

## Grußwort zum Wohnungsbauprogramm 2018

*Liebe Leserinnen und Leser,  
liebe Harburgerinnen und Harburger,*

*der Wohnungsbau ist im Bezirk Harburg wie in ganz Hamburg ein hochaktuelles Thema. Der Zuzug von Menschen in attraktive Metropolen wird in den nächsten Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit anhalten. Daraus resultiert ein stetiger Bedarf an zusätzlichem und vor allem an bezahlbarem Wohnraum - zu Preisen, die sich auch ein Durchschnittsverdiener gut leisten kann. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist bei hoher Nachfrage das wirkungsvollste Instrument, den Anstieg der Mietpreise zu bremsen.*



*Das Bezirksamt Harburg hat im vergangenen Jahr das mit dem Senat vereinbarte Ziel, 800 Wohneinheiten pro Jahr zu genehmigen, deutlich übertroffen. 2017 wurden in Harburg 1.282 Wohneinheiten genehmigt, eine eindrucksvolle Zahl, die die Priorität des Wohnungsbaus auf der Agenda des Bezirksamtes noch einmal verdeutlicht. Der Wohnungsbau bleibt auch in diesem Jahr eine der zentralen Aufgaben für Politik und Verwaltung. Die jährliche Fortschreibung des bezirklichen Wohnungsbauprogramms ist ein wesentlicher Baustein dafür.*

*Das Wachstum unserer Stadt enthält die Herausforderung, dieses Wachstum so zu gestalten, dass einerseits die Bedarfe an Wohnraum gedeckt werden, zugleich aber der Charakter einer grünen Metropole gewahrt und die hohe Lebensqualität für deren Bewohner erhalten werden. Das ist alles in allem eine sehr komplexe Aufgabe. Ich bin aber fest davon überzeugt, dass diese Aufgabe mit klugen städtebaulichen Konzepten gelingen wird und Harburg von einer wachsenden Einwohnerzahl und zusätzlicher Bebauung insgesamt profitieren wird.*

*Bei künftigen Planungen wird vor allem zu beachten sein, dass der Verbrauch von freien Flächen auf das Notwendige beschränkt wird und die Priorität des Wachstums auf einer noch besseren Ausnutzung von Flächen im Bestand liegt. Zeitgleich wird es darauf ankommen, die Infrastrukturen den sich verändernden Bedarfen anzupassen. Unser Anspruch ist es, trotz höherer baulicher Dichte die Attraktivität der Quartiere zu steigern.*

*Dabei ist es unabdingbar, dass sich die Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Investoren intensiv an dem gemeinsamen Gestaltungsprozess beteiligen und die städtebaulichen Konzepte gemeinsam mit uns entwickeln.*

*Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und bedanke mich bei allen Beteiligten für ihr Engagement.*

*Mit freundlichem Gruß,*



Dierk Trispel  
stellvertretender  
Bezirksamtsleiter

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Grußwort des stellvertretenden Bezirksamtsleiters .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Anlass / Ziel .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Wohnungsbau in der Gesamtstadt.....</b>	<b>4</b>
2.1. Demografischer Wandel: Herausforderung durch steigenden Bevölkerungszahl .....	4
Bevölkerungszuwachs in der FHH .....	4
Wohnen im Alter .....	5
Wohnen für Menschen mit Migrationshintergrund.....	5
<b>3. Wohnungsbaustrategie des Senats .....</b>	<b>5</b>
3.1. „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Stadt an neuen Orten“ .....	5
„Mehr Stadt in der Stadt“ bedeutet:.....	5
„Mehr Stadt an neuen Orten“ bedeutet: .....	6
<b>4. Wohnungsbestände in Harburg .....</b>	<b>7</b>
4.1. Entwicklung der Wohnungsbestände.....	7
4.3. Struktur in den einzelnen Teilräumen .....	10
Teilraum 1: Harburg Innenstadt .....	10
Teilraum 2: Harburg Kern .....	11
Teilraum 3: Süderelbe .....	11
<b>5. Wohnungsbaustrategie des Bezirks Harburg.....</b>	<b>13</b>
5.1. Umsetzung der Senatsstrategien „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Neue Stadt an neuen Orten“ .....	13
Teilraum 1 - Schwerpunkt Nachverdichtung - Erhöhung der baulichen Dichte im Bestand .....	13
Teilraum 2 - Schwerpunkt Baulückenfüllung, Nachverdichtung und Brachflächenaktivierung .....	14
Teilraum 3 - Schwerpunkt Neue Stadtentwicklungen am Stadtrand .....	15
5.2. Wohnungsbauakteure, Wohntypologien und zukünftige Bewohner .....	15
Kostengünstige Geschößwohnungen .....	16
Pilotprojekt preisgedämpftes Wohnen .....	17
Geschosswohnen für Studenten und Auszubildende, Wohngemeinschaften .....	18
Geschosswohnen für Familien .....	18
Gartenbezogenes Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus .....	18
Baugemeinschaften.....	19
Häuslebauer - Bauen für den eigenen Bedarf .....	19
5.3. Städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung im Wohnungsbau.....	20
<b>6. Zusammenfassung .....</b>	<b>21</b>
<b>7. Steckbriefe der Einzelflächen (separater Download).....</b>	<b>23</b>
<b>8. Übersichtstabelle (separater Download) .....</b>	<b>82</b>
<b>9. Übersichtskarten (separater Download) .....</b>	<b>85</b>

### 1. Anlass / Ziel

Die Stadt Hamburg steht aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und des demografischen Wandels aktuellen Herausforderungen gegenüber, die die städtebauliche Struktur der Stadt nachhaltig verändern können, dies gilt insbesondere auch für den Wohnungsmarkt in Hamburg. Der anhaltende Zuzug von neuen Einwohnern und die Bedarfe der bereits im Stadtgebiet lebenden Bevölkerung erzeugen insgesamt ein steigendes Bedürfnis an bezahlbarem Wohnraum.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2009 bis 2013 (Haupt- und Nebenwohnsitz)

	Bevölkerungsstand		Veränderung 2009 bis 2013	
	2009	2013	Absolut	Prozentual
Teilraum 1: Harburg	22.129	23.202	+1.073	+4,8%
Teilraum 2	82.293	83.812	+1.519	+1,8%
Eißendorf	23.980	24.392	+412	+1,7%
Heimfeld	20.613	21.253	+640	+3,1%
Gut Moor	1.394	1.543	+149	+10,7%
Langenbek	4.245	4.189	-56	-1,3%
Marmstorf	9.025	9.001	-24	-0,3%
Neuland	3.312	3.280	-32	-1,0%
Rönneburg	3.445	3.627	+182	+5,3%
Sinstorf	16.279	16.527	+248	+1,5%
Wilstorf	16.384	16.539	+155	+0,9%
Teilraum 3: Süderelbe	51.411	51.759	+348	+0,7%
Altenwerder und Moorburg	780	751	-29	-3,7%
Cranz	790	790	+0	+0,0%
Francop	656	696	+40	+6,1%
Hausbruch	17.382	17.270	-112	-0,6%
Neuenfelde	4.576	4.590	+14	+0,3%
Neugraben-Fischbek	27.227	27.662	+435	+1,6%
Bezirk Harburg	155.833	158.773	+2.940	+1,9%
Hansestadt Hamburg	1.781.007	1.819.465	+38.458	+2,2%

Quelle: Statistikamt Nord, aufgestellt durch GEWOS

Der Hamburger Senat hat, gemeinsam mit Akteuren der Wohnungswirtschaft, durch das „Bündnis für das Wohnen“ Weichen für eine umfängliche Wohnungsbauentwicklung in den nächsten Jahren gestellt.

Der Senat der FHH und die sieben Bezirke haben sich durch den „Vertrag für Hamburg“ in der Fortschreibung am 08. Sept 2016 verpflichtet, die Wohnungsbauentwicklung gemeinsam zu forcieren. Gegenüber dem in den letzten Jahren formulierten Ziel, p.A. 6.000 Wohnungen zu genehmigen, soll dem nochmaligen Nachfragezuwachs Rechnung getragen werden: Das Ziel wird auf jährlich insg. 10.000 genehmigte Wohnungen erhöht.

Für die nächsten Jahre wird dem Bezirksamt Harburg aufgegeben, pro Jahr 800 Wohnungen zu genehmigen.

