen oder Anforderungen an die Wohnungen angemessen zu versorgen. Dazu gehören vielfältigste Baugemeinschaften, Jugendliche mit besonderen Betreuungsbedarfen, Senioren, Wohnpflegegemeinschaften oder vordringlich Wohnungssuchende. Dieser Aspekt wird angesichts dramatischer Flüchtlingszahlen sicherlich einer der Schwerpunkte für die nächsten Jahre.

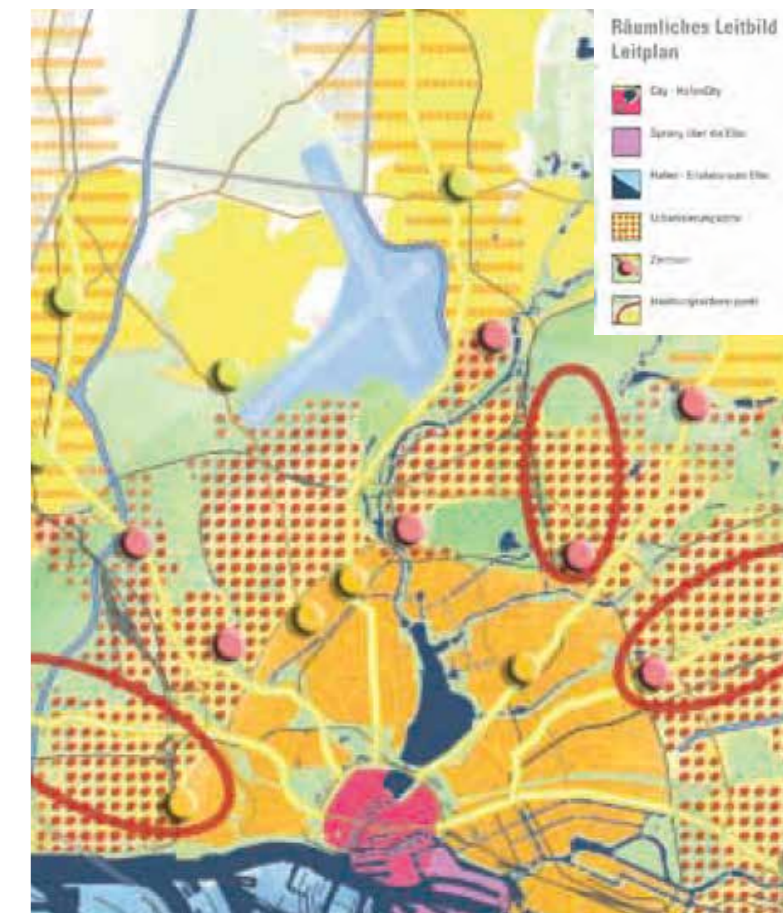
Übergeordnetes Ziel ist dabei, für durchmischte Nachbarschaften und ein sozial ausgewogenes Wohnangebot zu sorgen, eben eine vielfältige und bunte Stadt.

### Mein Haus, mein Baum, mein Park, meine Nachbarschaft, mein ...

Der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung findet in Hamburg-Nord in der sogenannten Urbanisierungszone statt. Hier gibt es neben bereits sehr dichten Quartieren der ersten Hamburger Stadterweiterung viele und wichtige Grün- und Freiflächen, die es zu erhalten und zu qualifizieren gilt.

Deswegen stehen auch am Anfang jeder städtebaulichen Entwicklung intensive Betrachtungen der freiräumlichen Potenziale und des oft prägenden Baumbestands,

die in die zukünftigen neuen Nachbarschaften zu integrieren sind. Und dies nicht nur aus naturschutzrechtlichen und ökologischen Gründen, sondern weil sie die Qualität eines neuen Wohngebiets erhöhen und eine Nachbarschaft unverwechselbar machen. Naturgemäß geht dies oft nicht konfliktfrei vonstatten. In einer dichter werdenden Stadt sind es insbesondere Bewohnerinnen und Bewohner „die schon da sind“, die sehr genau auf den Umgang mit Grün und Freiräumen in ihrer Nachbarschaft und deren Veränderung reagieren. Der teilweise oft komplizierte Aushandlungsprozess zwischen neuer Bebauung und bestehenden bzw. zu erhaltenden Freiflächen hat zunächst den quantitativen Aspekt im Blick. Dabei sind wir alle jedoch gefordert, insbesondere um die Qualität der Freiräume und ihre Nutzbarkeit zu ringen, ganz im Sinne der „Qualitätsoffensive Freiraum“, die der Senat auf den Weg gebracht hat und die insbesondere den Beitrag der Wohnungswirtschaft zu



Urbanisierungszone Hamburg  
Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft Machleidt + Partner & FPB GmbH



lebenswerten und grünen Nachbarschaften in den Fokus nimmt. Zugegeben: hier haben wir noch Nachholbedarf. Es gibt aber durchaus Projekte, die nicht nur für ihre Bewohner eine reizvolle Freiraumgestaltung anbieten, sondern auch der Nachbarschaft etwas wiedergeben, indem Freiräume zugänglich gemacht und ihre Nutzbarkeit verbessert wird. Dies ist im großen Maßstab im neuen SAGA-Quartier „Am Weißenberge“ in Ohlsdorf der Fall und im kleineren Maßstab auch

im Projekt „Martini erleben“ in Eppendorf. An diesen Beispielen und an vielen kleineren Verdichtungsprojekten lässt sich sehr gut illustrieren, dass es zwingend ist, schon in einer sehr frühen Projektphase qualifizierte Landschaftsplaner bzw. -architekten einzubeziehen, Städtebau und Freiraum integriert zu denken und zu bearbeiten. Nur dann entstehen im besten Sinne lebenswerte, urbane und dennoch grüne Quartiere.



Am Weißenberge  
Foto: Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt und Landschaftsplanung



Martini erleben  
Visualisierung: KBNK Architekten, Hamburg 2015

### Miteinander diskutieren

Die mitunter komplizierten Aushandlungsprozesse bei der Entstehung neuer Nachbarschaften sind ja bereits angesprochen. Dass miteinander reden viele Projekte besser macht, haben unsere bislang fünf sogenannten Fachgespräche Wohnungsbau gezeigt aber auch die verstärkten Diskussionen zwischen Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Öffentlichkeit im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen. Geeint durch das gemeinsame Ziel, den Wohnungsbau zu befördern, wird dabei manche Kontroverse und Auseinandersetzung produktiv und konstruktiv gelöst.

Dass dies gut gelingen kann, war am Beispiel des Pergolenviertels eindrucksvoll nachzuvollziehen. Selbstverständlich gibt es wie in jedem Projekt dieser Größenordnung einzelne Initiativen und Gruppierungen, die weiterhin gegen das Projekt angehen. Ein langer, komplexer Beteiligungsprozess, der alle Akteure eingebunden hat, also auch Vertreter der Wohnungswirtschaft und zukünftiger potenzieller Träger sozialer Einrichtungen hat aber letztendlich dafür gesorgt, dass nicht nur der Bebauungsplan beschlossen werden konnte, sondern auch eine Vielzahl anspruchsvoller Ziele (architektonische Gestaltung, Mobilitätskonzept, hoher Anteil geförderte Wohnungen und besonderer inklusiver Wohnformen und dazugehöriger ergänzender Angebote, großzügige Frei- und Erholungsräume, 6 ha Dauerkleingärten etc.) akzeptiert und umgesetzt werden.

Kritisch zu sehen ist hingegen der Prozess zur Planaufstellung für das Projekt Opernfundus/Dieselstraße. Hier müssen wir erkennen, dass der Zeitraum von drei Jahren zwischen erster Bürgerbeteiligungsphase und der jetzt umsetzungsorientierten Beteiligung zu lang war. Anfangs fachlich, planerisch

und politisch für umsetzbar und zielführend erachtete Schritte der Umsetzung führen nun zu verstärkter Opposition einzelner Akteure vor Ort.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass bei den großen Projekten auf städtischen Flächen der Beteiligungsaufwand mehr als gerechtfertigt ist. Letztlich ist die Frage „Ob gebaut wird“ eine, die der Beteiligung meines Erachtens nicht zugänglich ist, wenn es hierfür auf übergeordneter Ebene (Flächennutzungsplan, politische Beschlüsse) bereits Entscheidungen gegeben hat. Dies erschwert Beteiligungsprozesse sehr und hier muss zukünftig angesetzt werden. Die Frage des „Wie gebaut wird“ ist andererseits DAS Betätigungsfeld guter öffentlicher Beteiligungsprozesse. Hier kommen eine Vielzahl konstruktiver und kreativer Vorschläge, die Planung besser machen und an den lebensweltlichen Erfahrungen und Erwartungen zukünftiger Bewohner orientiert. Schließlich besteht die Verantwortung der Planer auch darin, alle realisierbaren Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die zukünftigen Bewohner miteinander interagieren und das Quartier somit zu ihrem Lebensraum machen können. Wie es



Beteiligungsstrukturen Pergolenviertel  
Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt und Landschaftsplanung, Stand 2015



gelingen kann, zukünftige Bewohner besser in Beteiligungsprozesse zu integrieren ist eine weitere spannende Zukunftsaufgabe.

Dass viele Konflikte um das Bauen auch bei sehr viel kleineren Projekten privater Bauherren auftreten, liegt in der Natur der Sache. Die Erkenntnis, dass auch hier geeignete Beteiligungsformate zu finden und anzuwenden sind, ist noch nicht bei allen verantwortlichen privaten Bauherren gereift. Auch hier gilt es nachzusteuern. Die Verwaltung hat weder die personellen, noch die materiellen Ressourcen, alle Beteiligungsprozesse zu managen.

### Lokal versus global

Bei allen lokalen bzw. regionalen Bemühungen, den Wohnungsbau zu befördern, darf nicht vergessen werden, dass die Wohnungswirtschaft nicht isoliert und von volkswirtschaftlichen Bedingungen entkoppelt agieren kann. Solange der Kapitalmarkt viele Anleger zum „Betongold“ verleitet, Bauzinsen so günstig sind, der Zuzug nach Hamburg (und in Metropolen insgesamt) weiterhin unvermindert anhält und der demografische Wandel sich beschleunigt, wird der Druck auf den Wohnungsmarkt und entsprechend auf dessen Akteure anhalten. Es gilt, diese wenig beeinflussbaren Fakten im Blick zu behalten und unser planerisches Handeln daran auszurichten.

Das bedeutet auch manchen nachbarschaftlichen Konflikt auszuhalten und miteinander zu lösen. Das bedeutet auch wo immer es geht, mit planerischen und politischen Instrumenten denen zu helfen, die Schwierigkeiten haben, eine geeignete Wohnung zu finden. Der Vertrag für Hamburg bietet hier gute Ansätze, die wir in Hamburg-Nord erfolgreich ins Werk setzen.

Eine ganz neue Herausforderung stellt die Unterbringung von Flüchtlingen dar. Mit wenigen Ausnahmen ist es bisher verhältnismäßig reibungslos gelungen, einen substanziellen Beitrag zur Lösung dieses Problems auch im dicht besiedelten Bezirk Hamburg-Nord zu leisten. Mit der Drucksache „Bau von Flüchtlingsunterkünften im Standard des sozialen Wohnungsbaus mit der Perspektive Wohnen“ hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg eine Strategie verabschiedet, wie mit erheblichen Anstrengungen bis Ende 2016 5.600 Wohnungen gebaut werden sollen, um den vielen Menschen die in Hamburg eine neue Bleibe suchen eine würdige Unterbringung zu ermöglichen.

### Wie geht's weiter?

Die großen Konversionsflächen in Hamburg-Nord sind im Wesentlichen planerisch entwickelt. Der Schwerpunkt 2016-2020 wird auf der baulichen Umsetzung der großen Projekte Pergolenviertel, Tarpenbeker Ufer, Dieselstraße und Finkenau liegen. Hier sind die ehrgeizigen planerischen Ziele auch in der Bau(antrags)phase zu verfolgen und nachzuhalten. Dies gestaltet sich in der Praxis als besonders zeitaufwändig und komplex.

Für die wenigen neuen Wohnbauflächen im nun vorliegenden Wohnungsbauprogramm werden die geeigneten Beteiligungs- und Projektentwicklungsformate zu definieren und zu implementieren sein.

Als Daueraufgabe wird bestehen bleiben, die Vielzahl kleinerer Projekte professionell und kreativ zu begleiten und dabei die hohen Qualitätsstandards in Hamburg-Nord aufrecht zu erhalten.

Wie die Unterbringung von Flüchtlingen quantitativ und insbesondere unter sozialräumlichen

und städtebaulich nachhaltigen Gesichtspunkten gemanagt werden kann, wird einer der Schwerpunkte des Planungsalltags bleiben. Bisherige Standards bezüglich Zeitdauer von Projekten, Beteiligungsintensität und auch hochbauliche Qualitäten müssen fortlaufend justiert und angepasst werden, damit die Umsetzung des Senatsprogramms gelingen kann. Die Knappheit verfügbarer Flächen in Hamburg-Nord ist dabei nur eine Facette der Aufgabe, vor der wir alle stehen. Wir sind gehalten, so wie die anderen Bezirke auch, bis Ende 2016 im Rahmen des o.a. Senatsprogramms 800 Wohnungen realisiert zu bekommen und dabei das reguläre Wohnungsbauprogramm mit den vereinbarten 900 genehmigten Wohnungen ebenfalls zu erfüllen.

Deswegen ist die Unterstützung aller am Planen und Bauen Beteiligten essenziell, um das Wohnungsbauprogramm Hamburg-Nord weiterhin erfolgreich umzusetzen, damit unser Bezirk der ebenso beliebte wie grüne, urbane und vielfältige Lebensort für die „Alteingesessenen“ und all unsere neuen Nachbarn bleibt.

## Umgesetzte Projekte in Hamburg-Nord 2011-2015

## Lämmersieth 90

Barmbek-Nord

Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Projekt-Grundlage und Stand	
Alsterdorf	"Alsterberg I" Suhrenkamp	160	33	30	70	Konzeptausschreibung, in Umsetzung	
Barmbek-Nord	Lämmersieth 90	76	100		100	Umgesetzt durch Genossenschaft → siehe auch nachfolgenden Projektbericht	
Barmbek-Nord	Quartier 21, Fuhsbüttler Straße	550		50	50	Umgesetzt	
Barmbek-Nord	Rungestieg, Elligersweg	73	50		100	Umgesetzt (Umbau bestehender Siedlung); SAGA GWG → siehe auch nachfolgenden Projektbericht	
Barmbek-Nord	Saarlandstraße, Am Eisenwerk, Wiesendamm	216	80		100	Umgesetzt; durch viele Genossenschaften und Baugemeinschaften	
Barmbek-Nord	Wiesendamm/ Hufnerstr.	110	30	70	30	Umgesetzt	
Barmbek-Süd	Gymnasium Uhlenhorst Barmbek, Osterbekstraße	137	72		100	Umgesetzt durch SAGA GWG und Genossenschaft/Baugemeinschaft → siehe auch nachfolgenden Projektbericht	
Barmbek-Süd	Holsteinischer Kamp Dello	120			100	In Umsetzung	
Barmbek-Süd	Holsteinischer Kamp Vogelweide Marschnerstr.	45	100		100	Konzeptausschreibung; Umgesetzt → siehe auch nachfolgenden Projektbericht	
Barmbek-Süd	Parkquartier Friedrichsberg, Dehnhaide, Friedrichsberger Straße	380	60	20	80	Umgesetzt (bis auf BS36 Grete-Zabe-Weg); viele Baugemeinschaften → siehe auch nachfolgenden Projektbericht	
Barmbek-Süd	Bartholomäusstraße 77	45	50		100	Ideenträgerwettbewerb; umgesetzt	
Eppendorf	Bethanien, Martinistraße	90	100		100	Konzeptausschreibung, Wettbewerb, in Umsetzung; Genossenschaft	
Eppendorf	Eppendorfer Landstraße 106a	39	33	67	33	Ideenträgerwettbewerb, hochbaulicher Wettbewerb, in Umsetzung	
Hohenfelde	Schule Iflandstraße, Grüne Mitte Hohenfelde	110	50	40	60	Wettbewerb, umgesetzt Genossenschaften und Baugemeinschaften → siehe auch nachfolgenden Projektbericht	
Langenhorn	Tangstedter Landstraße 435 - 451	59			100	Projekt auf Grundlage von Gutachten Nachverdichtung von 50er 60er Siedlungen, Wettbewerb, in Umsetzung	
Langenhorn	Tangstedter Landstraße 49-51 (ehem. Postgrundstück)	97	100		100	In Umsetzung	
Langenhorn	Waldquartier, Tannenkoppel, Ochsenzoll	750	33	50	50	Wettbewerbe, umgesetzt und in Umsetzung → siehe auch nachfolgenden Projektbericht	
Ohlsdorf	Am Weißenberge	425	50		100	Umgesetzt und in Umsetzung, SAGA GWG → siehe auch nachfolgenden Projektbericht	
Ohlsdorf	Kerbelweg/ Beißerstr.	30			100	Umgesetzt	
Uhlenhorst	Finkenau	500	33	60	40	Wettbewerbe, Konzeptausschreibungen, umgesetzt und in Umsetzung, u.a. viele Genossenschaften, Baugemeinschaften und SAGA GWG	
Uhlenhorst	Uhlenhorster Kanal, Stormsweg	40			100	Umgesetzt	
Winterhude	"Runde Ecke" Gertigstr.	38			100	Wettbewerb, in Umsetzung	
Winterhude	Barmbeker Str., Geibelstraße	300			58	42	Umgesetzt
Winterhude	Barmbeker Str. 26-28	134			33	67	Wettbewerb, umgesetzt → siehe auch nachfolgenden Projektbericht
Winterhude	Bunker Poßmoorweg	23			100	Konzeptausschreibung, in Umsetzung	
Winterhude	Jarrestraße 66	20	100		100	1. Konzeptausschreibung Anfang 2011 entschieden, umgesetzt → siehe auch nachfolgenden Projektbericht	
Winterhude	Park Lane, Alter Güterbahnhof Hellbrookstraße, Stadiparkquartier	1.300	20	80	20	Umgesetzt und in Umsetzung, u.a. SAGA GWG und Baugemeinschaften → siehe auch nachfolgenden Projektbericht	
Winterhude	Winterhuder Marktplatz, Ohlsdorfer Straße	200			50	50	Umgesetzt und in Umsetzung
Summe / Durchschnitt (%) :		6.069	32	46	54		



„Kompakt in der äußeren Form, großzügig in den Innenbereichen ist die Wohnanlage eine gelungene Nachverdichtung der wachsenden Stadt, die ökonomische Vorgaben und ökologische Nachhaltigkeit mit aussergewöhnlichen Wohn- und Freiraumqualitäten verknüpft.“

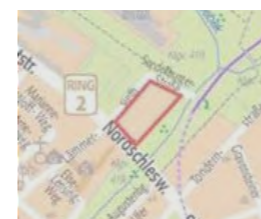
KNBK Architekten

Foto: Fotografie Dorf Müller | Klier, Hamburg / KBNK Architekten



Foto: Steven Haberland Images, Hamburg / KBNK Architekten

Auf der ehemaligen Fläche des Instituts für Schiffbau der Universität Hamburg konnte – nach einem Wettbewerb und der Erstellung des Bebauungsplans Barmbek Nord 8 - im Jahr 2013 der Neubau einer genossenschaftlichen Wohnanlage sowie eines Gewerbebetriebs an der Habichtstraße als rundum gelungener Stadtbaustein realisiert werden.



Fertigstellung	2013
WE-Zahl gesamt	76
Anteil geförderter Mietwohnungen (%)	100
Anteil Eigentum (%)	-
Anteil Miete (%)	100



Foto: Fotografie Dorf Müller | Klier, Hamburg / KBNK Architekten



# Rungestieg, Elligersweg

Barmbek-Nord



Foto: ABJ. Planungsgesellschaft mbH

„Im Quartier Rungestieg der 1930er Jahre wurden 270 Wohnungen erfolgreich und gestalterisch sehr ansprechend modernisiert.“

ABJ. Planungsgesellschaft mbH

„LeNa (Lebendige Nachbarschaft) ist ein innovatives, zukunftsweisendes Wohn- und Versorgungskonzept, das Senioren und Menschen mit Assistenzbedarf die Möglichkeit gibt ein nahezu selbstständiges Leben in einem modernen Wohnhaus mit Gemeinschaftsräumen, Servicebüro und – bei Bedarf – ambulante Hilfs- und Pflegeleistungen zu führen.“

KNBK Architekten



Foto: Fotografie Dorf Müller | Klier, Hamburg / KBNK Architekten



Foto: ABJ. Planungsgesellschaft mbH Vorher



Foto: ABJ. Planungsgesellschaft mbH Vorher



Foto: KBNK Architekten Vorher

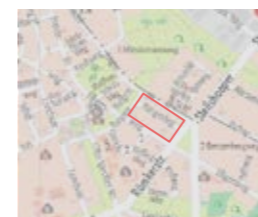


Foto: ABJ. Planungsgesellschaft mbH Nachher



Foto: ABJ. Planungsgesellschaft mbH Nachher

Neben der Bestandssanierung mit Grundrissveränderungen für Familien baute die SAGA GWG 73 barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnungen als moderner Wohnraum für Senioren und Menschen mit Assistenzbedarf. Die Betreuung erfolgt nach dem Konzept „Lebendige Nachbarschaft“, kurz „LeNa“.



Fertigstellung	2015
WE-Zahl gesamt	73
Anteil geförderter Mietwohnungen (%)	50
Anteil Eigentum (%)	-
Anteil Miete (%)	100



Foto: Fotografie Dorf Müller | Klier, Hamburg / KBNK Architekten



# Gymnasium Uhlenhorst Barmbek

Barmbek-Süd



„Es sind zurückhaltende, aber klar gesetzte Gestaltungsmerkmale, die dem neuen Quartier seine eigene neue „Grüne“ Adresse verleihen.“

trabitzsch dittrich architekten /  
Landschaftsarchitektur +

„Der Charme des alten Schulgebäudes findet sich wieder und ermöglichte interessante und abwechslungsreiche Grundrisse.“

Huke-Schubert Berge Architekten

Foto: Markus Tollhopf / Huke-Schubert Berge Architekten

# Vogelweide

Barmbek-Süd



„Hier wurden 45 öffentlich geförderte Wohneinheiten in hoher architektonischer Qualität mit Klinker realisiert. Die Konzeptausschreibung hat hier in jeder Hinsicht das beste Ergebnis gebracht!“

Fachamt für Stadt- und  
Landschaftsplanung, Bezirk  
Hamburg-Nord

Foto: PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH



Foto: trabitzsch dittrich architekten



Foto: Achim van Gerven / Huke-Schubert Berge Architekten



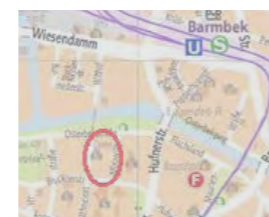
Foto: PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH



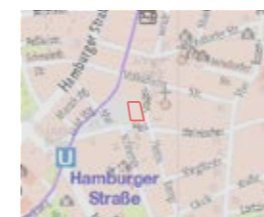
Foto: PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH

Das ehemalige Gymnasium Uhlenhorst-Barmbek wurde umgebaut und wird nun für Wohnzwecke genutzt. Dabei realisierte die FLUWOG-NORDMARK eG auf einem Baugemeinschaftsgrundstück ein Konzept mit Familienwohnen und behindertengerechten Wohnungen. Zusätzlich wurden 98 Wohnungen durch die SAGA GWG errichtet.

Fertigstellung	2014
WE-Zahl gesamt	137
Anteil geförderter Mietwohnungen (%)	72
Anteil Eigentum (%)	-
Anteil Miete (%)	100



Charakterisiert durch Reste gründerzeitlicher Wohnbebauung, Gewerbebauten verschiedensten Zustands sowie durch untergenutzte Flächen konnte mit der Bebauung an der Vogelweide - die auf einer der ersten Konzeptausschreibungen beruht - gemäß dem B-Plan Barmbek Süd 11 die Wohnnutzung im Plangebiet ergänzt werden.



Fertigstellung	2015
WE-Zahl gesamt	45
Anteil geförderter Mietwohnungen (%)	100
Anteil Eigentum (%)	-
Anteil Miete (%)	100



# Parkquartier Friedrichsberg

Barmbek-Süd



Foto: npstv



Foto: npstv

*“Das kleine Gebäudeensemble der SAGA/GWG an der Friedrichsberger Straße nimmt mit seiner kontrastreichen plastischen Architektursprache nicht nur Bezüge zur umgebenden Bebauung auf, sondern es demonstriert auch, dass in diesem Wohnungsbausegment eine architektonisch-kraftvolle Gestaltung möglich ist mit vielfältigen Grundrissen für das geförderte Wohnen im Passivhausstandard.“*

Dipl.-Ing. Architekt BDA  
Ekkehard Voss,  
Geschäftsführer npstv



Foto: Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung



Foto: Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung



Foto: Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Auf dem Gelände des Allgemeinen Krankenhaus Eilbek (AKE) wurden ca.14,5 ha einer neuen Nutzung zugeführt. Ein neues urbanes und nutzungsgemischtes Quartier mit einem differenzierten Wohnungsangebot und großzügigen Grünflächen wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Realisierungswettbewerb realisiert.

Fertigstellung	2014
WE-Zahl gesamt	ca. 380
Anteil geförderter Mietwohnungen (%)	60
Anteil Eigentum (%)	20
Anteil Miete (%)	80



Foto: Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung



Foto: Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung



Funktionsplan Parkquartier Friedrichsberg  
Bezirksamt Hamburg-Nord, APB Architekten, GHP Landschaftsarchitekten



# Grüne Mitte Hohenfelde

Hohenfelde



Foto: DZF Architekten

„Die Verwendung nachhaltiger Produkte war für uns bei der Umsetzung von großer Bedeutung.“

Johann Zurl,  
DFZ Architekten

„Der Vorschlag, im Zentrum eine große zusammenhängende Grünfläche anzuordnen wertet alle Wohnlagen auf und bietet einen weiterführenden Ansatz für die Grüne Mitte Hohenfelde.“

Preisgerichtssitzung  
städtebaulicher Realisierungswettbewerb Hohenfelde, 17.11.2010

# Am Weißenberge

Ohlsdorf

„Ein autofreies Quartier mit zwei Teilquartieren als Begegnungsfläche zum Kommunizieren und Spielen.“

A-Quadrat  
Architekten + Ingenieure



Plan: Meyer-Wolters & Yeger Architekten



Foto: A-Quadrat Architekten + Ingenieure



Foto: coido architects



Foto: coido architects

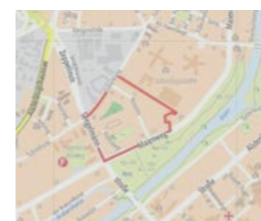
Nachdem die Schulnutzung im Jahr 2007 aufgegeben wurde, entstand nach dem Realisierungswettbewerb „Greencity Hohenfelde“ eine Wohnbebauung von Genossenschaften und Baugemeinschaften.

Fertigstellung	2015
WE-Zahl gesamt	110
Anteil geförderter Mietwohnungen (%)	50
Anteil Eigentum (%)	40
Anteil Miete (%)	60



Foto: A-Quadrat Architekten + Ingenieure

Die Gestaltung des Wohnquartiers am Weißenberge ist das Ergebnis eines Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 2008/2009. Im ersten Bauabschnitt errichtete die SAGA-GWG bereits knapp 200 öffentlich geförderte Wohnungen, weitere 225 sind in der Umsetzung und gut 60 Wohnungen in den Altbauten werden saniert. Ergänzt wird das Quartier um eine Kindertagesstätte sowie einen öffentlich zugänglichen Park.



Fertigstellung	2018
WE-Zahl gesamt	425
Anteil geförderter Mietwohnungen (%)	50
Anteil Eigentum (%)	-
Anteil Miete (%)	100



Foto: Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung



# OxPark - Waldquartier Ochsenzoll

Langenhorn



Foto: raumwerk architekten / Martin Kunze

„Der Entwurf hat neben seiner klaren, modernen Architektur auch mit der kleinteiligen und nachbarschaftsorientierten Struktur überzeugt.“

Peter Niemann,  
Geschäftsführer Garbe Wohnbau  
GmbH über raumwerk

„Die vier Häuser an der Ochsenweberstraße strahlen eine einheitliche Ruhe aus und finden ihre Differenzierung, je näher man tritt. Der weiße Grundkörper des Gebäudes wird durch das warme Ocker der mineralischen Fassadenplatte gegliedert und bildet eine farbliche Referenz zum umliegenden Bestand der Klinkerbauten und dem reichhaltigen, alten Baumbestand.“

Carsten Venus,  
Geschäftsführung Blauroam  
Architekten



Foto: Blauroam Architekten



Foto: raumwerk architekten / Martin Kunze



Foto: raumwerk architekten / Martin Kunze

Auf den Teilen des Geländes des Klinikums Ochsenzoll, die nicht mehr als Krankenhausfläche genutzt werden, werden auf verschiedenen Baufeldern Wohnbauprojekte unterschiedlicher Architekten und Bauherren realisiert.