Die Voraussetzungen für das Gelingen einer nachhaltigen Wohnentwicklung werden aber in den Bezirken zu schaffen sein: Für neuen Wohnraum müssen unterschiedliche Strategieansätze verfolgt werden, die sich räumlich ganz unterschiedlich darstellen: Neben dem Neubau auf der Grünen Wiese stehen auch der Abbruch und Neubau an gleicher Stelle in höherer Dichte, oder die klassische Nachverdichtung, sowie Umnutzungen und Konversionen als Strategieansätze zur Auswahl. Grundsätzlich unterliegen die mit dem Wohnungsbauprogramm dargelegten Optionen, soweit Baurecht neu zu schaffen oder Bebauungsplanänderungen notwendig sind, dem Entscheidungsvorbehalt der politischen Gremien.

Hamburg hat begrenzte Flächenreserven, daher ist eine städtebauliche Entwicklung notwendig, die der notwendigen Flächenbedarfe einerseits, aber den Freiraumqualitäten, der Lebensqualität, dem Natur-, Landschafts-, sowie dem Klimaschutz Rechnung trägt.

Eine Diskussion über die Dichte und Qualitäten der Stadt ist an dieser Stelle unausweichlich. In diesem Zusammenhang sind innovative Formen der Stadtentwicklung, die bauliche Entwicklungen und Umwelt- und Klimaschutz vereinen, zielführende Instrumente einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ein Beispiel dafür ist die Gründachstrategie des Senats.

Seit 2011 stellt der Bezirk Harburg ein Wohnungsbauprogramm auf. Um eine strategische Entwicklung des Wohnungsbaus leisten zu können, überarbeitet der Bezirk das Wohnungsbauprogramm jährlich. Neue Flächenpotenziale werden erkannt und dargestellt. Im Folgenden werden die strategischen Ansätze des Bezirksamtes Harburg dargestellt, die eine bauliche Entwicklung ermöglichen und die Stadtentwicklung nachhaltig gestalten soll. Dabei sieht das vorliegende Programm 2018 neue Flächen insbesondere in den urbaneren Bereichen vor, vielfach im Rahmen einer möglichen Nachverdichtung. Auch die Umnutzung nicht genutzter Flächen mit abweichenden planungsrechtlichen Ausweisungen ist in den Fokus des Programms gerückt.

## 2. Wohnungsbau in der Gesamtstadt

### 2.1. Demografischer Wandel: Herausforderung durch steigenden Bevölkerungszahl

Hamburg ist eine wirtschaftlich prosperierende Stadt, die durch die anhaltend positive Wirtschaftsentwicklung Zuwanderung generiert. Diese Verstädterung / Land-Stadt-Wanderungstendenzen gelten jedoch auch für andere Metropole und sind ein bundesdeutsches Phänomen (Vgl. Kap. „Bevölkerungs-Zuwachs in der FHH“). Die stetige Zuwanderung erhöht die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Neben der wirtschaftsbedingten Wanderungen kommt auch der Zuzug durch Flüchtlinge und Migranten hinzu, die zunächst meist in öffentlichen Unterbringungsmaßnahmen untergebracht sind, aber, sobald eine Bleibeperspektive vorliegt, ebenfalls auf den Wohnungsmarkt strömen.

Insgesamt ist also aufgrund der stetigen Zuwanderung kurzfristig verfügbarer Wohnraum wichtig. Die Qualität des Wohnraums, die Größe und Zuschnitte sind unterschiedlich, da verschiedene Nutzergruppen unterschiedliche Qualitäten nachfragen.

#### *Bevölkerungszuwachs in der FHH*

Der demografische Wandel stellt die FHH vor Veränderungsbedarfe. Gemäß der Erkenntnisse des „Demografie-Konzept Hamburg 2030“ (BGV: 2014) besteht durch den dauerhaften Zuzug von

Außerhalb, bei seit 2000 gleichbleibenden Umlandwanderungszahlen, ein Zuwanderungsüberschuss. Entsprechend der Ausführungen zieht Hamburg „[...] insbesondere junge Menschen – vor allem auch junge Frauen – an. Seit 1990 verzeichnet Hamburg [...] positive Wanderungssalden mit dem übrigen Bundesgebiet [...]. Gleichzeitig verliert Hamburg weniger Menschen an das Umland [...]. Insgesamt spiegelt die Entwicklung einen weltweiten Trend zur ‚Verstädterung‘ der Bevölkerung wider“ (BGV 2014: 11).

#### *Wohnen im Alter*

Der demografische Wandel ist auch in den unterschiedlichen Alterskategorien erkennbar. Insgesamt zeigt sich deutschlandweit ein Trend der Überalterung der Gesellschaft: „Im Jahr 2030 soll mehr als jeder dritte Einwohner Deutschlands (36,8 %) über 60 Jahre alt sein.“ (BGV 2014: 14).

Für Hamburg werden aber andere, verlangsamte Alterungsprozesse angenommen, bis 2030 wird „[...]für 2030 sogar ein [...] Anstieg auf rund 30 % [prognostiziert]“ (BGV 2014: 14).

Dennoch steht der Wohnungsmarkt damit einer besondere Herausforderung gegenüber: Seniorengerechtes Wohnen in Form von günstigem, barrierefreiem und infrastrukturell gut erschlossenem Wohnraum wird zunehmend wichtiger.

#### *Wohnen für Menschen mit Migrationshintergrund*

Mit Stand 2014 hatte in der FHH ca. ein Viertel der Bevölkerung einen Migrationshintergrund (27,5 %), wovon wiederum ca. die Hälfte die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt. Durch die Flüchtlingswelle 2015 / 2016 und den anhaltenden Zuzug im Rahmen der EU-weiten Arbeitnehmerfreizügigkeit in die FHH dürfte eine Prognose der Wachstumswahlen weiter erhöht werden müssen. Menschen mit unterschiedlichem kulturellen Hintergrund und Lebensweisen fragen auch verschiedene Wohnraumformen nach. So sollten die Angebote bezgl. Flexibilität in den Grundrissen, der Anordnung der Nutzflächen in den Wohnungen, sowie der baulichen Standards auch Anforderungen von Menschen aus verschiedenen Kulturkreisen gerecht werden können. Auch auf die Frage des Umgangs mit Senioren mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt sollte durch eine gewisse Flexibilität seitens der Wohnungswirtschaft begegnet werden.

### 3. Wohnungsbaustrategie des Senats

#### **3.1. Mehr Stadt in der Stadt“ und „Stadt an neuen Orten“**

Aus den o.g. Voraussetzungen erkennt der Senat der FHH eine „[...] Notwendigkeit einer städtischen Verdichtung.“ (Mehr Stadt in der Stadt: 14). Dieser Notwendigkeit soll durch den „Vertrag für Hamburg“ zwischen Senat und Bezirken und im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zwischen Senat und Wohnungswirtschaft entsprochen werden.

Die Zielmarke, jährlich 10.000 Wohneinheiten zu genehmigen, erfordert einen umfassenden Strategieansatz. Dies soll insbesondere durch zwei Strategieansätze erreicht werden: „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Stadt an neuen Orten“.

Die Strategien des Senats entwickeln Konsequenzen für die Gesamtstadt:

#### *„Mehr Stadt in der Stadt“ bedeutet:*

Eine kompaktere Stadt durch höhere bauliche Dichte und Geschossigkeit. Dies geht einher mit einer Reduktion der Freiflächen, mit erhöhten Verkehrsbelastungen (öffentlicher Nahverkehr als auch Individualverkehr) und erhöhten Bedarfen an verkehrstechnischer und sozialer Infrastruktur auf engem Raum.

Konkret kann die Strategie durch Maßnahmen wie der Erhöhung der Geschossigkeit im Bestand, das Auffüllen von bestehenden Baulücken, eine Nutzung von Bahn-, Industrie- und Militärbrachen (Konversion), eine Nachverdichtung in Blockinnenbereichen, sowie den Ersatz von Gebäudebestand durch dichtere und höhere Neubebauung mit einzelnen Gebäuden oder ganzen Siedlungen erfolgen.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung, die unter der Voraussetzung einer steigenden Dichte entsteht, bedarf es einer Erhöhung der Wohnumfeldqualität, dabei insbesondere die Qualifizierung der quantitativ geringeren Frei- und Erholungsräume (Naherholungswerte). Auch müssen stadtklimatische Lösungen gefunden werden: Kaltluftschneisen, Freiräume, Grün-, Wald und Wasserflächen sind zu erhalten und zu qualifizieren.

Dennoch bestehen umfangreiche Chancen für eine erfolgreiche Umsetzung der Strategie: Bestehende Quartiere werden neu gedacht und können durch steigende Investitionen in die soziale Infrastruktur und Freiraumqualitäten profitieren. Eine Erhöhung der Wohnqualität in neuen Gebäuden kann ebenfalls erreicht werden.

*„Mehr Stadt an neuen Orten“ bedeutet:*

Neue Stadtquartiere können im Wesentlichen durch die Bebauung von bislang nicht genutzten und / oder mindergenutzten Flächen entstehen. Erreicht wird dadurch eine verdichtete bauliche Entwicklung bei gleichzeitigem Entfall von mindergenutzten oder anderweitig berücksichtigten Nutzflächen. Folge dessen ist die Erhöhung der baulichen Dichte in Bezug auf das nahe Umfeld. Es entstehen neue Bedarfe für soziale Infrastruktur und Freiraumqualitäten.

Konkret kann die Strategie durch eine Entwicklung bislang nicht berücksichtigter Flächen (neue Plangebiete auf der „Grünen Wiese“) und Konversion, durch die Umwandlung bislang anderweitig genutzter Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau (Flächenumwandlung), sowie Flächenarrondierungen bei bestehenden Siedlungszusammenhängen erfolgen.

Dies stellt die Stadt jedoch vor wesentliche Anforderungen: Es besteht die Notwendigkeit, einem erhöhten Ausgleichsflächenbedarf Rechnung zu tragen. Weiterhin müssen steigende Bedarfe der sozialen Infrastruktur und die Auswirkungen des steigenden Verkehrs berücksichtigt werden. Durch den Entfall von Freiräumen stellt die Qualifizierung von Freiraumqualitäten in den verbleibenden Grünraum und der Ersatz durch innovative technische Lösungen einen wesentlichen Baustein dar.

Auch stellt das Konzept die Stadt vor stadtklimatische Herausforderungen: Kaltluftschneisen, Freiräume, Grün-, Wald und Wasserflächen sind zu erhalten und zu qualifizieren. Weiterhin sind Gründachbewirtschaftungen und die Notwendigkeit der Anpassung des Regenwassermanagements aufgrund der Verminderung der versickerungsfähigen Böden von wesentlicher Bedeutung.

Dennoch bestehen auch Chancen für eine erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie: So können hochwertige, klimaneutrale Wohnquartiere mit hoher Wohnqualität bestehende Quartiere entlasten und ein moderates Wachstum der Stadt steuern.

## 4. Wohnungsbestände in Harburg

### 4.1. Entwicklung der Wohnungsbestände

Der Wohnungsbestand im gesamten Bezirksgebiet ist gem. Wohnungsmarkt-Gutachten (GEWOS 2015) in den zentralen Lagen hauptsächlich durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt, in den peripheren Wohnstandorten dominieren Einfamilienhäuser den Wohnungsbestand.

Aufgrund der durch das Gutachten mit Datengrundlage 2013 ermittelten Bedarfe bestehen Nachfrageüberhänge bei Eigentumswohnungen, z. T. bei Einfamilienhäusern und im unteren und mittleren Preissegment, vor allem aber bei barrierearmen günstigen Wohnungen. Die demografischen Entwicklungen der Jahre 2015-2017 lassen die Annahme zu, dass dieser Nachfrageüberhang weiter besteht, ggf. sogar weiter gestiegen ist.

Nach Angaben der Bauaufsicht wurden in den Jahren 2011 bis 2016 folgende Wohnungszahl genehmigt und fertiggestellt:

Fertiggestellte Wohneinheiten (*)					
Jahr	Genehmigt (in WE)	Im Bau (in WE)	Fertiggestellt (in WE)	Im Bau (In %)	Fertiggestellt (In %)
2011	297	17	252	5,7	84,8
2012	744	11	650	1,5	87,4
2013	758	14	703	1,8	92,7
2014	920	46	833	5,0	90,5
2015	724	149	303	20,6	41,9
2016	1.135	515	412	45,4	36,3
2017	1.282	551	137	43,0	10,7
2018	620	106	0	17,1	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>6.480</b>	<b>1.409</b>	<b>3.290</b>	<b>21,7</b>	<b>50,8</b>

(\*) = Angaben gem. H/WBZ2, Stand Jun. 2018

Der GEWOS-Bericht erkennt eine Steigerung der Baugenehmigungstätigkeit im Vergleich zu früheren Jahren: „Deutlicher Anstieg der Baugenehmigungszahlen nach verhaltener Neubautätigkeit der vergangenen Jahre [...]“ (GEWOS 2015: 31), führt dies aber insb. auch auf Aktivitäten im Einfamilienhaussektor zurück. Insgesamt ist dabei ein positiver Trend zu erkennen, ein erneuter Anstieg der Baugenehmigungszahlen erfolgte im Verlauf des Jahres 2017 (1.296 Wohneinheiten).. Eine Erfassung der genehmigten Wohneinheiten nach Typologien erfolgt nicht.

Nach Eindruck des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung konzentriert sich das Interesse der Investoren bei Standorten in der Harburger Innenstadt aktuell auf den Bau sogenannter Mikroapartements mit 20 bis 45 qm Wohnfläche.

Negativ bewertete das Gutachten den Abschmelzprozess des mietpreisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungsbestandes.

### 4.2. Öffentlich geförderte Wohnungen

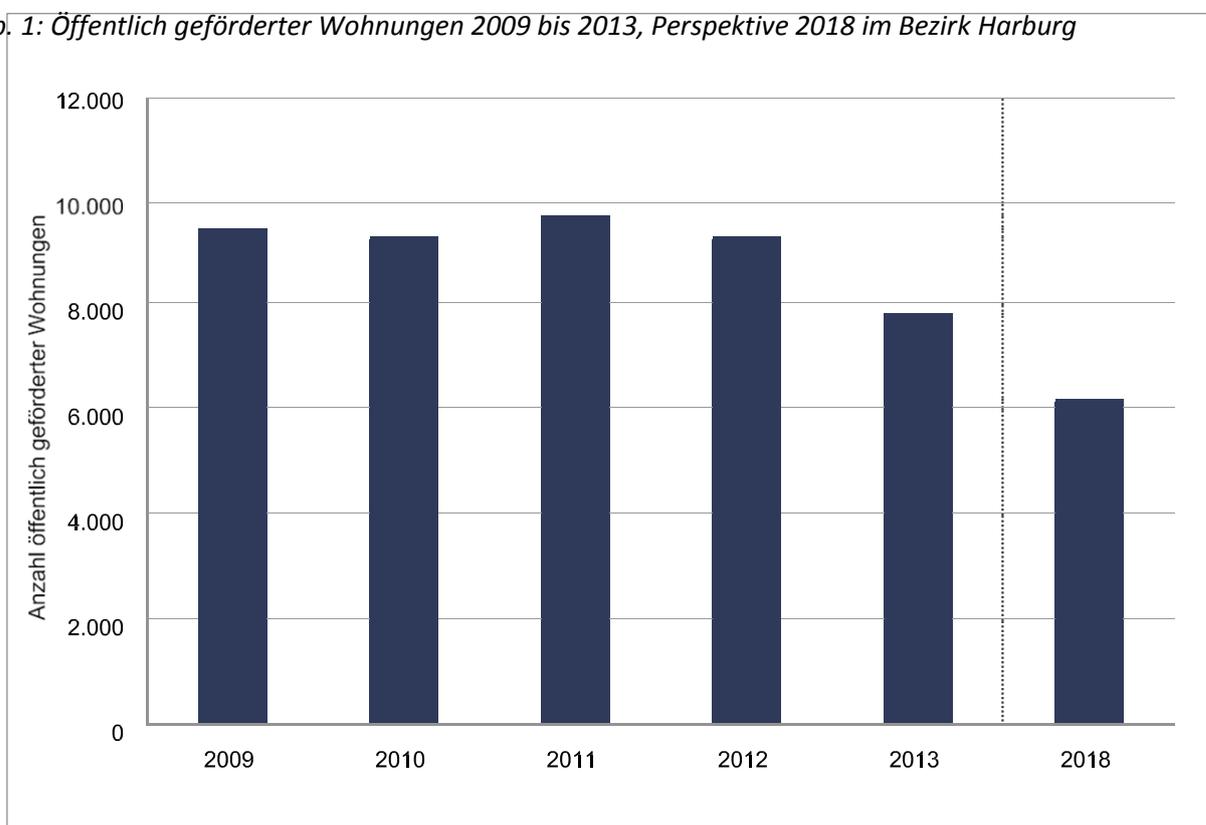
Der Hamburger Senat hat sich das Ziel gesetzt, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau wieder einen „substanziellen Anteil des Wohnungsbauvolumens“ einnehmen soll. Innerhalb der letzten Jahre lag der Schwerpunkt der Förderung insbesondere auf der Bestandsentwicklung. Die hohen

Fertigstellungszahlen im sozialen Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre, die zum Teil einen Anteil von zwei Dritteln am Wohnungsneubau einnahmen, werden heute nicht mehr erreicht.