Fertigstellung	ab 2013
WE-Zahl gesamt	750
Anteil geförderter Mietwohnungen (%)	33
Anteil Eigentum (%)	50
Anteil Miete (%)	50



Foto Bestandsbau: Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung



Foto Bestandsbau: Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung



Plan: raumwerk Architekten



## Barmbeker Str. 26-28

Winterhude



Foto: APB Architekten

„Der Hofgarten Winterhude hält, was der Name verspricht. Die Wohnungen liegen abseits des Treibens und des Verkehrs in einem ruhigen Innenhof. Großzügige Grünflächen, von mehreren Hamburger Gartenarchitekten gestaltet, laden zum Entspannen ein.“

Günther Franke Gruber  
Bauherren GmbH

## Jarrestraße 66

Winterhude



Foto: PPL Architekten

„Gute Qualität in der Jarrestadt, 20 Wohnungen öffentlich gefördert. Ein tolles Ergebnis der ersten Konzeptausschreibung in Hamburg-Nord!“

Fachamt für Stadt- und  
Landschaftsplanung, Bezirk  
Hamburg-Nord



Foto: APB Architekten

Auf dem Gelände des Hofgartens Winterhude befand sich ein leer stehendes Gewerbegebäude. Nach einem Wettbewerbsverfahren folgte die Umsetzung der Bebauung mit 44 Wohnungen im hinteren Bereich und 90 Apartments im vorderen Bereich des Grundstückes.

Fertigstellung	2013
WE-Zahl gesamt	134
Anteil geförderter Mietwohnungen (%)	-
Anteil Eigentum (%)	33
Anteil Miete (%)	67



Foto: PPL Architekten

Die Baulücke wurde in Folge einer Konzeptausschreibung mit einem Passivhaus bebaut. Die Bebauung erfüllt dabei sowohl energetische Anforderung in Form eines Passivhauses als auch gestalterische Anforderungen durch die Nähe zur Jarrestadt, was in der Fassadengestaltung deutlich wird.



Fertigstellung	2012
WE-Zahl gesamt	20
Anteil geförderter Mietwohnungen (%)	100
Anteil Eigentum (%)	-
Anteil Miete (%)	100



Foto: PPL Architekten



# Alter Güterbahnhof / Stadtparkquartier

Winterhude



Foto: Fotografie Marcus Bredt, Berlin / KBNK Architekten

„Drei Baukörper, die einen großzügigen Innenhof umschließen, interpretieren den „Barmbeker Block“ durch ein präzises Ziermauerwerk und die moderne Architektursprache neu.“

KBNK Architekten

„Im Stadtparkquartier durchmischen sich die Wohnformen in vielfältiger Weise - der geförderte Wohnungsbau kann und soll trotz seiner wirtschaftlich engen Rahmenbedingungen in diesem anspruchsvollen Umfeld als sachlich-qualitativer Stadtbaustein zum Ensemble beitragen.“

Dipl.-Ing. Architekt BDA  
Ekkehard Voss,  
Geschäftsführer npstv

„Drei Genossenschaften, zwei Baufelder, ein bauliches Konzept. Passivhäuser und handwerkliche Backsteinfassade schaffen hohe Wohnqualität.“

Huke-Schubert Berge Architekten



Foto: Markus Tollhopf / Huke-Schubert Berge Architekten



Funktionsplan „Güterbahnhof Barmbek“:  
Prof. Casten Lorenzen  
ApS Kopenhagen,  
Aurelis Real Estate  
GmbH&Co Hamburg  
(Stand: 2004. Nachträgliche Änderungen)



Foto: Fotografie Dorf Müller | Klier, Hamburg / KBNK Architekten



Foto: Ralf Buscher / npstv

In direkter Nähe des Stadtparks Winterhude werden auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Barmbek 1.300 Wohneinheiten errichtet. Die robuste Blockstruktur mit einem zentralen Quartiersplatz ermöglicht unterschiedliche Wohnformen.

Fertigstellung	Ab 2010
WE-Zahl gesamt	1.300
Anteil geförderter Mietwohnungen (%)	20
Anteil Eigentum (%)	80
Anteil Miete (%)	20



Foto: Ralf Buscher / npstv



Foto: Markus Tollhopf / Huke-Schubert Berge Architekten



Wohnungsbauprogramm 2016  
Bezirk Hamburg-Nord



## Einleitung zum Wohnungsbauprogramm 2016

Die Fortschreibung der Wohnbauflächenpotenziale für den Bezirk Hamburg-Nord für die Jahre ab 2016 beinhaltet im Wesentlichen wieder die Darstellung der Flächenpotenziale in der Tabelle, den Flächensteckbriefen und dem Plan. Dem Zugrunde liegen die Wohnungsmarktziele für den Bezirk Hamburg-Nord die hergeleitet sind aus den umfangreichen Wohnungsmarktanalysen der Jahre 2011 bis 2013. Siehe unter anderem:

<http://www.hamburg.de/contentblob/4257974/data/wohnungsbauprogramm-hamburg-nord-2014.pdf>

Das Wohnungsbauprogramm 2016 des Bezirks Hamburg-Nord enthält wie in jedem Jahr seit der erstmaligen Erstellung des Wohnungsbauprogramms für das Jahr 2012 ein Bauflächenpotenzial von gut 10.000 Wohnungen. Davon liegt der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen mittlerweile bei 45%.

Im Jahr 2016 könnten bereits rund 3.200 Wohneinheiten in die Baugenehmigungs- bzw. Realisierungsphase kommen und damit deutlich mehr als die im Vertrag für Hamburg vereinbarten 900 genehmigte Wohneinheiten pro Jahr. Rund 2.400 der 10.000 Wohnungen sind in der Umsetzung oder zum Teil bereits realisiert, diese Projekte sind in der Tabelle und im Plan gekennzeichnet.

Der Schwerpunkt des Wohnungsbaupotenzials liegt weiterhin auf dem Geschosswohnungsbau.

### Ziele zur Wohnungsbauentwicklung

Übergeordnetes Ziel der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord auch im Jahr 2016 wird es sein den Wohnungsneubau insbesondere auch für die Nachfragergruppen zu errichten, die von den Engpässen auf dem angespannten Wohnungsmarkt besonders betroffen sind.

Hierzu zählen insbesondere Haushalte, die auf günstigeren und mittelpreisigen Wohnraum angewiesen sind. Dem familiengerechten Wohnungsneubau soll dabei vor dem Hintergrund weiter zurückgehender Zahlen eine ganz besondere Bedeutung zukommen. Dieses gilt insbesondere auch für die großen Neubauprojekte, wo sich besonders gut ein familiengerechtes Wohnumfeld mit entsprechender Infrastruktur realisieren lässt.

Neben den quantitativen Effekten soll die integrierte Stadtteilentwicklung einen hohen Stellenwert erhalten, bei der Wohnen, Arbeiten, soziale und sonstige Infrastrukturversorgung (insbesondere Schulen) sowie eine gute soziale Durchmischung der Quartiere in Einklang gebracht werden. Dieses gilt insbesondere auch für die größeren anstehenden Neubauprojekte (z.B. Pergolenviertel) und setzt eine integrierte Planung orientiert an den jeweiligen Sozialräumen voraus.



Titelblatt Wohnungsbauprogramm 2014 Bezirk Hamburg-Nord  
Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt und Landschaftsplanung, 2013

Einzelne Stadtteile mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern haben in der Bevölkerung überdurchschnittlich viele über 65-jähriger Bewohner (Langenhorn, Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel). Daher ist in diesen Stadtteilen – wie auch in zentraleren verdichteten Stadtteilen üblich – ergänzender Geschosswohnungsbau insbesondere im Bereich des altersgerechten, barrierearmen Wohnungsbaus sinnvoll. Dazu gehören auch Sonderformen wie etwa Mehrgenerationenhäuser.

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 mindestens die Hälfte (also ein Drittel aller Wohnungen) mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.



Titelblatt Wohnungsbauprogramm 2015 Bezirk Hamburg-Nord  
Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt und Landschaftsplanung, 2014

- Ein Drittel soll auf Eigentumswohnungen entfallen.
- Es soll ein Anteil von 20 % Baugemeinschaften angestrebt werden.
- Ein besonderer Schwerpunkt des Wohnungsneubaus soll bei familiengerechten Wohnungen – auch in höherer Verdichtung – liegen.
- 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 Maisonetten und Stadthäuser).

### Flächenpotenziale 2016

Im nachfolgenden Kapitel werden die größeren Wohnungsbaupotenzialflächen in einzelnen Steckbriefen detailliert dargestellt. Dies sind Flächen, auf denen in den kommenden Jahren größere Anzahlen neuer Wohnungen entstehen können. Diese Flächen sind für potenzielle Investoren interessant, da sie sich überwiegend im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden und in naher Zukunft in die Vermarktung gehen werden. Sollten Sie bereits von privaten Eigentümern realisiert werden so sind sie mit dem Zusatz „Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung“ gekennzeichnet.

Kleinere Flächen oder Flächen, die bereits von den derzeitigen Eigentümern in der Entwicklung sind, sind ausschließlich der anliegenden Tabelle und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Die im Wohnungsbauprogramm 2016 neu hinzugekommenen Flächen (4 Potenzialflächen



mit ca. 1.020 WE (+ Salomon Heine Weg EP25)) sind in der Tabelle (und in den Flächensteckbriefen) entsprechend gekennzeichnet.

Bereits umgesetzte Projekte (mit rund 300 Wohneinheiten) oder Projekte die dem normalen Tagesgeschäft entstammen (Baugenehmigungen, Vorbescheide) werden in 2016 nicht mehr geführt.

### Wohnungsbaupotenziale in Baulücken

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat eine Baulückenerhebung durchgeführt, um die Flächen zu identifizieren, die für eine Innenentwicklung genutzt werden können. Diese wird im Wohnungsbauprogramm 2015 beschrieben. Das Wohnungsbauprogramm 2015 ist online verfügbar unter:

<http://www.hamburg.de/hamburg-nord/4427094/wohnungsbauprogramm-2015/>

In diesem Jahr wurde das Interesse der Eigentümer der Flächen an einer Entwicklung erfragt. Bei mangelndem Interesse wurden die Baulücken aus dem Wohnungsbauprogramm 2016 entfernt. Bei anderen werden entsprechende Vermerke eingefügt.

### Praktische Hinweise bei Interesse an den Flächen oder Wohnungen

Bei Interesse der zukünftigen Nutzer (Wohnungsnachfrager) empfiehlt es sich, die Vermarktung und die Eigentümer im Internet zu recherchieren. Den Mitarbeitern der Freien und Hansestadt Hamburg ist es aus datenschutzrechtlichen Gründen untersagt, die Eigentümer oder Projektentwickler der Flächen preiszugeben.

Weitere potenzielle Flächen werden von der Abteilung Übergeordnete Planung im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit unterschiedlichen Untersuchungen im

Bezirk Hamburg-Nord ausfindig gemacht und untersucht. Wie z.B. zur Nachverdichtung in 1950er und 1960er Jahre Siedlungen oder in einzelnen Stadtteilen wie Groß Borstel, Barmbek und Dulsberg bzw. auch für den gesamten Bezirk mit einer flächendeckenden Baulückenuntersuchung, aber auch dem Masterplan für die City Nord u.v.m. Die wenigen größeren zusammenhängenden Flächen, die noch für Planungen zur Verfügung stehen, sind mit vielen Konflikten und Hemmnissen beladen und dem Wohnungsmarkt nur nach einer zeit- und personalaufwändigen Lösung vieler Klärungszusammenhänge zuzuführen.

Die Behörde für Schule und Berufsbildung weist zum Bedarf an Schulflächen auf Folgendes hin: Der Bau neuer Wohnungen führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Schulflächen, der in den meisten Fällen nicht mehr im Gebäudebestand untergebracht werden kann. Als Faustregel gilt, dass bei Grundschulen im Spitzenbedarf nach Errichtung für



### Hamburg gemeinsam gestalten

Bürgerbeteiligung und -information in der Stadtentwicklung

STADT  
WERK  
STATT  
auf Dialoge bauen

Hamburg

ungefähr 300-400 Wohneinheiten ein zusätzlicher Zug benötigt wird. Hierfür werden mobile Klassenräume und vorübergehende Defizite im Fachraumbereich und bei den Sporthallen in Kauf genommen, da dieser Spitzenbedarf i.d.R. nach ca. 5 bis 7 Jahren abflaut und dann langfristig mit einem Regelbedarf von einem Zug für ca. 900 WE gerechnet werden kann. Das bedeutet, dass für ca. 1.800 – 2.700 neue WE eine zusätzliche Grundschule benötigt wird und für ca. 3.600 WE eine weiterführende Schule. Eine Einzelfallprüfung ist in jedem Fall erforderlich. Diese Einzelfallprüfung erfolgt regelhaft.

Im Anschluss an die Darstellung größerer Flächenpotenziale werden auch die größeren Baulücken in Steckbriefform dargestellt. Die Baulücken wurden mittels Begehungen und Bestandsanalyse im Abgleich zum geltenden Planrecht ermittelt. Informationen zu geltendem Planrecht usw. finden sich im Internet auf der Seite:

<http://www.hamburg.de/bebauungsplaene/>



### Hamburg macht Pläne – Planen Sie mit!

Erläuterungen zur Bauleitplanung

Hamburg

Die Grundzusammenhänge der Planung können Sie bei Interesse der Broschüre „Hamburg macht Pläne – Planen Sie mit!“ entnehmen:

<http://www.hamburg.de/contentblob/1088164/data/hamburg-macht-plaene.pdf>

Generelle Beteiligungsmöglichkeiten werden hier beschrieben:

<http://www.hamburg.de/contentblob/4126596/data/broschuere-buergerbeteiligung.pdf>

Städtische Geschoss-Wohnungsbaugrundstücke werden in der Regel dem sogenannten Konzeptvergabeverfahren per Ausschreibung durch den LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) vergeben. Informationen zum Konzeptvergabeverfahren des LIG erhalten Sie hier:

<http://immobilien-lig.hamburg.de/kaufen/> und hier <http://www.hamburg.de/contentblob/3327214/data/dokumentation-der-viertenfachgespraeche-wohnungsbau.pdf> (S.32 - S.35).

Aktuelle Grundstücksausschreibungen finden Sie hier:

<http://immobilien-lig.hamburg.de/immobilienbank-suche/>

Städtische Grundstücke werden fast ausschließlich mit der Auflage vergeben, ein Drittel oder ggf. auch mehr geförderte Wohnungen zu planen und zu bauen.

Die Förderkonditionen und -bedingungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (ehemals Wohnungsbaukreditanstalt) finden Sie hier:

<http://www.ifbhh.de/wohnaum/mietwohnungen/neubau/mietwohnungsneubau/>

Informationen zum Thema Baugemeinschaften finden Sie hier:

<http://www.hamburg.de/baugemeinschaften/>



### Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspekti- ve Wohnen (aus der Senatsdrucksache Nr. 2015/1960)

Hamburg verfügt derzeit über 26.000 Plätze in der Zentralen Erstaufnahme und der öffentlich-rechtlichen Unterbringung. Aufgrund des anhaltenden Flüchtlingsstroms wurde vereinbart, dass nachhaltig verwertbare Unterbringungskapazitäten erstellt werden müssen. Zielvorgabe ist dabei, bis Ende 2016 in ganz Hamburg rund 20.000 neue zusätzliche Unterkunftsplätze für Flüchtlinge mit der Perspektive Wohnen zu schaffen. Auch das Bezirksamt Hamburg-Nord wird schnellstmöglich die Bedingungen für 800 neue Wohnungen und bis zu 4000 Flüchtlinge, die durch private Investoren erstellt werden sollen, schaffen. Ziel ist es, die geplanten öffentlichen Unterkünfte im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichten zu lassen. Dabei wird Wohnungsbau im Quartierszusammenhang vorgesehen.

Vorgesehen sind zwei Nutzungsphasen:

- Die Wohnungen werden zunächst (15 Jahre) als Flüchtlingsunterkünfte genutzt, d.h. mit mehr Personen belegt als in regulären Wohnungen üblich.
- Anschließend erfolgt eine Nutzung als Wohnungen (weitere 15 Jahre), die weiten Kreisen der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

In der ersten Phase ist die Nutzung der zukünftigen Wohnungen als öffentlich-rechtliche Unterkunft vorrangig, auch weil für die Flächen zunächst kein Planrecht\* für Wohnungsbau besteht. Das Bezirksamt Hamburg-Nord wird das Planrecht zügig schaffen, so dass bereits vor Ablauf des für die Unterkunft vorgesehenen Zeitraums von 15 Jahren für einzelne Wohnungen oder Baublöcke, also sobald nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften eine Wohnnutzung zulässig ist,

auch reguläre Mietverträge abgeschlossen werden könnten.

Die Freie und Hansestadt Hamburg sucht vorzugsweise bestandshaltende Investoren für diese Flächen, hierzu zählen insbesondere auch die Genossenschaften. In jedem Falle wird geprüft, ob auch die stadteigene SAGA GWG die Entwicklung übernehmen kann. Eine Ausschreibung der Flächen erfolgt nicht. Es können dabei selbstverständlich auch Konsortien aus mehreren Unternehmen gebildet werden. Die Unternehmen erwerben die Flächen im Eigentum oder Erbbaurecht. Für die Freie und Hansestadt Hamburg wird ein Vorkaufsrecht im Falle des Weiterverkaufs vorgesehen.

Es müssen nun Standorte gefunden werden die eine grundsätzliche Eignung als dauerhafter Wohnort aufweisen. Für die Wohnungen werden nicht solche Standorte gesucht, die später - wie bei den üblichen Wohnunterkünften - zurückgebaut werden müssten (z.B. naturnahe Flächen, aus agrarstrukturellen Gründen unverzichtbare Agrarflächen oder Parkanlagen), sondern es werden Orte gesucht, die das Potenzial für einen neuen nachhaltigen Stadtbaustein aufweisen.

Für Hamburg-Nord wird derzeit der Standort Osterfeldstraße 8 – 16 im Stadtteil Eppendorf geprüft. Hier können in mehreren Bauabschnitten ca. 500 Wohnungen für bis zu 2.500 Bewohner entstehen.

Eine Konzentration von jeweils bis zu 4.000 Menschen auf relativ engem Raum bringt planerische und soziale Herausforderungen mit sich. Die Voraussetzungen für ein gutes Zusammenleben und eine positive Quartiersentwicklung sind von Anfang an zu bedenken. Es sind also Aspekte wie z.B. Nahversorgung, soziale, Gesundheits- und Bildungsinfrastruktur (Kitas, Schulen und Beratungsstellen), örtliches Gewerbe und Handwerk, Orte der Begegnung

(Räumlichkeiten, öffentliche Plätze), Sicherheit, Grünflächen, Kinderspielplätze, Sportflächen und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft, die sich als Folge der Bebauung ergeben, in ausreichendem Maße herzurichten. Ziel muss dabei die Integration und die Ertüchtigung der Infrastruktur in den jeweiligen Stadtteilen sein, um eine gute Integration der neuen Quartiere zu ermöglichen.

\* Ein Aufeinanderfolgen von temporärem Flüchtlingswohnen und späterer dauerhafter Wohnnutzung auch für andere Bevölkerungskreise unterliegt unterschiedlichen planungsrechtlichen Zulässigkeiten. Eine Genehmigung der vorlaufenden Nutzung durch Flüchtlinge und Asylbegehrende kann dabei auf Grundlage der planungsrechtlichen Erleichterungen gemäß § 246 bzw. § 37 BauGB ggf. einschließlich erforderlich werdender Abweichungen vom Landschaftsschutz und erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen kurzfristig erfolgen. Dies ist bei dem großen Handlungsdruck bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden hinnehmbar. Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung von Bebauungsplänen werden dann kurzfristig eingeleitet. Das Bezirksamt Hamburg-Nord wird zusätzlich Bürgerinformationsveranstaltungen durchführen.



# Plan Wohnbauflächenpotenziale 2016

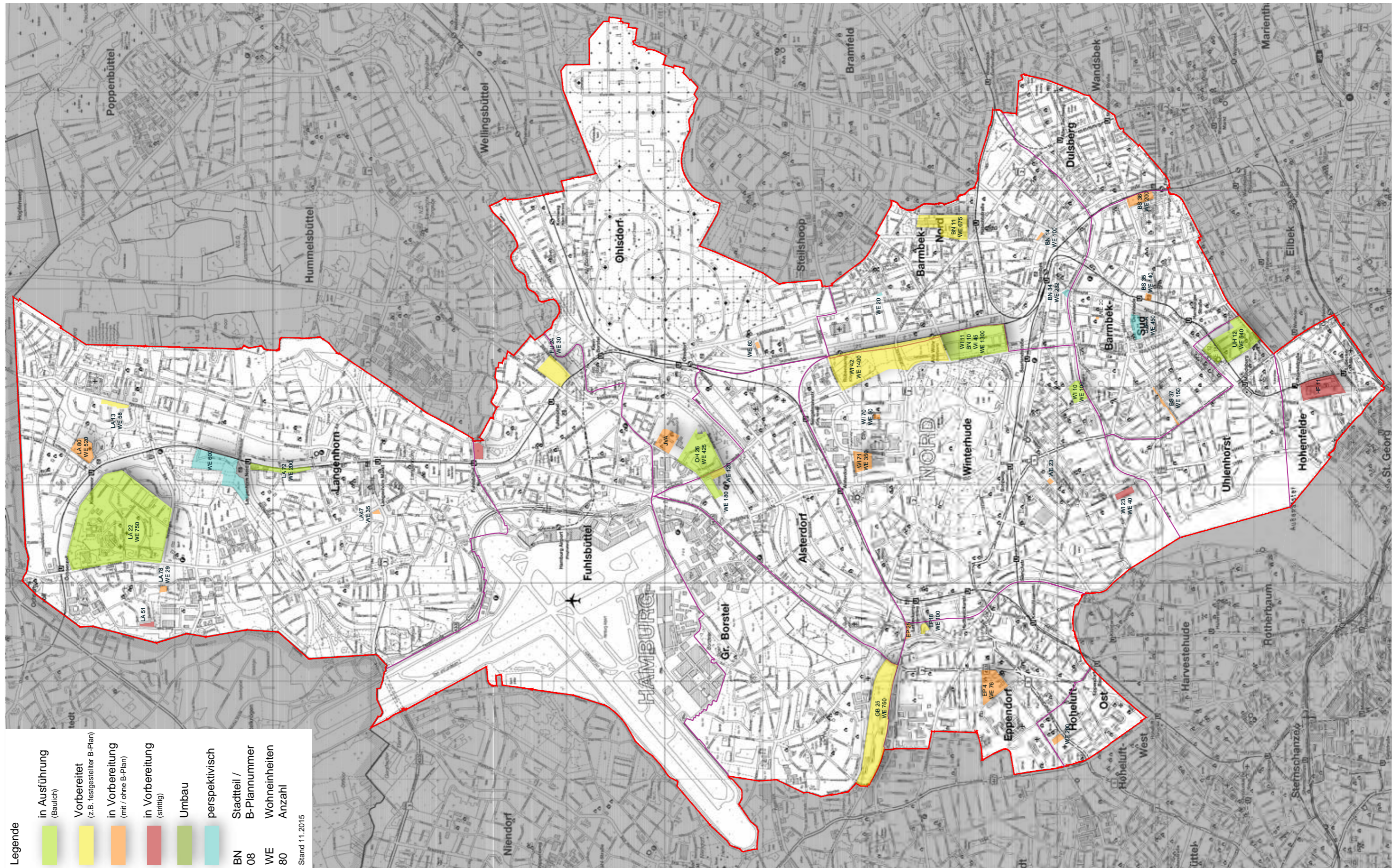




Tabelle Wohnbauflächenpotenziale 2016

Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / festgelegt (F)	Belegenheit/Ort	WE gesamt*	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE**) in					Grobabstimmung	Angestrebte Vorweg-genehmigungsreife (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2016	2017	2018	2019	2020 ff				
Alsterdorf	Baustufenplan	F	"Alsterberg I" Suhrenkamp	180	33	30	70	180			180	nein	180								In der Umsetzung
Alsterdorf	Baustufenplan	F	"Alsterberg II" Sengelmännstr./Maierenweg	120	33	30	70	120			120	nein			120						Wettbewerb entschieden; Bauantrag liegt vor
Barmbek- Nord	BN 11 E	E	Dieselstraße/ Ivensweg	750	60	33	67	675		525	150	ja	150	0	110	490		2006	2014		Verlagerung des Opernfundusses erforderlich und geklärt erfolgt in 2018; Anhandgabe für Baufeld 1 erfolgt, Vorweggenehmigungsreife liegt mit BV-Beschluss vom 9.10.14 vor
Barmbek-Nord	TB 640	F	Wagenfeldstraße "Parkplatz"	20	100		100	20		20		evtl. ja				20			2014		Derzeit Parkplatz (Ausweisung Spielplatz und Parkplatz), Quartiersgarage erforderlich
Barmbek-Nord	BN14 E	E	Drosselstraße 2ff	100	45	50	50	100			100	ja		100							Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BN 14 läuft
Barmbek-Nord	BN 34 F + BN 38	F	Wiesendamm/ Hufnerstr.	232	30	70	30	232			232	evtl. ja			130						Vorhabenbezogener B-Plan (BN 38) erforderlich, Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft
Barmbek-Süd	BS 35 E	E	Vogelweide / U-Denhaide	140	30	20	80	140			140		140								Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BS 35 läuft
Barmbek-Süd	BS 36 E	E	Dehnhaid, Grete-Zabe-Weg	200	50	50	50	200			200	ja		200							Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BS36 läuft
Barmbek-Süd	BS 37 E	E	Beethovenstraße	150	50	50	50	150			150	ja		150							NEU in WBP 2016, vorhabenbezogenes B-Planverfahren BS37 läuft
Barmbek-Süd	D 84 A	F	Meesterkamp	450	33	33	67	450			450					450					Auflösung Busbetriebshof bis 2018
Barmbek-Süd			Käthnerort 55	20	100		100			20			20								In der Umsetzung
Eppendorf	EP 04 E	E	Bethanien, Martinistraße	76	100		100	76			76	ja	76					2006	2014		In der Umsetzung
Eppendorf	EP 18 F	F	Meenkweise	100			100	100			100	nein	100								Bauantrag liegt vor
Eppendorf	EP 25		Salomon-Heine-Weg	?											?						NEU in WBP 2016
Fuhlsbüttel	FU 24 F	F	Brombeerweg	30		100				30	30	nein	26								Nachverdichtung eigentümergebunden
Fuhlsbüttel	ehemals FU 23 E	E	Flughafenstraße/ Ohkamp	?												?					Voraussichtlich Zwischennutzung als temporäre Flüchtlingsunterkunft
Groß Borstel	GB 25 E	E	Tarpenbeker Ufer, Güterbahnhof Lokstedt	750	33	60	40	750			750	ja	250	250	250			2011	2014		Erschließung und Bauanträge
Hoheluft-Ost	BST		Löwenstr./ Martinistr./ Breitenfelderstr.	200	70		100	200			200		200								Bauantrag liegt vor
Hohenfelde	HF 11 E	E	Hohenfelder Allee	k. A	?		?	k. A		x		ja						2010			Klärung Gewerbe/Wohnen Grobabstimmung 2010 gescheitert, strittig
Langenhorn	Baustufenplan		Diekmoor	600	60	30	70	600		600						600					Kleingärten und Bodenbelastung, wird geprüft
Langenhorn	LA 72	F	Diekmoorweg	200	25			200			200	ja	100					2006			In der Umsetzung
Langenhorn	LA 51 F	F	Essener Straße / Fl.Nr. 8450, 8198	?								ja				?					RISE Gebiet, Nachverdichtungsgutachten, gemäß IEK Essener Straße - Probleme: Stellplätze und Denkmalschutz Schwarzwaldsiedlung
Langenhorn	LA 78 E	E	Hattinger Stieg Parkdeck	29	100		100	29			29	ja		29				2012			Vorhabenbezogenes B-Planverfahren LA 78 läuft, Senioren Wohnungen



Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / festgestellt (F)	Belegenheit/Ort	WE gesamt*	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE**) in					Grobabstimmung	Angestrebte Vorweg- genehmigungsreife (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2016	2017	2018	2019	2020 ff			
Langenhorn	LA 47	F	Langenhorneer Chaussee 209-213	35	50		100	35			35	nein		35						SAGA GWG Wettbewerb abgeschlossen, Bauantragsverfahren
Langenhorn	LA 13 F	F	Tangstedter Landstraße 435 - 451	58	50		100	58			50	evtl. ja	58							Gutachten 50er und 60er, Nachverdichtung bestehender Siedlung, in der Umsetzung
Langenhorn	LA 22 F	F	Waldquartier, Tannenkoppel, Ochsenszoll	750	33	50	50	450	300		750		100	100						Die letzten Konzeptausschreibungen laufen, Rest <b>in der Umsetzung</b>
Langenhorn	LA 80	E	Kiwittsmoor Schröderstift	520	100		100	520			520	ja		250	270			2015	2016	<b>NEU in WBP 2016</b> derzeit Gutachterverfahren dann , vorhabenbezogenes B-Planverfahren LA 80
Ohlsdorf	OH 26 F	F	Am Weissenberg	425	50		100	425			425	ja	225					2005	2012	<b>In der Umsetzung</b> , SAGA GWG
Ohlsdorf	BS		Wolkausweg	60	33	33	67	60			60	ja	60							Klärungen erforderlich, Bauvorbescheid
Ohlsdorf	BS		JVA Fuhlsbüttel	?	33	33	67	?		?										Teilfläche der JVA Fuhlsbüttel, Prüfung läuft
Uhlenhorst	UH 12 F	F	Finkenau	500	33	60	40	400	100		540	ja	180					2007	2012	<b>In der Umsetzung</b>
Uhlenhorst	UH 13 F	F	Oberaltenallee	185	33	30	70	185			185			185						Konzeptausschreibung für MK Fläche an der Oberaltenalle entschieden (MK + Wohnen 130 WE), Vorbereitung Anhandgabe, dann WB und vorhabenbezogener B-Plan.
Winterhude	WI 70 E	E	City Nord-Zentrale Zone, Mexikoring	50	33	33	67	50			50	ja	50					2012	2014	Vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI 70
Winterhude	WI 23 E	E	Dorotheenstraße	40			100	40			40	ja	40					2008		Investor prüft Wirtschaftlichkeit
Winterhude		F	Bunker Poßmoorweg	23		100		23			23			23						Anhandgabe nach Konzeptausschreibung, Abriss Bunker erforderlich
Winterhude	WI 42/BN 42/AL 42	F	Pergolenviertel zwischen Hebebrandstraße/Alte Wöhr	1.400	60	30	70	1.400		1.400		ja	700	700				2011	2014	Pergolenviertel: B- Plan festgestellt, Konzeptausschreibungen laufen
Winterhude	WI 10 F	F	Jarrestraße "Wäscherei"	100				100			100	nein	36							<b>In der Umsetzung</b>
Winterhude	WI 11/BN 10 F WI 45 F	F	Stadtpark Quartier, Alter Güterbahnhof Barmbek	1.300	20	80	20	1.300			1.300	nein	200							<b>In der Umsetzung</b>
Winterhude	WI 71		Überseering 30, Postpyramide	350	33	67	33	350			350				350					<b>NEU in WBP 2016</b> Wettbewerb erfolgt, Grundlage für vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI71, Zwischennutzung Grundstück für Flüchtlingsunterkunft ab 2016 (Abriss erforderlich)
Bezirk Hamburg Nord			Baulücken	285									285							Siehe Baulückensteckbriefe
<b>Summe / Durchschnitt (%)</b>				<b>10.428</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>9.618</b>	<b>430</b>	<b>2.545</b>	<b>7.555</b>		<b>3.176</b>	<b>2.022</b>	<b>1.203</b>	<b>510</b>	<b>1.050</b>			