Auf der anderen Seite haben sich die gesetzlichen Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung von einer reinen Quantitäten- hin zu einer Qualitätenförderung verlagert. Auch bei den anvisierten Zielgruppen des Gesetzes werden heute nicht mehr die „breiten Schichten des Volkes“ (§ 1 II. WoBauG) sondern die, die „sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“, (§ 1 Abs. 1 Satz 1 HmbWoFG) erreicht. Hauptzielgruppen des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes sind Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung, Ältere und Studierende. Durch die Einführung des 2. Förderweges werden auch wieder stärker Zielgruppen mit mittleren Einkommen gefördert.

In der Konsequenz kam es in den letzten Jahren zu einem sukzessiven Auslaufen von Bindungen in der Freien und Hansestadt Hamburg, die nicht in vollem Umfang durch Neubau oder den Erwerb neuer Bindungen kompensiert werden.

Abb. 1: Öffentlich geförderter Wohnungen 2009 bis 2013, Perspektive 2018 im Bezirk Harburg



Quelle: Statistikamt Nord, aufgestellt durch GEWOS

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Bezirk Harburg betrug Ende des Jahres 2013 7.798 Wohneinheiten, Ende 2015 insgesamt 7.344 Wohneinheiten (Angaben des Fachamtes H/SR). Das entspricht etwa 9,8 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Im Vergleich zu den Zahlen aus 2013 werden bis zum Ende des Jahres 2018 im Bezirk Harburg weitere 1.629 Wohnungen aus der Bindung fallen, bis 2021 sind es 2.051 Wohneinheiten, die keiner Mietpreisbindung mehr unterliegen und dem freien Markt zugänglich sind Die deutlichsten Rückgänge sind in Harburg Innenstadt, Eißendorf, Hausbruch, Neugraben-Fischbek, Sinstorf und Wilstorf zu verzeichnen.



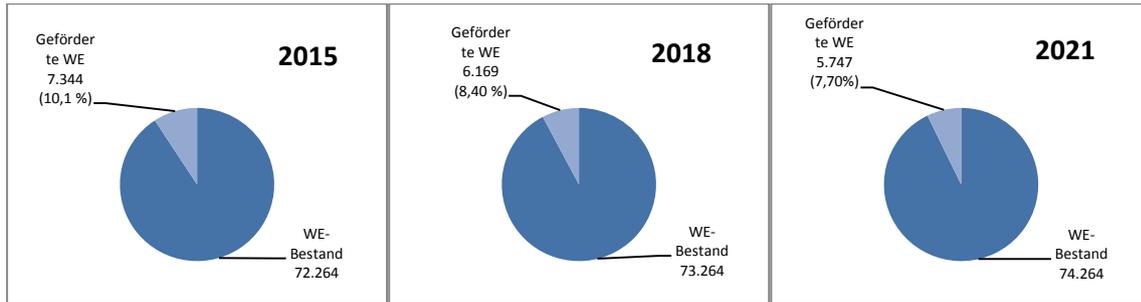


Abb2: Veränderung des Anteils im geförderten Wohnungsbau (Kalkulation; Eigene Darstellung)

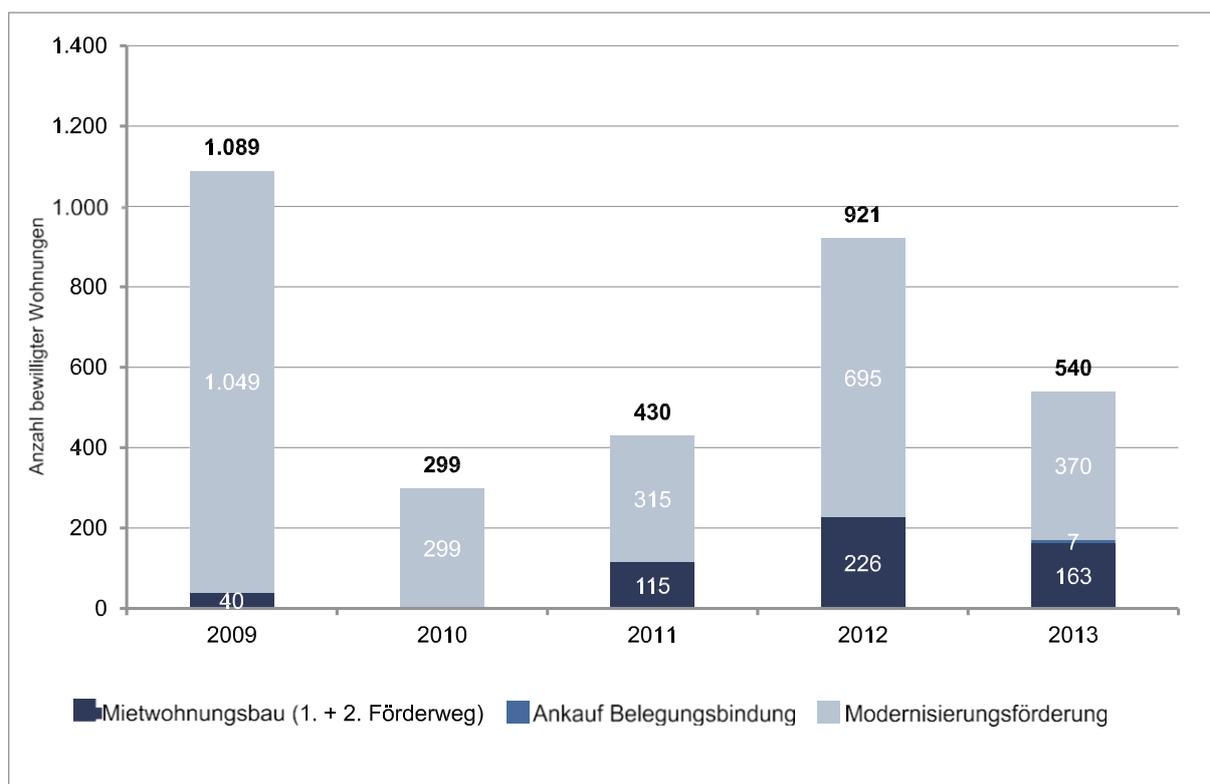
Der Erwerb von neuen Bindungen im Bestand bzw. im Neubau wird einen Teil der Bindungsausläufe auffangen, diese wohl aber nicht in vollem Umfang kompensieren können. Die Verringerung des Angebotes an öffentlich geförderten Wohnungen kann dazu beitragen, dass sich die Wohnungsmarktsituation verschärft. Allerdings ist ein großer Teil der gebundenen Wohnungen im Bezirk Harburg im Besitz der SAGA GWG und der Genossenschaften. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass sich das Mietniveau – auch nach Bindungsauslauf – deutlich erhöht. In jedem Fall geht dem Bezirk ein Teil der räumlichen Steuerungsmöglichkeiten in Bezug auf die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte verloren.