\*inklusive bereits gebauter Wohnungen

\*\*bereits gebaute Wohnungen werden hier nicht berücksichtigt



Flächensteckbriefe 2016  
Bezirk Hamburg-Nord



## Alsterberg II, Sengelmanstraße / Maienweg

### Alsterdorf

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt an der Westseite der Sengelmanstraße, zwischen dem Suhrenkamp und dem Maienweg. Über die Sengelmanstraße 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	120
Planungsrecht	Baustufenplan §34
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Ehemaliges Pflegeheim	
	Planrecht und Besonderheiten	<p>Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche                  Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen                  Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt                  Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß und Klein Borstel und Ohlsdorf, vom 03.01.1951                  Darstellung: Kasernen der Besatzungsmacht                  Am Rande des Fluglärmbereichs 2</p>	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Private Grünflächen	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften 15 %
	Miete	70 %	Eigentum 30 %
Stand	Städtebaulich-hochbaulicher Realisierungs-Wettbewerb gemeinsam mit Alsterberg I abgeschlossen		
Handlungsschritte	Bauantrag liegt vor		
Bewertung	<p><b>Besonders zu berücksichtigen:</b> Straßenlärm der Sengelmanstraße, bedingt Fluglärm, wertvoller Baumbestand, eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten von der Hauptverkehrsstraße  <b>Aussichten auf zügige Realisierung:</b> groß</p>		

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

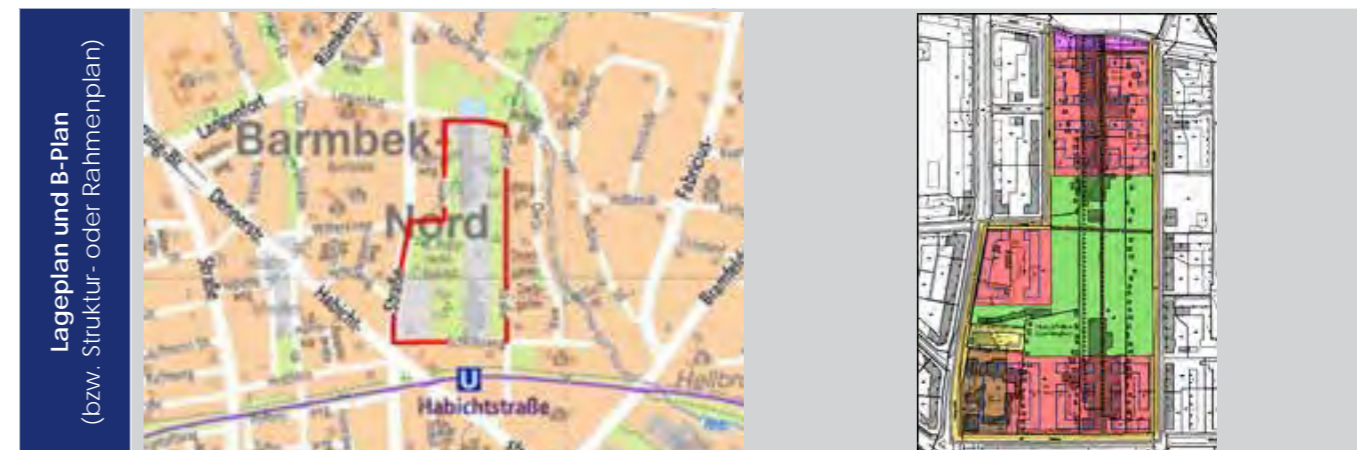
Stand: 09. Dezember 2015

## 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	ca. 675
Planungsrecht	B-Plan Entwurf Barmbek Nord 11
Eigentümer	FHH / Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	09.10.2014 / 2016 für das 1. Baufeld



Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Opfernfundus, Gewerbe	
	Planrecht und Besonderheiten	<p>Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen                  Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Kleingärten, Grünanlage, eingeschränkt nutzbar                  Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung                  Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Barmbek-Nord vom 04.03.1955, B-Plan-Entwurf Barmbek-Nord 11 hat seit 09.10.2014 Vorwegenehmigungsreife</p>	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Kleingärten, Gewerbe	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften 20 %
	Miete	67 %	Eigentum 33 %
Stand	Vorwegenehmigung und BV-Beschluss zur Feststellung 09.10.2014		
Handlungsschritte	Beteiligungsprozess (Kleingärtner, Anwohner) durch die steg Verlagerung Sportplatz bis Ende 2015 Umsiedlung Kleingärten, nach Verlagerung der Werkstätten und des Opfernfundus Anhandgabe Baufeld 1 (Eckbereich Steilshooper Straße Wittenkamp) erfolgt, Baubeginn ca. 3. Quartal 2016		
Bewertung	<p><b>Besonders zu berücksichtigen:</b> Verlagerung Kleingärten im Plangebiet; Sportplatzverlagerung erforderlich, neuer Standort für den Opfernfundus in Rothenburgsort in Vorbereitung  <b>Aussichten auf zügige Realisierung:</b> 1. Baufeld kurzfristig, alle weiteren Bereiche mittelfristig</p>		

Stand: 09. Dezember 2015



## Drosselstraße

### Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Das Vorhabengebiet liegt auf der Nordseite der Hauptverkehrsstraße Drosselstraße gegenüber Nr. 1, zwischen der Steilshooper und dem Eckgrundstück 5257 der Bramfelder Straße. Der Barmbeker Bahnhof mit U- und S-Bahnstationen und Busbahnhof sowie das Einkaufszentrum sind fünf Gehminuten entfernt. Zum Stadtpark sind es ca. 1,2 km.

Größe in ha	ca. 0,46
WE-Zahl gesamt	ca. 100
Planungsrecht	B-Planentwurf BN 14
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2017



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachflächen, Autohändler		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : Barmbek Nord 31, MK V /IV/ tlw. Grünfläche		
Soll	Gebäudetypen	4-5-geschossige Blockrandschließung Vorhabengebiet WA GRZ 0,5, GFZ 2,3		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	45 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	50 %	Eigentum	30 %
Stand	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange			
Handlungsschritte	AKI, Kenntnisnahme der Auslegung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Verkehrslärm, Eckgrundstück Bramfelder Straße bleibt Kerngebiet, fällt aus dem Vorhabengebiet heraus bleibt als MK Bestandteil des B-Plans Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 09. Dezember 2015

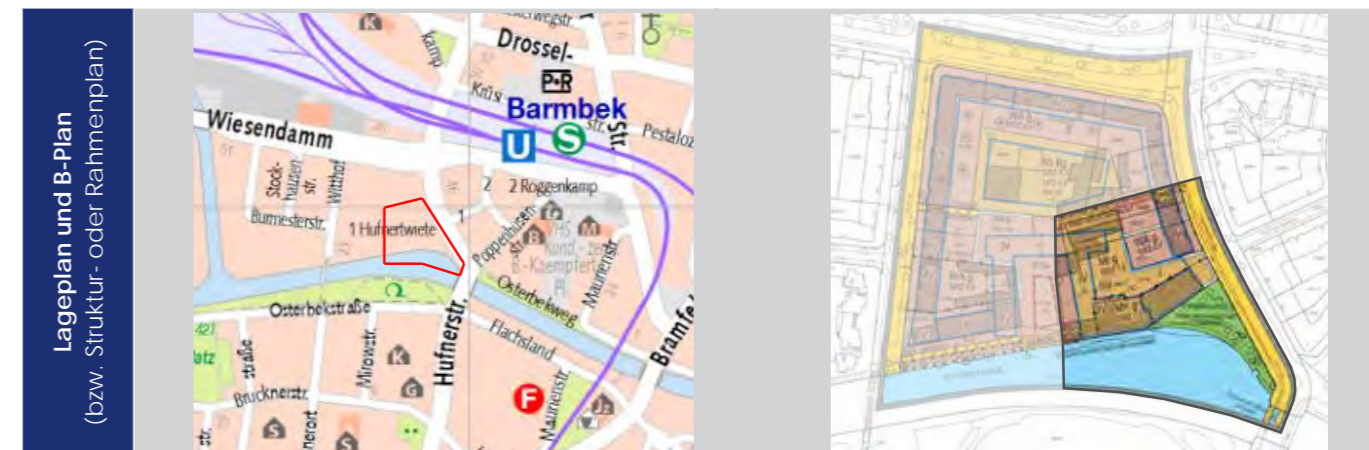
\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

## 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 Fuhsbüttler Straße und im Osten das Museum der Arbeit in unmittelbarer Nähe.

Größe in ha	1,4
WE-Zahl gesamt	ca. 130
Planungsrecht	Bebauungsplan Barmbek-Nord 34 + neuer B-Plan BN38
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2006 / 2017



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Hauptverkehrsstraße <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: Gewässerlandschaft, Etagenwohnen, Parkanlage und sonstige Hauptverkehrsstraße Milieuübergreifende Funktionen: Freiraumverbund: Landschaftsachse" und „Landschaftsbild: Entwickeln des Landschaftsbildes“ <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : Barmbek-Nord 34: MK III-IV g; MI I – IV g; Parkanlage; Straßenverkehrsfläche		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünfläche		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	30 %	Eigentum	70 %
Stand	Teilweise in der Realisierung			
Handlungsschritte	Baugenehmigung Neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Änderung des MK in WA Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: In den nächsten Bauabschnitten sind Anteile öffentlich geförderter Wohnungen anzustreben. Neuer Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Änderung des MK in WA mit ca. 130 WE. Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015



## 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	2017



Ist	Derzeitige Nutzung	Parkplatzfläche (ca. 57 P), Baumbestand		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : derzeit Fläche für besondere Zwecke (Kinderspielplatz, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge vom 23.02.1960)		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, IV + St		
	Sonstige Nutzungen	Quartiersgarage (TGa) erforderlich		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	Miete	100 %	Anteil Baugemeinschaften Ca. 50 %
		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 LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) erforderlich. Baumbestandsbewertung erforderlich. Ggf. vorhabenbezogener B-Plan.			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Quartiersgarage, Baumbestand <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : gering			

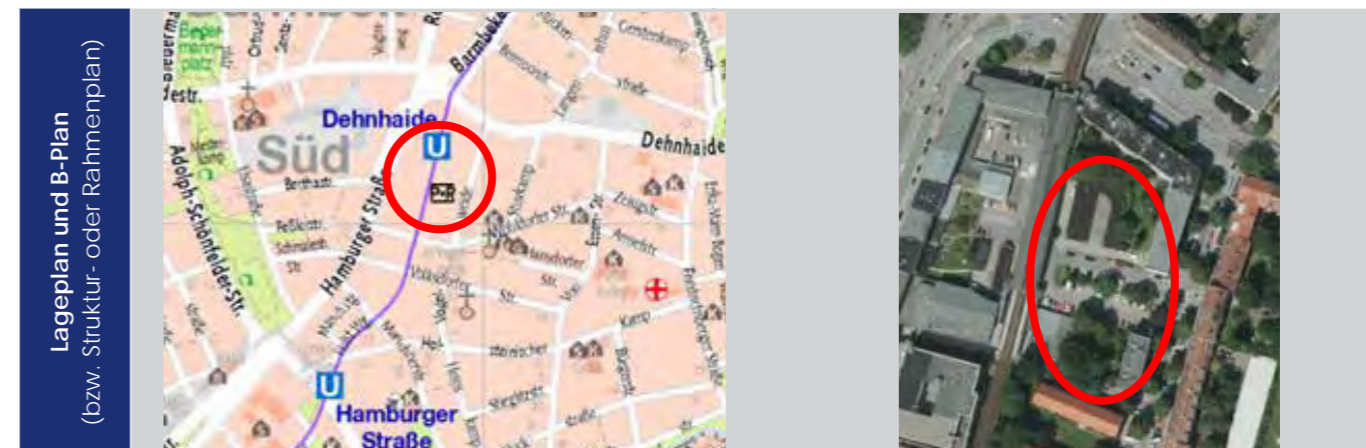
Stand: 09. Dezember 2015

## Vogelweide (P+R U-Dehnhaide)

### Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Das Entwicklungsgebiet erstreckt sich über den ehemaligen Park+Ride Parkplatz sowie die angrenzenden rückwärtigen Grundstücksflächen an der U-Bahnstation Dehnhaide in Barmbek-Süd. Das Gebiet liegt zwischen den U-Bahngleise (östlich) und der Straße Vogelweide (westlich). Die Erschließung erfolgt im Osten über die Vogelweide. Die Grundstücke haben auch einen direkten fußläufigen Anschluss an den südlichen U-Bahnhofaufgang.

Größe in ha	ca. 0,42
WE-Zahl gesamt	ca. 140
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf BS 35
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2016



Ist	Derzeitige Nutzung	P+R (Flurstück 5461), Teilfläche (3151) + Teilfläche (604), Erschließungsstraße (4982)		
	Planrecht und Besonderheiten	Geltendes Planrecht: Durchführungspläne D 72, D 72-1 <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Grüne Wegeverbindung entlang der Straße Vogelweide, Freiraumverbund: Landschaftsachse		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau mit ca. 85 WE und ca. 55 Apartments Studenten/Auszubildende		
	Sonstige Nutzungen	Eignung der U-Bahnhaltestelle Dehnhaide als „switch“-Standort der Hochbahn AG wird geprüft		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	Miete	ca. 30 %	Anteil Baugemeinschaften 0 %
		Eigentum	79 %	21 %
Stand	Anhandgabe (P+R), B-Planverfahren läuft			
Handlungsschritte	Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren, GrobAbstimmung November 2014, ÖPD Februar 2015, TÖB-Beteiligung August 2015			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Baumbestand, Ausbau des Fuß- und Radwegs zwischen Hamburger Straße und der Straße Vogelweide durch Erweiterung zulasten von Teilfläche 3151, Schutz vor Lärm- und Erschütterung durch die U-Bahn <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015



## Meesterkamp

### Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Barmbek-Süd, südlich der Weidestraße. Sie wird im Norden begrenzt durch die Flurstücke 5992, 2898, 5093, 5258, 5259 der Gemarkung Barmbek, im Westen durch die Elsastraße, im Osten durch die Flurstücke 5088, 5086, 5085, 6059 und im Süden durch die Flurstücke 1281, 1219, 945 und 6038 der Gemarkung Barmbek. Sie ist über die U-Bahnhöfe Dehnhai-de und Hamburger Straße, in 0,4 bzw. 0,8 km Entfernung sowie ver-schiedene Buslinien im ÖPNV gut erschlossen.

Größe in ha	ca. 2,8
WE-Zahl gesamt	ca. 450
Planungsrecht	D 84 A (1961)
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	Nach 2018



Ist	Derzeitige Nutzung	Busbetriebshof Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft	
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Durchführungsplan 84 A vom 4.4.1961	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau sowie Gebäude für Arbeitsstätten bzw. Wohnen und Arbeiten	
	Sonstige Nutzungen	Wohnfolgeeinrichtungen (Kita)	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	Mind. 33 %	Anteil Baugemeinschaften 20 %
	Miete	67 %	Eigentum 33 %
Stand	Planungsprozess wird vorbereitet		
Handlungs-schritte	Bürgerbeteiligung, Durchführung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs, Planrechtänderung erforderlich mit Option „Wohnen und Arbeiten“		
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Verlagerung des Busbahnhofes muss erfolgt sein; Denkmalbelange im Umfeld: Denkmalensemble Elsastraße 46, Weidestraße 53 (Kirche St. Sophien mit Kloster St. Johannis) und Etagenhaus Elsastraße 69. Aussichten auf zügige Realisierung: mittel, frühestens ab 2018		

Stand: 09. Dezember 2015

## Grete-Zabe-Weg / Dehnhai-de

### Barmbel-Süd

Lagebeschreibung: Dehnhai-de - Ostgrenzen der Flurstücke 6108 und 6109 der Gemarkung Barm-bek – Bezirksgrenze. Anbindung an den ÖPNV über S-Bahnhof Friedrichsberg. Idyllische Parkanlage an der Eilbek. Versorgung mit Gütern des täglichen Be-darfs an der Dehnhai-de möglich.

Größe in ha	ca. 1,45
WE-Zahl gesamt	ca. 200
Planungsrecht	Bebauungsplan-Entwurf BS 36
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2016



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche	
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemeinbedarf (Krankenhaus), gemischte Bauflächen, Wasser-flächen und Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential, verdich-teter Stadtraum, Etagenwohnen mit Grünqualität sichern, parkartig, Parkanlage, Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse sowie Entwickeln des Land-schaftsbildes Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Süd 12 v. 30.06.2006	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	50 %	Anteil Baugemeinschaften 20 %
	Miete	50 %	Eigentum 30 %
Stand	Änderung des Bebauungsplans BS 12 durch den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan-Entwurf BS36, Anhandgabe erfolgt, Gutachterverfahren abgeschlossen, Öffentliche Plandiskussion (ÖPD) 07.05.2015		
Handlungs-schritte	TÖB-Beteiligung bis 17.12.2015, Öffentliche Auslegung 2016, Abschluss Durchführungsvertrag 2016		
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Schienenlärm Güterumgehungsbahn, Erschütterungen Aussichten auf zügige Realisierung: groß		

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015



## Beethovenstraße

### Barmbek-Süd

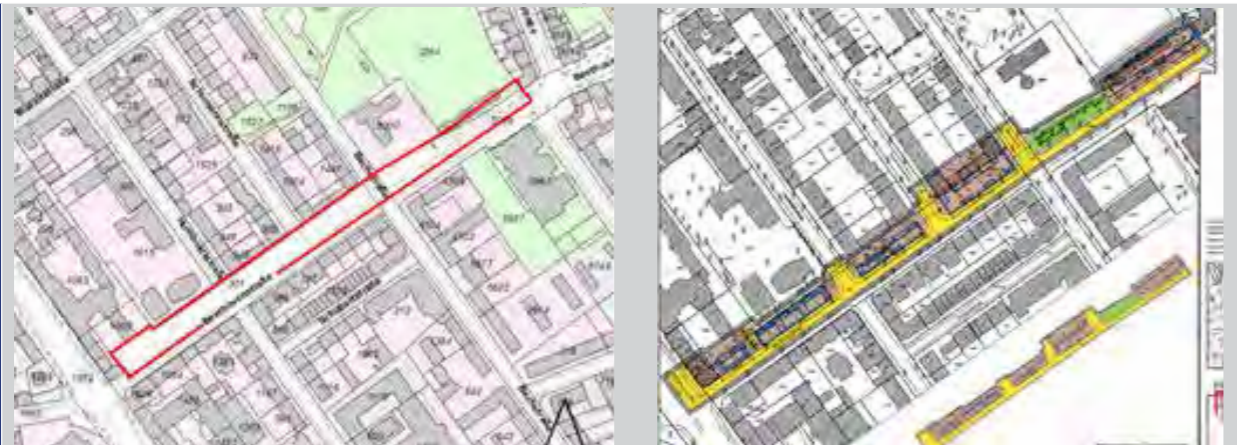
Lagebeschreibung: Das Vorhabengebiet liegt auf an der Beethovenstraße zwischen Winterhuder Weg und Flotowstraße.

Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Bushaltestellen befinden sich am Winterhuder Weg, die U-Bahnstation Mundsburg liegt etwa 10 Gehminuten entfernt ebenso wie das Einkaufszentrum Hamburger Straße.

Neu im WPB 2016

Größe in ha	ca. 1,3
WE-Zahl gesamt	ca. 150
Planungsrecht	B-Planentwurf BS 37
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2016

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Parkplätze, Kinderspielflächen, Vereinsheim		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraße Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Barmbek Süd-Uhlenhorst und Teilbebauungsplan 335 / Geschosswohnungsbau, Straßenverkehrsflächen, Sportplatz		
Soll	Gebäudetypen	5 Bauabschnitte, 5-6-geschossiger Wohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	ca. 50 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	ca. 50 %	Eigentum	ca. 50%
Stand	Auslegung			
Handlungsschritte	AKII, Durchführungsvertrag			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Nachbarinteressen, Sport- und Verkehrslärm Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015

## Meenkweise

### Eppendorf

Lagebeschreibung: Zwischen Salomon-Heine-Weg, Armin-Clasen-Stieg und Meenkweise gelegene Brachfläche, für die der B-PlanEP 18 seit vielen Jahren eine Wohnbaufläche ausweist.

Lage zwischen Eppendorfer Mühlenteich und Alsterlauf in unmittelbarer Nachbarschaft zu diversen Parkflächen. U-Bahnhof Lattenkamp in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten an der Eppendorfer Landstraße oder am Winterhuder Markt.

Größe in ha	ca. 0,5
WE-Zahl gesamt	100
Planungsrecht	EP 18 festgestellt
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	1980 / 2003

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Eppendorf 18		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Weg am Alsterlauf		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0%
Stand				
Handlungsschritte	Eigentümerseitig: Bauantrag ist gestellt			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Gehrechte; Denkmalbelange im Umfeld: Denkmalgeschützte Villa Meenkweise 1 / Salomon-Heine-Weg 24 von 1870 Aussichten auf Realisierung: groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015



## Salomon-Heine-Weg

### Eppendorf

Lagebeschreibung: Am Salomon-Heine-Weg südlich der Güterumgehungsbahn gelegene Gewerbefläche am Alsterlauf. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diversen Parkflächen. Der U-Bahnhof Lattenkamp liegt in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten liegen an der Eppendorfer Landstraße oder am Winterhuder Markt.

Neu im WPB 2016

Größe in ha	ca. 0,5
WE-Zahl gesamt	ca. 107
Planungsrecht	EP 18 B-Planentwurf EP 25
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2018



Ist	Derzeitige Nutzung	Gewerbefläche	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: - Milieuübergreifende Funktionen: <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : B-Plan Eppendorf 18	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Weg am Alsterlauf	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	noch offen	Anteil Baugemeinschaften noch offen
	Miete	noch offen	Eigentum noch offen
Stand	Mit Behörden grob abgestimmt		
Handlungsschritte	Vorstellung im StekA erstmalig am 24.09.2015, dann weitere Schritte, Vorbereitung der ÖPD und TÖB-Beteiligung		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : herzustellende Gehreichte; <u>Aussichten auf Realisierung</u> : groß		

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015

## Tarpenbeker Ufer

### Groß Borstel

Lagebeschreibung: Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße Kellerbleek, im Norden durch die Tarpenbek, im Osten durch den Gartenverein 424 Tarpenbekufer e.V. 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. 17
WE-Zahl gesamt	750
Planungsrecht	Bebauungsplan Groß Borstel 25
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2015



Funktionsplan LRW Architekten und Stadtplaner basierend auf dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis und Entwurf des Architekturbüros Kunst + Herbert Architekten

Ist	Derzeitige Nutzung	gewerbliche Nutzung, Kleingärten – Freimachung des Geländes	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbauflächen, Grünflächen <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Milieuübergreifende Funktionen: Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringen Grünanteil, Parkanlage <u>Bauleitplan</u> : Bebauungsplan Groß Borstel 25	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, 3-4 geschossig + Staffel,	
	Sonstige Nutzungen	öffentliche Parkanlage, Kita, Kerngebiet, Fußweg und Brücke zum Brödermannsweg, Erschließung	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften -
	Miete	k.A.	Eigentum k.A.
Stand	Feststellung des Bebauungsplans Groß Borstel 25 am 13. Oktober 2014 – Bauanträge können gestellt werden. Vorbereitung der Baumaßnahmen und Baufeldfreimachung laufen. Beginn der Hochbaumaßnahmen geplant für Herbst 2016.		
Handlungsschritte	Begleitung der Realisierung		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Lärmschutz (Güterumgehungsbahn), Altlasten, Ersatz Kleingärten, Oberflächenentwässerung, Erschließung, Renaturierung Tarpenbek, Kita, Fußweg und Brücke über die Tarpenbek zum Brödermannsweg <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : groß		

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015



## Waldquartier Langenhorn

Lagebeschreibung: Das Plangebiet 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 LA22
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2009 / 2011, 2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen, Wäscherei, Dialyse, Bautätigkeit	
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan</u>: Wohnbauflächen, Grünflächen</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u>: Milieu: gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten parkartig sichern, gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten waldartig sichern, Wald, Parkanlage</p> <p><u>Arten- und Biotopschutzprogramm</u>: Parkanlage, Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks, Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan</u>: Langenhorn 22</p>	
Soll	Gebäudetypen	Reihen- und Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Parkanlagen, Wanderwege, Kita	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften 20 %
	Miete	50 %	Eigentum 50 %
Stand	In der Umsetzung		
Handlungsschritte	Konzeptausschreibungen der verbleibenden Grundstücke laufen ab Oktober 2016. Begleitung der Realisierung		
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen</u>: Denkmalschutz, Wasserschutzgebiet, Uhu; Baumbestand</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung</u>: groß</p>		

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015

## 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. 0,5
WE-Zahl gesamt	32
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf LA78
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2016



Ist	Derzeitige Nutzung	oberirdische Stellplätze, Parkpalette	
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan</u>: Wohnbauflächen</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u>: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen</p> <p>Milieuübergreifende Funktionen: -</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan</u>: Langenhorn 51 (Blatt 1) Fläche für Stellplätze und Garagen unter Erdgleiche</p>	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, 29 WE altersgerecht + betreut sowie 3 WE Familienwohnungen	
	Sonstige Nutzungen	Parkpalette, Tiefgarage	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100%	Anteil Baugemeinschaften 0 %
	Miete	100 %	Eigentum 0 %
Stand	Verhandlung mit „Anwohnerinitiative“ abgeschlossen. Bebauungsplanverfahren 2014 gestartet.		
Handlungsschritte	Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren läuft. ÖPD abgeschlossen.		
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen</u>: 160 per Baulast gesicherte Stellplätze zuzüglich Besucherstellplätze auf Parkpalette, Baumbestand</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung</u>: groß</p>		

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

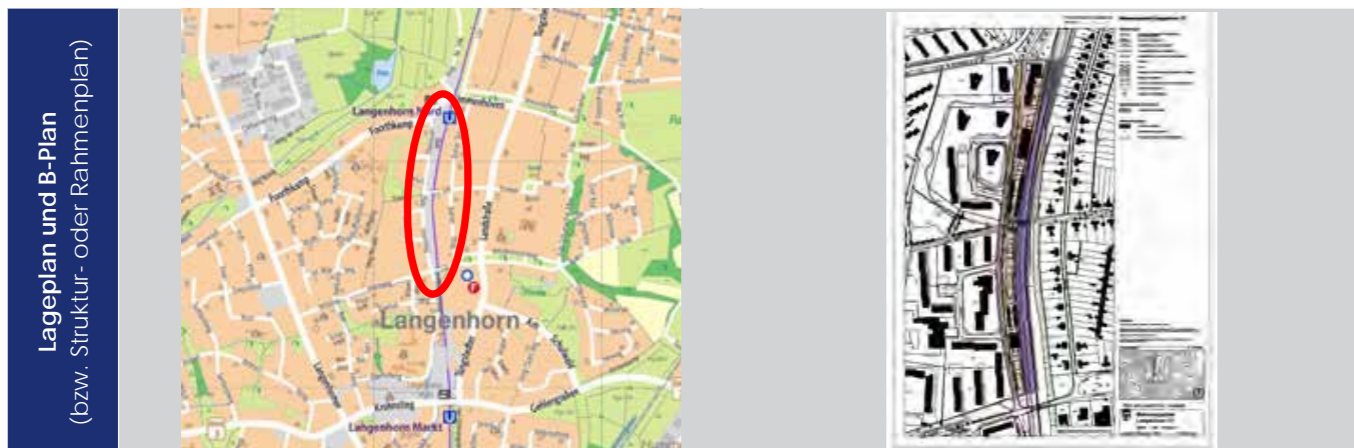
Stand: 09. Dezember 2015



## Diekmoorweg Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn zwischen dem Diekmoorweg und parallel zur U-Bahnstrasse der U1, 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 LA72
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2011 / 2013