Tab. 2: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Harburg 2009, 2013 und 2018

	2009		2013		2018
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl
<b>Teilraum 1: Harburg Innenstadt</b>	989	9%	1.121	10%	770
<b>Teilraum 2: Harburg Kern</b>	4.327	11%	3.944	10%	3.307
Eißendorf	1.233	11%	907	8%	636
Heimfeld	1.586	16%	1.493	15%	1.461
Neuland und Gut Moor	0	0%	0	0%	0
Langenbek	352	19%	352	19%	290
Marmstorf	110	3%	110	3%	110
Rönneburg	153	11%	153	11%	153
Sinstorf	0	0%	92	7%	0
Wilstorf	893	11%	837	10%	657
<b>Teilraum 3: Süderelbe</b>	4.215	19%	2.733	13%	2.092
Moorburg und Altenwerder	0	0%	0	0%	0
Cranz	0	0%	0	0%	0
Francop	0	0%	0	0%	0
Hausbruch	2.051	29%	1.446	21%	1.086
Neuenfelde	297	16%	291	16%	291
Neugraben-Fischbek	1.867	16%	996	8%	715
<b>Bezirk Harburg</b>	9.531	13%	7.798	11%	6.169
Hansestadt Hamburg	98.470	11%	86.680	10%	59.905

Quelle: Statistikamt Nord, aufgestellt durch GEWOS

Abb. 3: Bewilligte öffentlich geförderte Wohnungen im Bezirk Harburg 2009 bis 2013



Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank, aufgestellt durch GEWOS

Das Mietniveau unterliegt einer Steigerung, liegt aber nach GEWOS-Gutachten bis 2015 immer noch unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus. Im Jahre 2014 lag die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in Harburg bei 8,25 € / m<sup>2</sup>, dies ist deutlich unterhalb des Hamburger Durchschnitts.

### 4.3. Struktur in den einzelnen Teilräumen

Eine Bestandsbetrachtung erfolgt in den Teilräumen 1 (Harburger Innenstadt inkl. Binnenhafen), Teilraum 2 (Harburg-Kern) sowie Teilraum 3 (Süderelbe).

#### Teilraum 1: Harburg Innenstadt

Der Teilraum 1 umfasst die Harburger Innenstadt als hochverdichtetes Bezirkszentrum und den Binnenhafen als Entwicklungsraum nördlich der Innenstadt. Beide Bereiche unterliegen Umwandlungsprozessen und stellen gleichzeitig große Entwicklungspotenziale für Wohnungsbau dar. Die Innenstadt ist dabei als Wohnstandort bislang nur in Ansätzen in Erscheinung getreten, größere zusammenhängende Wohnquartiere finden sich überwiegend in Randlage. Derzeit werden vielfach Einzel-Projekte im direkten Innenstadtbereich umgesetzt, die den Wohnanteil schrittweise erhöhen.

Der Teilraum 1 ist ein urbaner Standort mit großer Funktionsmischung und deutlich günstigerem Preisniveau als in vergleichbaren Stadtbereichen nördlich der Elbe.

Mit dem Harburger Binnenhafen wird ein Quartier mit maritimen Flair und einer auf den Bezirk bezogen überdurchschnittlich hohen Attraktivität entwickelt. Die attraktiven Wasserlagen und die Zitadelle werden derzeit für die städtebauliche Entwicklung Harburgs nutzbar gemacht und können einen wichtigen Beitrag dazu leisten, dass der „Sprung über die Elbe“ gelingt. Dabei bleiben vorhandene gewerbliche Nutzungen erhalten, werden aber auch hochpreisige Wohnangebote geschaffen. Die Harburger Schloßinsel ist als südlichster Trittstein ein herausragendes

Entwicklungsgebiet und kann als ein Impulsgeber für die Entwicklung des gesamten Harburger Innenstadtbereichs betrachtet werden.

Dabei stellen aber die Bundesstraße B73, sowie die Bahntrasse Hamburg-Cuxhaven derzeit eine entwicklungsstrategische Barriere dar, die es in Zukunft zu überwinden gilt.

Die Harburger Innenstadt ist ein wichtiger Einzelhandelsstandort für den gesamten Süderelbebereich und die umliegenden Landkreise. Dennoch gilt die Innenstadt in der öffentlichen Wahrnehmung bislang als vergleichsweise unattraktiv, dies gilt auch für die Wohnfunktion.

Die Harburger Innenstadt konnte in den vergangenen Jahren allerdings einen deutlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Vor allem junge Bevölkerungsschichten (18 bis 30 Jahre) sind in den vergangenen Jahren als Nachfrager nach Wohnraum aufgetreten. Darüber hinaus bilden Best-Ager und Senioren wichtige Nachfragegruppen, dies gilt vor allem auch im Bereich des Harburger Binnenhafens. Die Wohnungsnachfrage ist vor allem auf kleine und mittlere Wohnungen zwischen 2 und 3,5 Zimmern ausgerichtet. Die Nachfrage nach großen Wohnungen ist vergleichsweise gering. Aufgrund der umfangreichen Flächenpotenziale in diesem Teilraum und einer stärkeren Präferenz von Familien zum Verbleib in urbanen Wohnlagen wird auch die Zahl der Familien in den nächsten Jahren zunehmen.

Weitere wichtige Nachfragegruppen im Teilraum 1 sind Starter und Studenten, sowie junge Alleinstehende. Mit der TU Hamburg-Harburg gibt es innerhalb des Bezirkes eine überregional bekannte und renommierte Universität, die eine entsprechende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt durch Studenten generiert.

#### *Teilraum 2: Harburg Kern*

Der Teilraum 2 umfasst die um die Innenstadt herum gelegenen Stadtteile. Insgesamt ist der Teilraum 2 ein sehr heterogener Wohnstandort mit hoch verdichteten Gebieten mit attraktiven, urbanen Quartieren und gründerzeitlichem Wohnungsbestand (Eißendorf, Wilstorf). Die Stadtteile Neuland und Gut Moor sind dagegen ländlich geprägt und weisen eine geringe bauliche Dichte auf. In diesen ländlich geprägten peripheren Stadtteilen findet sich überwiegend Einfamilienhausbebauung. Die Qualität der Wohnstandorte im Teilraum 2 nimmt von Nord nach Süd bzw. von West nach Ost ab.

Insbesondere in den weniger verdichteten Bereichen sind einige Flächenpotenziale vorhanden, die aufgrund der Nähe zur Innenstadt und gleichzeitig Nähe zu den Naherholungsgebieten eine gute Lage darstellen.

Wichtige Nachfragegruppen sind in den urbanen Räumen vor allem Starter und Studenten, Paare, Singles und auch zunehmend wieder Familien mit Kindern, die in urbanen Räumen verbleiben möchten. In den anderen Bereichen fragen vor allem Familien, Paarhaushalte sowie Best-Ager und Senioren Wohnraum nach.

#### *Teilraum 3: Süderelbe*

Der Teilraum 3 umfasst sowohl die verdichteten Quartiere Neugraben-Fischbeks und Teile Neuwiedenthals, als auch die Dorfstrukturen Neuenfelde, Francop und Cranz. Weiterhin liegen die Hafensflächen in Altenwerder und Moorburg im Teilraum Süderelbe.

Der Teilraum 3 weist innerhalb des Bezirkes die größten Flächenpotenziale, aber die geringste Besiedlungsdichte auf. Der Teilraum ist insgesamt sehr heterogen.

Gebiete mit ländlichem Charakter, Stadträume mit einer stark gewerblichen Prägung sowie Großwohnsiedlungen der 1970er Jahren und die umfassende Neubautätigkeit in großflächigen Stadterweiterungsprojekten geben den jeweiligen Quartieren ihren Charakter bereits heute oder perspektivisch.

Trotz der heterogenen Struktur im Bestand haben einige Standorte ein großes Potenzial als Wohnstandorte. So verfügen einzelne Flächen über eine sehr gute infrastrukturelle Qualität in Kombination mit einer unmittelbaren Nähe zu Grün- und Freiflächen. Allerdings stehen diese Standorte in starker Konkurrenz zum Umlandbereich. Das Preisniveau und die Attraktivität der Flächenangebote sind neben einer guten ÖPNV-Anbindung entscheidend für die Nachfrage in diesem Bereich. Potenzielle Zielgruppen sind insbesondere junge Paarhaushalte, Familien und Best-Ager.

Auf der anderen Seite ist der Teilraum stark durch Geschosswohnungsbau bzw. Großwohnsiedlungen mit einem vergleichsweise niedrigen Preisniveau geprägt. An diesen Standorten besteht die Gefahr von einer soziostrukturell einseitigen Bewohnerschaft bzw. Segregationstendenzen.

Prägend für die Wohnungsmarktentwicklung in Harburg wird die Entwicklung der Standorte Vogelkamp Neugraben (NF65), Fischbeker Heidbrook (NF66) und Fischbeker Reethen (NF67) sein. Diese Standorte bieten ein Potenzial für die Realisierung von insgesamt bis zu 4.300 Wohneinheiten. Die gleichzeitige Entwicklung der Standorte birgt allerdings auch die Gefahr gegenseitiger Konkurrenz, entscheidend wird es entsprechend sein, ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Nachfragegruppen vorzusehen. Vor dem Hintergrund der momentan hohen Nachfrage und des vorgesehenen Wohntypologie-Mixes ist eine Entwicklung der Flächen positiv zu bewerten. Eine wichtige Zielgruppe wird bei beiden Projekten die Familienhaushalte sein und zu einem deutlichen Anstieg der Zahl der Familienhaushalte in diesem Teilraum beitragen. Für die Zukunft ist mit einem deutlichen Anstieg der Familienhaushalte zu rechnen.

## 5. Wohnungsbaustrategie des Bezirks Harburg

### 5.1. Umsetzung der Senatsstrategien „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Neue Stadt an neuen Orten“

Der Strategieansatz „*Mehr Stadt in der Stadt*“ wird im Bezirk Harburg durch folgende Maßnahmen umgesetzt:

Aufstockung, weniger freistehende Einfamilienhäuser, Baulückenfüllung, rückwärtige Nachverdichtung, Abbruch / Neubau in höherer Dichte, Verdichtung von Orten guter Erreichbarkeit. Dabei liegen insbesondere die Teilräume 1 und 2 im Fokus der Strategie.

Der Strategieansatz „*Mehr Stadt an neuen Orten*“ wird im Bezirk Harburg durch folgende Maßnahmen umgesetzt:

Bereits heute werden großflächige Entwicklungsvorhaben, insbesondere in Teilraum 3, umgesetzt, die Projekte NF65, NF66, NF67 (vgl. Kap. 4.3) sind hierfür aktuelle Beispiele.

#### *Teilraum 1 - Schwerpunkt Nachverdichtung - Erhöhung der baulichen Dichte im Bestand*

Im Teilraum 1 können umfangreich Maßnahmen vorgesehen werden, die der Strategie „Mehr Stadt in der Stadt“ entsprechen. Im Innenstadtbereich verfolgt das Bezirksamt das Ziel, die bauliche Dichte zu erhöhen und Wohnraum als Nutzungssegment im Kernbereich der Stadt zu fördern.

Wohnungsbau konnte bislang jedoch nur in Einzelfällen umgesetzt werden, da das Planrecht im Wesentlichen Misch- und Kerngebietsausweisungen aufweist, die den aktuellen Anforderungen der Harburger Innenstadt nur bedingt entgegen kommt. Langfristiges Ziel ist die Anpassung des Planrechts an die aktuellen Bedürfnisse der Stadtentwicklung hinsichtlich einer Erhöhung des Wohnungsbausanteils im Innenstadtbereich. Das Bezirksamt hat dazu mit dem Rahmenplan Innenstadt Harburg 2040 eine Strategie angestoßen, die einen langfristigen Entwicklungshorizont aufzeigen soll. Dieser soll als Grundlage für Planrechtsanpassungen / -änderungen dienen.

Für die Entwicklung der **Innenstadt** spricht insbesondere die Zentralität, die Anbindung an den ÖPNV und die Versorgungsangebote der Innenstadtlage. Insgesamt bietet die Innenstadt zukünftig die Chance, den Wohnanteil an dieser Stelle signifikant zu erhöhen und im Umkehrschluss eine Attraktivitätssteigerung der gesamten Innenstadt zu erreichen.

Hier gilt es, anzuknüpfen und die städtebaulichen Qualitäten wie der Harburger Altstadt und des Binnenhafens sowie die gute Anbindung des Standortes Harburgs an die Gesamtstadt zu nutzen und geeigneten citynahen Wohnraum für die entsprechenden Nachfragegruppen zu schaffen. Wesentliche Entwicklungsstrategie ist hier die Erhöhung der baulichen Dichte durch eine höhere Geschossigkeit, durch rückwärtige Nachverdichtungsmaßnahmen in Blockinnenbereichen, Baulückenfüllung und insbesondere auch Maßnahmen Abbruch / Neubau in höherer Verdichtung. Das kann auf Blockebene, aber auch in größerem Maßstab erfolgen.

Mit dem BID Sand / Hölertwiete, dem „Citymanagement Harburg“ und dem Masterplan City Harburg sollen weiterhin Einzelhandel- und Dienstleistungen in der Innenstadt gestärkt werden. Eine Aufwertung der Außenanlagen, die Schaffung von attraktiven Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und Freizeit- und Gastronomieangeboten sowie attraktiver

Wohnungsneubau können zu einer stärkeren Identifikation der Harburger mit ihrem Zentrum beitragen.

Über die Aufwertung der Außenanlagen und des öffentlichen Raums hinaus, sollten auch die hochbauliche Qualität und Baukultur in der Harburger Innenstadt ein noch stärkeres Gewicht erhalten und so zur Attraktivitätssteigerung des Erscheinungsbildes des Wohnstandortes beitragen. Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten kann sich positiv auf das gesamte Umfeld auswirken und die Harburger Innenstadt für Besucher potenzielle Einwohner attraktiver machen.

Weiterhin liegt der Innenstadtbereich, gemeinsam mit dem Stadtteil Eißendorf (Teilraum 2, siehe unten) einem Fördergebiet des RISE-Programms. Dies soll zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung beitragen.

Der **Harburger Binnenhafen** stellt im Teilraum 1 einen besonderen Entwicklungsschwerpunkt dar. Derzeit werden in verschiedenen Baufeldern unterschiedliche Projekte geplant und realisiert. Wohnungsbau spielt dabei insbesondere im Bereich der Harburger Brücken, östlich des Kaufhauskanals und auf der Harburger Schloßinsel eine wesentliche Rolle. Perspektivisch kann und soll der Entwicklungsschub des Binnenhafens auf die Harburger Innenstadt ausstrahlen, Voraussetzung dafür ist jedoch eine Verbesserung der Wegeverbindungen, insb. für die fußläufige Erreichbarkeit, und die Überwindung der Fernbahntrasse / Bundesstraße B73.

Wohnungsbau für Studenten und Auszubildende ist in Bezug auf die Technische Universität Hamburg-Harburg vor allem im Innenstadtbereich ein wichtiger Baustein der Wohnungsbauentwicklung (Vgl. Kap. 5.2), viele bestehende Studentenwohnheime oder Projekte für Studentisches Wohnen befinden sich im Innenstadtbereich, im Binnenhafen sind derzeit Projekte in Umsetzung. Allerdings verfolgt der Bezirk die Strategie, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten vorzusehen. Studentisches Wohnen in flexiblen Grundrissen, bspw. für Wohngemeinschaften, die später auch für Familien umgenutzt werden können, soll entsprechend Priorität genießen.

#### *Teilraum 2 - Schwerpunkt Baulückenfüllung, Nachverdichtung und Brachflächenaktivierung*

Der Teilraum 2 wird durch sehr unterschiedliche Stadtteile und heterogene Quartiere geprägt. Die hochverdichteten Gebiete Eißendorfs und Wilstorfs stehen einem anderen Entwicklungsdruck gegenüber als die peripheren Lagen, bspw. Rönneburg oder Sinstorf.

Im Teilraum 2 können insbesondere Maßnahmen vorgesehen werden, die der Strategie „Mehr Stadt in der Stadt“ entsprechen.

Während in Innenstadtnähe Nachverdichtung ebenfalls eine konzeptuelle Strategie sein kann, spielt in den Randlagen die Aktivierung bislang nicht genutzter Flächen eine wichtige Rolle im Rahmen der Stadtentwicklung. Das Flächenangebot in diesem Bereich des Bezirkes ist vergleichsweise gering. Eine gezielte Bestandsentwicklung, Wohnumfeldaufwertung und infrastrukturelle Maßnahmen sowie punktuelle Ergänzung des Bestandes durch attraktiven Wohnungsneubau sind hier denkbar, um ein neues Klientel anzuziehen. Auch der Ersatzbau von Beständen mit geringer Nachfrage kann eine Option sein. So sollen vermehrt Brachflächen genutzt und Baulücken gefüllt werden. Dabei stehen auch ausgewiesene Gemeinbedarfsflächen, die die Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) nicht mehr benötigt, sowie in Teilen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Fokus.