Ist	Derzeitige Nutzung	Stellplatzflächen, Garagenhöfe, Läden, südlicher Bereich in der Umsetzung		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen, Schnellbahn <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Etagenwohnen, Gleisanlage, oberirdisch Milieuübergreifende Funktionen: Schutz des oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> B-Plan-Entwurf Langenhorn 72, Landschaftsschutz		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Timmerloh - Geh- und Radweg		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	25 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	Noch offen	Eigentum	Noch offen
Stand	Festgestellter B-Plan und Städtebaulicher Vertrag (Jahr 2008, 50 Altenwohnungen vereinbart), In der Umsetzung			
Handlungsschritte	Realisierungsbegleitung bei Bedarf			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Ersatz der vorhandenen Stellplätze, Lärmschutz, Fledermäuse, städtebaulicher Vertrag (2008 geschlossen), angeblich Verkaufsabsichten des Eigentümers <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> groß			

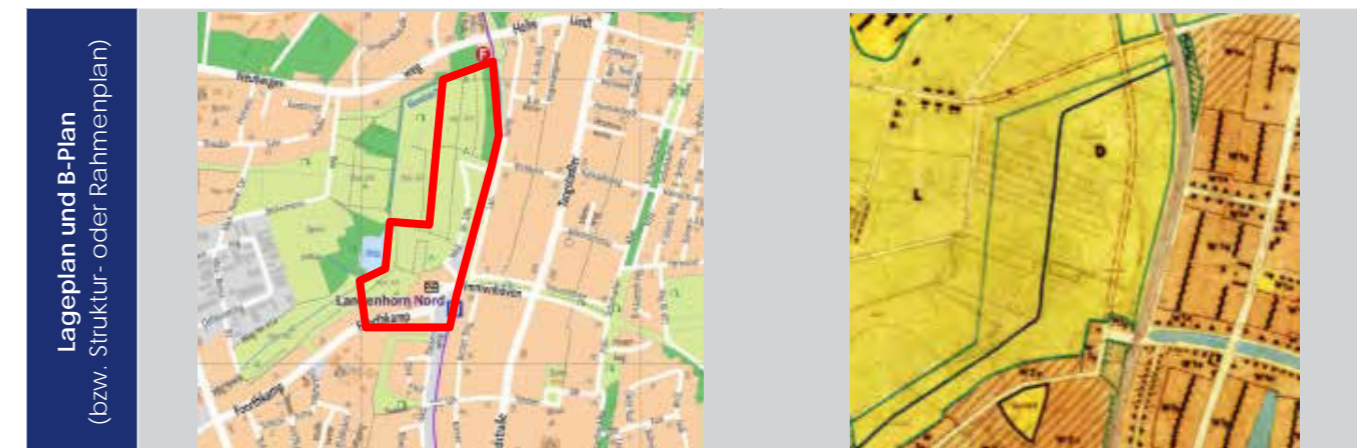
\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015

## Diekmoor Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn zwischen dem Neuberger Weg und Foorthkamp, 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
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Nach 2018



Ist	Derzeitige Nutzung	Zum größten Teil Kleingärten, wenige Gebäude am Foorthkamp		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbaufläche, Grünfläche <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage Milieuübergreifende Funktionen: Schutz Oberflächen/Grundwasser <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Baustufenplan: z. gr. T. Dauerkleingärten, am Foorthkamp 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	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Ersatzlandpflicht Kleingärten, naturschutzrechtl. Ausgleichsbedarf, ggf. Bodenbelastungen (Mülldeponieauswirkungen), Landschaftsachse entwickeln; aufwendige Erschließung <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> eher gering			

Stand: 09. Dezember 2015



## Kiwittsmoor Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn entlang der Straße Kiwittsmoor, nördlich der U-Bahnhaltestelle Kiwittsmoor (U1). Östlich an die Fläche grenzen umfangreiche Grünflächen an (Landschaftsschutzgebiet Bombach). Südlich der Fläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Auf der Fläche befinden sich zwei- und dreigeschossige Wohnbauten und ein 10-geschossiges Hochhaus mit Kleinwohnungen, die von einer Stiftung an Senioren vermietet werden, des Weiteren eine denkmalgeschützte Kapelle mit Mausoleum von 1971/72, die erhalten werden soll.

Neu im WPB 2016

<b>Größe in ha</b>	ca. 3,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	250 Kleinwohnungen für Senioren und 270 WE für Familien
<b>Planungsrecht</b>	Vorhabenbezogener B-Plan Langenhorn 80 in Aufstellung
<b>Eigentümer</b>	Privat*
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2017

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



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Geschosswohnungsbau mit Kleinwohnungen für Senioren		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage Milieuübergreifende Funktionen: Schutz Oberflächen/Grundwasser Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Langenhorn 9 vom 02.05.1967: Fläche für den Gemeinbedarf: Altersheim, Landschaftsschutzgebiet Nachrichtlich: Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Zone III), Denkmalschutz für Kapelle und Mausoleum		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Kapelle		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	100 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b>	0 %
<b>Stand</b>	Wohnungsbauabsichten in Form einer Erneuerung und Ergänzung des Bestandes			
<b>Handlungsschritte</b>	Ab 08/2015 Gutachterverfahren, anschließend vorhabenbezogener Bebauungsplan			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: naturschutzrechtl. Ausgleichsbedarf, Landschaftsachse entwickeln; Erschließung; Baudenkmal Kiwittsmoor 24a (Kapelle und Mausoleum) Aussichten auf zügige Realisierung: mittelfristig			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015

## JVA Fuhlsbüttel Ohlsdorf

Lagebeschreibung: Voraussichtlich nicht mehr benötigte Teilfläche der JVA Fuhlsbüttel am Suhrenkamp im Stadtteil Ohlsdorf. U-Bahn Ohlsdorf und Flughafen Hamburg in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten am Erdkampsweg in Fuhlsbüttel, am Flughafen und am Alsterdorfer Markt. In direkter Nachbarschaft zum südlich gelegenen neu entstehenden Wohngebiet „Am Weißenberg“ (OH 26).

<b>Größe in ha</b>	ca. 2,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	Nicht bezifferbar
<b>Planungsrecht</b>	Neuer B-Plan erforderlich
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	Noch nicht vorhersehbar

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



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Justizvollzugsanstalt		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Fläche für Gemeinbedarf "Justizvollzugsanstalt" Landschaftsprogramm: Milieu: Öffentliche Einrichtung Milieuübergreifende Funktionen: - Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Fuhlsbüttel-Alsterdorf-Groß Borsstel-Ohlsdorf		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau, Umnutzung Bestandsgebäude		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Noch offen		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	60 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	20 %
	<b>Miete</b>	67 %	<b>Eigentum</b>	33 %
<b>Stand</b>	Erste Prüfungen und Klärungsgespräche erfolgt, geringe Aussichten auf eine nennenswerte Anzahl Wohneinheiten, sehr hoher Realisierungs-Aufwand, Image ungeklärt			
<b>Handlungsschritte</b>	Änderung Planungsrecht erforderlich, Berücksichtigung des Denkmalensembles (Haus 1 und Mauer), des Denkmals (Torgebäude und Haus 3), des Baumschutzes (vorhandene Großbäume), der Abstandsflächen (HBauO) und der von Bebauung freizuhaltenden Sicherheitsstreifen zu den umgebenden JVA-Flächen. Außerdem Bodendenkmale (Urnengräber).			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Planungsrestriktionen s.o. (aus denkmalfachlicher Sicht bestehen deutliche Einschränkungen bzgl. der Ausnutzbarkeit der Flächen), außerdem besondere Sicherheitsanforderungen der JVA Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

Stand: 09. Dezember 2015



## 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).

<b>Größe in ha</b>	2,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	185
<b>Planungsrecht</b>	Uhlenhorst 13 + neuer B-Plan Uhlenhorst 17
<b>Eigentümer</b>	Privat* + FHH
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab / Festgestellt</b>	2009 / 2010 u. 2013 / 22.11.2009



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	MK-Nutzung (Polizei), Wohnen	
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraßen, Schnellbahnen / Fernbahnen <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: Etagenwohnen, oberirdische Gleisanlage und sonstige Hauptverkehrsstraßen Milieuübergreifende Funktionen: Naturhaushalt mit dem Entwicklungsbereich Naturhaushalt <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : UH 13: WA, MK, private Grünflächen, Parkanlage, Straßen, Hochbahn	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Kerngebiet, private + öffentliche Grünflächen, Straßen, Hochbahn	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	33 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> 0 %
	<b>Miete</b>	60 %	<b>Eigentum</b> 40 %
<b>Stand</b>	Planverfahren abgeschlossen. Teil der Wohnbebauung realisiert. Östliche Wohnbebauung (Hochhaus) realisiert. Anhandgabe für Fläche an der Oberaltenallee vorbereiten (LIG).		
<b>Handlungsschritte</b>	Für die östliche Ergänzung der 55 WE ist zum Schallschutz dringend die Bebauung an der Oberaltenallee erforderlich. Konzeptausschreibung für alternative Wohnnutzung (ca. 130 WE) der MK-Fläche ist abgeschlossen (Wettbewerb und neuer B-Plan erforderlich). Klärung des städtebaulichen Konzepts. Vorhabenbezogener B-Plan für neuen Wohnungsbau an der Oberaltenallee erforderlich.		
<b>Bewertung</b>	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Zum Schallschutz ist die MK-Bebauung an der Oberaltenallee dringend erforderlich. <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : groß		

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015

## 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.

<b>Größe in ha</b>	ca. 1,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 40
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan-Entwurf Winterhude 23
<b>Eigentümer</b>	Privat
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	Noch nicht vorhersehbar



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Tiefgarage, Private Freiflächen	
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbaufläche <u>Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm</u> : Milieu: „Etagenwohnungen“, „Gewässerlandschaft“ Biotopentwicklungsräume: „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“, „Gewässer und ihre Auenbereiche“ <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : Der B-Plan Entwurf Winterhude 23 sieht vier neue Wohngebäude am Kanal vor,	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Baumerhalt, TGA, Gehrecht, Brücke, Straßenverkehrsflächen, WA-Bestand	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	0 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> 0 %
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b> 0 %
<b>Stand</b>	ÖPD 18.06.2009, SteKA 03.12.2009 Auswertung ÖPD öffentlich		
<b>Handlungsschritte</b>	Wiederaufnahme des Verfahrens durch den Vorhabenträger, Stadtentwicklungsausschuss, Infoveranstaltung, Beteiligung Träger öffentlicher Belange.		
<b>Bewertung</b>	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : vorhabenbezogener Bebauungsplan, große Ablehnung durch Nachbarschaft <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : gering		

Stand: 09. Dezember 2015



## 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	ca. 50
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
Stand	Vorbereitung Beteiligung Träger öffentlicher Belange			
Handlungsschritte	Weitere Konkretisierung der Umsetzungsmöglichkeiten			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Die City Nord ist ein Denkmalensemble. Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

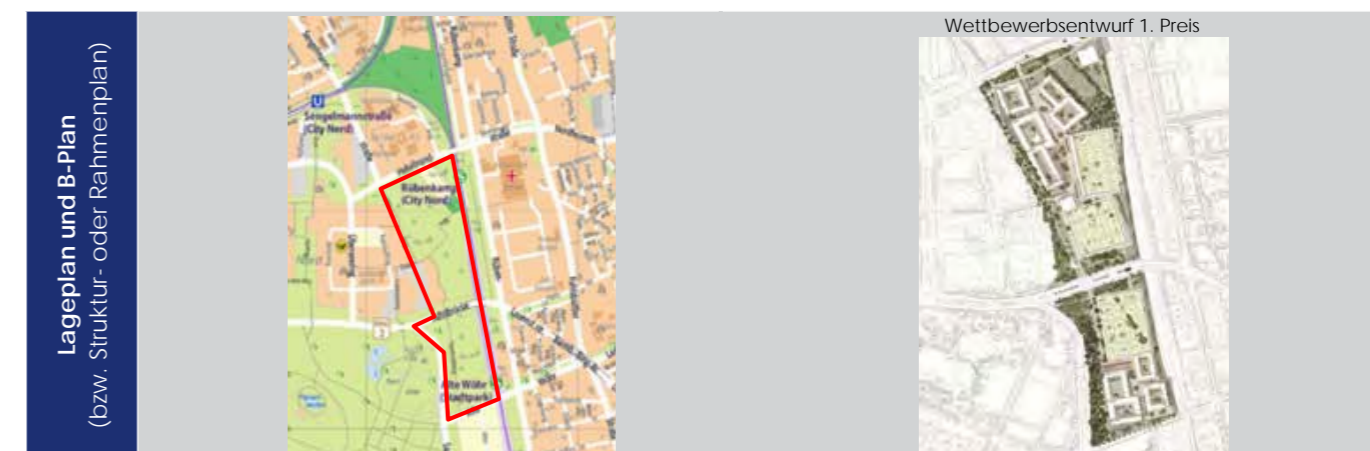
\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 09. Dezember 2015

## Pergolenviertel 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 (Jahring), Veloroute Nord-Süd geplant, Nahversorgungszentren an der Fuhlsbüttler Str. und in der City Nord, Schulkapazitäten in der Umgebung vorhanden.

Größe in ha	32,5
WE-Zahl gesamt	1.400
Planungsrecht	B-Plan WI 42 / BN 42 / AL 42
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Festgestellt / Baubeginn ab	06.07.2015 / 2016



Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Behelfsheime, Asylunterkünfte, Bauwagenplatz, Gewerbe		
	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: WI 42/ BN 42/ AL 42		
Soll	Gebäudetypen	vorw. Geschosswohnungsbau, gestapelte Maisonnetten, 3-8 Geschosse mit Hochpunkten		
	Sonstige Nutzungen	Grünflächen 8 ha, Kleingärten 6 ha, kleine Nahversorger, 2 Kitas vorgesehen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
		Miete	70 %	Eigentum
Stand	B-Plan festgestellt am 06.07.2015, Konzeptausschreibungen laufen			
Handlungsschritte	Konzeptausschreibungen. Erschließung 2016-2017, Baureife 2016/2017 Öffentlicher Beirat begleitet die Planungen.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Ersatzflächen für die Kleingärten, Baumbestand, Ergebnis Beteiligung Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 09. Dezember 2015



## Überseering 30

### Winterhude

Lagebeschreibung: Das Grundstück der ehemaligen Oberpostdirektion liegt im westlichen Teil der City Nord im Stadtteil Winterhude. Nördlich grenzt die Sydneystraße. Im Süden schließt Bürobebauung der City Nord an. Getrennt durch die typischen Platanenreihen befindet sich westlich des Grundstücks mehrgeschossiger Wohnungsbau.

Der nahegelegene U-Bahnhof Alsterdorf und zahlreiche Busverbindungen stellen eine sehr gute ÖPNV-Anbindung sicher.