Um den Segregationstendenzen im Bezirk entgegenzuwirken, soll im Teilraum 2 vermehrt mietpreisgebundener Wohnraum realisiert werden. Hierzu sollte eine Identifizierung und Prüfung geeigneter Standorte erfolgen. Das Wohnungsangebot sollte dabei auf die Hauptnachfragegruppen (Familienhaushalte und insbesondere Einpersonenhaushalte) ausgerichtet werden.

Eißendorf ist, gemeinsam mit der Harburger Innenstadt, Teil eines RISE-Programms. Entsprechend werden städtebauliche Maßnahmen vorgesehen, die eine Steigerung der städtebaulichen und wohnumfeldbezogenen Qualitäten vorsehen und die Stärkung des Wohnstandortes im Teilraum 2 ermöglichen.

### *Teilraum 3 - Schwerpunkt Neue Stadtentwicklungen am Stadtrand*

Der Teilraum 3 umfasst, neben den verdichteten Kernbereichen Neugrabens und Neuwiedenthals, große landwirtschaftlich genutzte Flächen, die teilweise landschaftsgeschützt sind und deshalb für eine bauliche Nutzung bislang nicht herangezogen wurden. Entsprechend können im Teilraum 3 vor allem Maßnahmen vorgesehen werden, die der Strategie „Neue Stadt an neuen Orten“ entsprechen. Dabei ist der Neubau ganzer Siedlungen vor allem im Süderelbe-Raum ein strategischer Ansatz der Stadtentwicklung.

Insbesondere im Stadtteil Neugraben-Fischbek laufen derzeit mit den Vorhaben Vogelkamp Neugraben (NF65), Fischbeker Heidbrook (NF66) und Fischbeker Reethen (NF67) insg. drei große Entwicklungsprojekte, die die städtebauliche Gestalt Neugrabens und die Einwohnerzahl des Stadtteils nachhaltig verändern werden.

Während sich die Gebiete Vogelkamp Neugraben (NF65) und Fischbeker Heidbrook (NF66) bereits in Vermarktung befinden, hier entstehen vor allem Einfamilien- und Reihenhäuser, ist das Projekt Fischbeker Reethen (NF67) derzeit im Bauleitplanverfahren. Das Gebiet wird unter anderen Voraussetzungen entwickelt: Durch den Hamburg-weit hohen Siedlungsdruck wird im Vergleich zu den voran genannten Quartieren eine höhere Dichte angestrebt. Unterschiedliche Wohnformen sollen in den Bauabschnitten gemischt angeboten werden und sämtlichen Nachfrage-Segmenten des Wohnungsmarktes entsprechen können. Eine entsprechende Profilierung der Standorte NF65-NF67 und die Ausrichtung auf unterschiedliche Zielgruppen sind daher bei einer gleichzeitigen Entwicklung der Flächen wichtig. Daher sollte sowohl das Miet- und Eigentumssegment wie auch unterschiedliche Gebäudetypen (Mehrfamilienhausbau, Einzelhäuser, Reihenhäuser, etc.) realisiert werden. Alle drei Projekte werden durch die IBA Hamburg GmbH vermarktet.

In den bestehenden Quartieren kann durch punktuellen und attraktiven Wohnungsneubau dazu beigetragen werden, diese Quartiere zu stabilisieren, ein Abwandern von Bevölkerungsgruppen zu verhindern und neue Bewohnergruppen für den Standort zu gewinnen.

Darüber hinaus können kleinteilige Quartiersentwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Standortqualität und des Images beitragen. Dazu gehören Maßnahmen im Wohnumfeld und die Verbesserung infrastruktureller Angebote.

Weiterhin ist für Neugraben-Fischbek ein RISE-Programm in Vorbereitung, das die städtebauliche Situation und das Wohnumfeld in den Bestandsquartieren verbessern soll.

## **5.2. Wohnungsbauakteure, Wohntypologien und zukünftige Bewohner**

Um der wachsenden Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum quantitativ wirkungsvoll zu begegnen setzt der Senat maßgeblich auf die großen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften. Vom Bezirksamt Harburg wird angestrebt, darüber hinaus auch Selbstnutzern (Eigenheimbauern), Baugemeinschaften, kleineren Entwicklungsträgern und Kleininvestoren geeignete Grundstücksangebote zu machen. Mit diesem in Hamburg unterversorgtem Angebotssegment kann es gelingen, Harburg für bildungsaffine Milieus und Wohnungssuchende der Mittelschicht interessant zu machen. Die gewünschte soziale Durchmischung erhält durch eine solche Spreizung mit Angeboten für große Wohnungsbauunternehmen, aber auch für Eigennutzer und Kleininvestoren bessere Voraussetzungen.

Bei neu entstehenden Quartieren sind die anzustrebende Dichte und die hiermit einhergehenden Wohnbautypologien immer wieder Gegenstand von Diskussionen. Nachgefragt sind nach wie vor gartenbezogene disperse (wenig Wohneinheiten auf großer Fläche) Wohnbautypologien. Dem gegenüber steht die in den beliebten innerstädtischen Vierteln geschätzte und mit einer höheren Wohndichte einhergehende Qualität der „Stadt der kurzen Wege“ zu Infrastruktureinrichtungen Nahversorgung, KiTas etc. Noch gewichtiger ist das Argument, dass Hamburg mit dem nicht vermehrbaren Gut „Fläche“ haushalten muss. Denn die Stadt ist aufgrund des Einwohnerzuwachses auf einen nachhaltigen, effizienten Umgang mit den Flächenreserven auf dem Hamburger Stadtgebiet angewiesen (Vgl. Kap. 4.1).

Dabei sind auch die Wohnformen ein bedeutendes Diskussionsfeld. Eigentum in Form von Einzelhäusern ist ein marktgängiges Segment, diese sind bereits im Bezirksgebiet bereits auf großer Fläche vorhanden. Darüber hinaus bieten die Neubaugebiete NF65 und NF66 neue Flächen auf dem Markt an. Diese werden allerdings in der Regel als „klassisches freistehendes Einfamilienhaus“, Doppelhaus oder Reihenhaus angeboten. Insbesondere das freistehende Einfamilienhaus sowie das Doppelhaus stellen wegen ihres Flächenbedarfes eine ineffiziente Siedlungsform dar. Nichtsdestotrotz ist Wohneigentum in Einfamilienhäusern ein wichtiges Marktsegment. Aus bezirklicher Sicht ist es umso wichtiger, innovative Wohnformen im Einfamilienhaussektor zu fördern. Dabei sind beispielsweise Lösungen wie Stadthäuser, die eine urbanere Form des Einfamilienhauses darstellen, eine nachhaltige Lösung. Solche Wohnformen sind im niederländischen und skandinavischen Siedlungsbau seit langer Zeit erfolgreiche urbane Wohnformen.

Im Folgenden werden den in Harburg gewünschten Wohnformen und –typen Orte und die hierfür anzusprechenden Wohnungsbauakteure zugeordnet.

#### *Kostengünstige Geschößwohnungen*

Das Mietniveau ist in den letzten Jahren insbesondere in den inneren Stadtteilen stark gestiegen. Um allen Bevölkerungsgruppen das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen strebt das Bezirksamt im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau einen Anteil von 30% als mietpreisreduzierte geförderte Wohnungen im 1. und 2. Förderweg an. Diese Zielzahl gilt als Durchschnittswert bezogen auf das gesamte Bezirksgebiet. Je nach der örtlich vorhandenen Sozialstruktur versucht das Bezirksamt im



Rahmen seiner Möglichkeiten unterschiedlich hohe Anteile mietpreisreduzierter Wohnungen durchzusetzen. Ziel ist eine möglichst gute soziale Durchmischung der Wohnbevölkerung.

Für den öffentlich geförderten mietpreisgebundenen Wohnungsbau eignen sich besonders größere Bauvorhaben, die von Wohnungsbaugesellschaften oder –genossenschaften realisiert werden. Geeignete Flächenangebote entstehen derzeit in den neuen Baugebieten in Neugraben oder durch Abriss und Neubau im Bereich Harburg Kern.