Neu im WPB 2016

Größe in ha	2,85
WE-Zahl gesamt	ca. 350
Planungsrecht	Vorhabenbezogener B-Plan-Entwurf Winterhude 71
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Steht noch nicht fest

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Bürogebäude (Überwiegend leerstehend), Grünflächen mit Baumbestand		
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan</u>: Gemischte Baufläche mit Dienstleistungscharakter, Wohnbaufläche</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u>: Milieu: Verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen</p> <p>Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan</u>: Winterhude 7</p>		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Bürogebäude		
	Sonstige Nutzungen	Im EG Läden und Gastronomie, Kita		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	k.A.	Eigentum	k.A.
Stand	Zweiphasiger städtebaulicher Wettbewerb mit hochbaulicher Vertiefung abgeschlossen			
Handlungsschritte	Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses, Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens nach §12 BauGB			
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen</u>: Die City Nord ist ein Denkmalensemble. Integration der denkmalgeschützten Fußgängerbrücken, Berücksichtigung Baumbestand</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung</u>: groß</p>			

Stand: 09. Dezember 2015

Baulückensteckbriefe 2016  
Bezirk Hamburg-Nord



### Eppendorf Lokstedter Weg 27

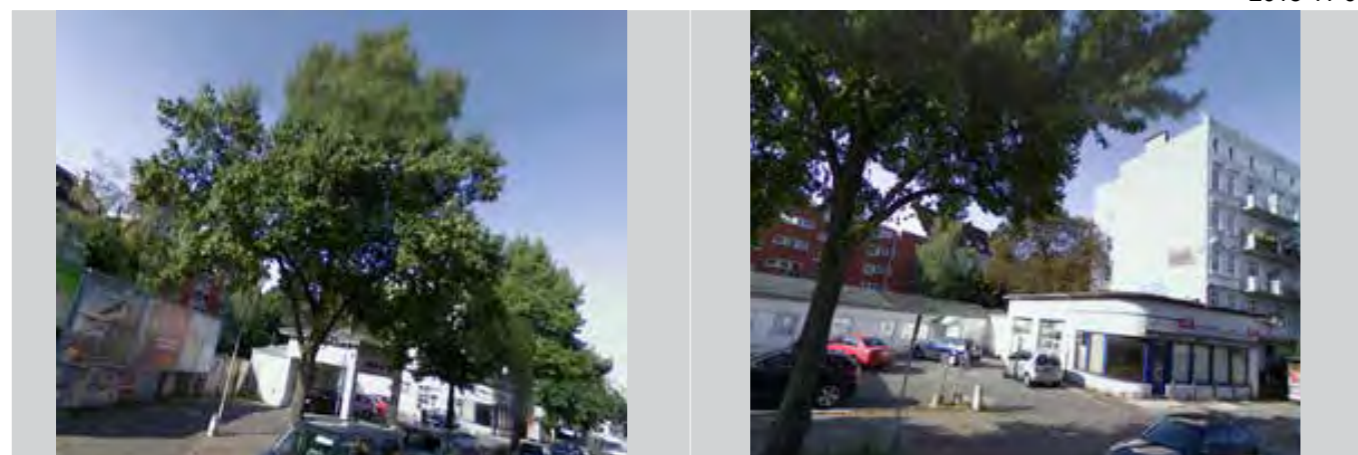
02 - 2

Größe in m <sup>2</sup>	877
Flurstück	1850
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Leerstand Gebäude; Kfz-Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	BS Eppendorf W IVg Erhaltungsverordnung in Vorbereitung
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Wohnen WE-Potenzial: ca. 10
Handlungsschritte		Entwicklungsinteresse der Eigentümer vorhanden Altlastenabschätzung (ehemalige Tankstelle)
Bewertung		Städtebaulich wünschenswert (Lage an Magistrale)

2015-11-05



### Eppendorf Eppendorfer Landstraße 41 / Robert-Koch-Straße 22

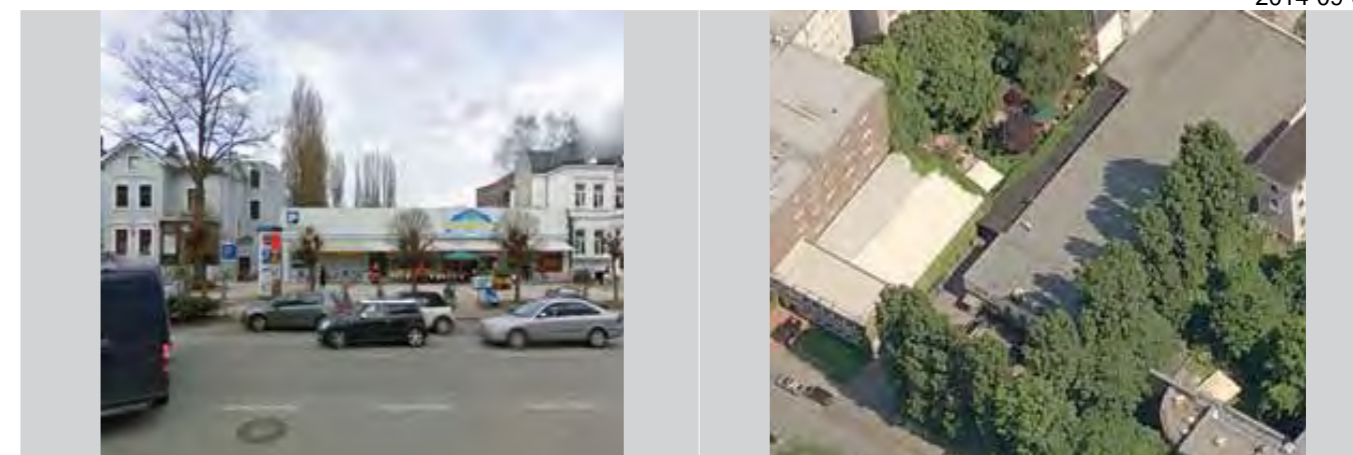
02 - 5

Größe in m <sup>2</sup>	2.294
Flurstück	442
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Lebensmitteleinzelhandel
	Planrecht und Besonderheiten	Baustufenplan Eppendorf, W IVg / M IVg Teilbebauungsplan 313: neue Straßenverkehrsfläche
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Wohnen / Einzelhandel WE-Potenzial: ca. 32
Handlungsschritte		Vermarktungsinteresse Eigentümer erkunden Planrechtänderung TB 313 erforderlich
Bewertung		Städtebaulich wünschenswert

2014-09-04





**Uhlenhorst**  
Schenkendorfstraße Nr. 28a

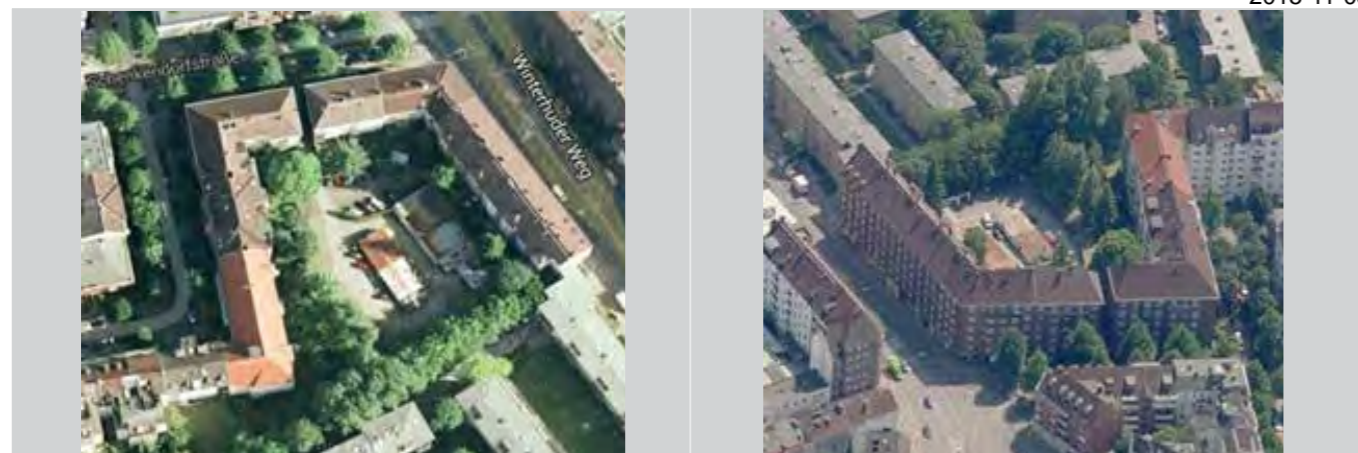
06 - 1

Größe in m <sup>2</sup>	2.422
Flurstück	263
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Gewerbe, Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	D 228 Garagenkeller / W IVg angrenzend
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Wohnen WE-Potenzial: ca. 30
Handlungsschritte		Vermarktungsinteresse Eigentümer vorhanden. Ersatzgrundstück für Betrieb notwendig.
Bewertung		Planrechtänderung erforderlich; relativ großes WE-Potenzial. Der umgebende Block ist ein Denkmalensemble (Hebbelstr. 6-8, Schenkendorfstr. 26-30, Winterhuder Weg 55-63). Bei einer Bebauung sind insbesondere denkmalfachliche Belange zu berücksichtigen.

2015-11-05



**Barmbek-Nord**  
Fuhlsbüttler Straße 428, 438, 440, 442

10 - 1

Größe in m <sup>2</sup>	1.734
Flurstück	2330
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Läden eingeschossig
	Planrecht und Besonderheiten	Baustufenplan Barmbek-Nord W IVg
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Einzelhandel / Wohnen WE-Potenzial: ca. 12
Handlungsschritte		Vermarktungsinteresse der Eigentümer vorhanden.
Bewertung		Baurecht vorhanden Viergeschossige Bebauung städtebaulich wünschenswert

2015-11-05





**Barmbek-Nord**  
Hufnerstraße 129

10 - 3

Größe in m <sup>2</sup>	1.280
Flurstück	5490
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Einzelhandel
	Planrecht und Besonderheiten	Durchführungsplan 120: Geschäftsgebiet Erneuerungskonzept Sanierungsgebiet: Wohnen und Dienstleistungen
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Einzelhandel, Wohnen WE-Potenzial: ca. 45
Handlungsschritte		Ggf. Entwicklung möglich. Abhängig von zukünftigem Nutzungsinteresse. Ansprechpartner Sanierungsträger BIG.
Bewertung		Abgestimmtes Ziel im Sanierungskonzept

2015-11-05



**Barmbek-Nord**  
Drosselstraße 26 - 34

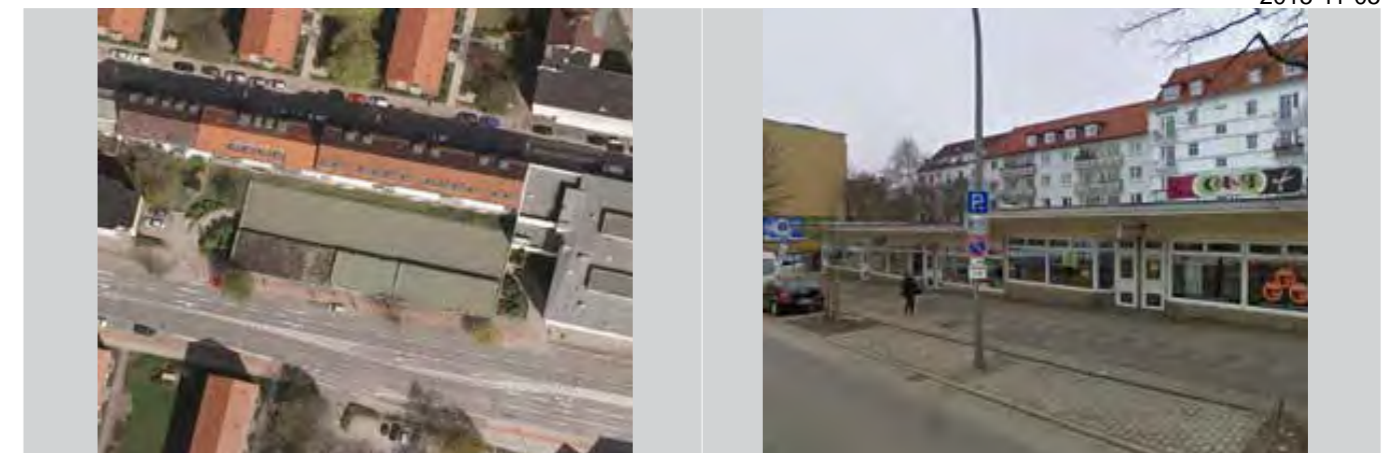
10 - 6

Größe in m <sup>2</sup>	1.699
Flurstück	6063
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Läden, Tiefgarage
	Planrecht und Besonderheiten	Durchführungsplan 120: Flächen für Läden Ig; Tiefgarage Erneuerungskonzept Sanierungsgebiet: Einzelhandel im EG, Wohnen im OG
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Einzelhandel / Wohnen WE-Potenzial: ca.30
Handlungsschritte		Entwicklung evtl. möglich. Ansprechpartner Sanierungsträger BIG.
Bewertung		Abgestimmtes Ziel im Sanierungskonzept

2015-11-05





**Ohlsdorf**  
Fuhlsbüttler Damm 114

11 - 1

Größe in m <sup>2</sup>	2.294
Flurstück	442
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Garagen, Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	BS Fuhlsbüttel - Alsterdorf - Groß Borstel - Ohlsdorf W III g
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Wohnen WE-Potenzial: ca. 35 (zusammen mit Flurstück 121)
Handlungsschritte		Vermarktungsinteresse Eigentümer erkunden
Bewertung		Baurecht vorhanden; Ersatz für vorhandene Stellplätze muss geschaffen werden; Entwicklung zusammen mit Flurstück 121 sollte angestrebt werden

2014-09-04



## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	Kita	Kindertagesstätte
BGF	Bruttogeschossfläche	LIG	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
B-Plan	Bebauungsplan	MFH	Mehrfamilienhaus
BSU	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	MI	Mischgebiet
DG	Dachgeschoss	MK	Kerngebiet (Baugebiet)
EFH	Einfamilienhaus	ÖPD	Öffentliche Plandiskussion
FB	Finanzbehörde	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg	SL	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
FNP	Flächennutzungsplan	TG	Tiefgarage
GE	Gewerbegebiet	TÖB	Träger öffentlicher Belange
GFZ	Geschossflächenzahl	WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl	WE	Wohneinheit
ha	Hektar (1 ha = 10.000qm)	ZFH	Zweifamilienhaus
HBauO	Hamburger Bauordnung		
IFB HH	Investitions- und Förderbank, Hamburg		
KG	Kerngebiet		



## **HERAUSGEBER**

**Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord**

**Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung  
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg**

**Erscheinungstermin und Stand: Dezember 2015**



**Hamburg**

**Bezirksamt  
Hamburg-Nord**