Grundsätzlich bestehen in Harburg durch die im Bezirksvergleich vergleichsweise niedrigen Bodenpreise auch im Segment des freifinanzierten Wohnens (Eigentum und Miete) gute Voraussetzungen für preisgünstige Angebote.

Auch Baugemeinschaften bieten einen kostengünstigen Weg Wohnraum zu erlangen. Näheres dazu erfahren Sie im Abschnitt Baugemeinschaften.

#### *Pilotprojekt preisgedämpftes Wohnen*

Eine Alternative zu den herkömmlichen Förderwegen ist das so genannte 8-€-Wohnen. Im Dezember 2015 wurden die Finanzbehörde und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beauftragt, geeignete Grundstücke zu identifizieren, auf denen Projekte des freifinanzierten Wohnungsbaus mit Mieten von maximal 8 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt realisiert werden können. Ziel war eine Konzeptausschreibung mit der Vorgabe kostensparenden Bauens und einer befristeten Mietpreis-Deckelung.

Diese Form der Ausschreibung wurde mir Pilotcharakter für drei Flächen, davon eine im Bezirk Harburg im Vogelkamp Neugraben (Ansprechpartner IBA Hamburg), angewandt. Auf der Basis der bei diesen Ausschreibungen gesammelten Erfahrungen wird nach Umsetzung entschieden werden, ob dieses Modell der Ausschreibungen für den preisgedämpften Wohnungsbaus dauerhaft eingerichtet wird.

Die vorgesehenen Ausschreibungsbedingungen für den preisgedämpften Wohnungsbau sind nach dem gegenwärtigen Stand folgende:

- Die Ausschreibung erfolgt ohne Belegungsbindungen.
- In dem Gebot müssen Angaben über die kalkulierten Baukosten gemacht werden.
- Um die Möglichkeiten der kostengünstigeren Bauweise und den Erfolg dieses Modell evaluieren zu können, sind nach Fertigstellung die tatsächlich entstandenen Baukosten nachzuweisen.
- Eine Wohnraumförderung der IFB Hamburg darf nicht in Anspruch genommen werden. Die Förderprogramme der KfW dürfen genutzt werden.
- Der Neubau muss hinsichtlich der energetischen Standards die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Regelungen.
- Es sind die Vorgaben des geltenden Planrechts einzuhalten.
- In den Kaufvertrag werden detaillierte Regelungen zur Umsetzung der genannten Ziele aufgenommen.

### *Geschosswohnen für Singles und Senioren*

Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten gestiegenen Anzahl an Singlehaushalten besteht insbesondere in den gut erschlossenen Lagen ein Bedarf an kleinen Wohnungen, die auch für die wachsende Gruppe Senioren geeignet sein sollte. Den Senioren soll ein möglichst langes Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Hierfür werden häusliche Pflegeangeboten auf Quartiersebene als eine gute Lösung angesehen (vgl. Bielefelder Modell). Entsprechende Pflegestützpunkte werden in den neuen Quartieren (bei ausreichender Dichte) von vornherein eingeplant.

Das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung beobachtet derzeit ein starkes Interesse von Investoren, in der Harburger Innenstadt Kleinstwohnungen (25-45qm Wohnfläche) zu errichten. Diese Angebote richten sich im Wesentlichen an Studenten, bzw. junge Single-Haushalte und sind und sind damit als Mono-Wohnfunktion nur für eine bestimmte Zielgruppe nutzbar und in Bezug auf das gesamte Wohnungsangebot nur anteilig im Bezirksgebiet sinnvoll.

### *Geschosswohnen für Studenten und Auszubildende, Wohngemeinschaften*

Mit ca. 7.400 Studierenden (TU-HH) und großen Ausbildungsbetrieben hat Harburg einen potenziellen Bedarf an Wohnungen für Studierende. Viele Studierende bevorzugen als Wohnstandort jedoch nach wie vor die urbanen Stadtteile nördlich der Elbe. Um hier attraktiver zu werden muss Harburgs Innenstadt an Freizeitqualität gewinnen; das gilt sowohl für die Freiräume als auch für die Qualität des Gastronomie- und Vergnügungsstätten-Angebotes. Im Neubau entstehen derzeit vor allem wohnheimartige Angebote mit Ein- und Zweierappartments. Nach der 20. Sozialerhebung des Studentenwerkes ist hingegen die Wohngemeinschaft mit ca. 30 % die häufigste Wohnform unter den Studierenden. Auch in der Innenstadt sollte deshalb ein Anteil von größeren für Wohngemeinschaften geeigneten Wohnungen (große Individualräume und Wohnküche) projiziert werden.

### *Geschosswohnen für Familien*

Insbesondere größere Familien finden nur schwer bezahlbaren Wohnraum. Es fehlt wie für die Wohngemeinschaften ein Angebot an vielfältig interpretierbaren Wohnungen in der Größe von 60 - 120 qm Wohnfläche. Im Sinne einer sozialen Durchmischung strebt das Bezirksamt an, neben den ohnehin bei Familien beliebten peripheren Stadtteilen, auch in der Innenstadt geeignete Angebote im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Um fußläufig Spielplätze, Parks, Kindergärten, Einzelhandel, und Schulen anbieten zu können bedürfen neu geplante Quartiere auch in den äußeren Stadtteilen einer angemessenen Dichte.

### *Gartenbezogenes Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus*

In dieser Gruppe der erfreuen sich traditionelle Einzel- und Doppelhäuser großer Beliebtheit. Nachteilig an diesen freistehenden Typologien sind der große Flächenbedarf pro Wohneinheit und bei kleineren Grundstücken die geringe Nutzungs- und Freiraumqualität der zwischen den Häusern entstehenden schmalen Abstandsstreifen.

Für Familien stellen Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern eine attraktive Alternative zum Geschosswohnen dar. Allerdings erreichen Reihenhausquartiere verglichen mit dem Geschosswohnungsbau nur eine geringere Dichte. Während bei Reihenhäusern ein und dasselbe

Hausmodul immer wieder repliziert wird (mit Ausnahme der Reihenendhäuser), stehen bei Stadthäusern unterschiedliche Haus- oder Fassadentypen Wand an Wand in einer Reihe. Auch ist eine höhere Geschossigkeit typisch für Stadthäuser (bis zu 3 Vollgeschosse), so dass bisweilen zwei Wohneinheiten pro Haus Platz finden. Reihenhäuser werden üblicherweise freifinanziert von Wohnungsbauträgern errichtet, Stadthäuser werden individuell durch den späteren Nutzer oder ebenfalls durch Bauträger erstellt.

Neue Flächen für Ein- und Zweifamilienhäusern wurden vom Bezirksamt in den großen Neubaugebieten in Neugraben ausgewiesen. Aufgrund der Flächenknappheit wird dieses Marktsegment in Zukunft vorrangig im Bestand bedient werden müssen, wobei der Ersatz von kleinen unzeitgemäßen Häuschen durch größere Ein- und Zweifamilienhäuser in den Teilräumen 2 und 3 zunehmen dürfte und auch politisch akzeptiert werden sollte.

#### *Baugemeinschaften*

Baugemeinschaften sind als freier Zusammenschluss einzelner Bauwilliger selbst als Bauherr tätig und setzen ihre Projekte auf eigenem Grundstück selbst um: „Dabei kann es sich um Projekte im individuellen Eigentum handeln oder um Projekte, die sich unter dem Dach von bestehenden Traditions-genossenschaften etablieren oder um eigens gegründete Kleingenos-senschaften. Der Zusammenschluss von Menschen, die ähnliche Wohnideen haben, macht es ihnen möglich, nach den eigenen Vorstellungen und dennoch vergleichsweise kostengünstig zu bauen.“ (Agentur für Baugemeinschaften 2015: 1). Für die Umsetzung eines Baugemeinschaftsprojektes bestehen Fördermöglichkeiten der IFB Hamburg sowie die fachliche Unterstützung der Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Vorteile von Baugemeinschaften sind einerseits durch die Ersparnis von Grunderwerbssteuer fiskalischer Natur, andererseits können Kosten für Bauträger und weitere Dritte vermieden werden. Die Umsetzung als Baugemeinschaft in der Rolle des eigenständigen Projektentwicklers ist weiterhin durch Mitbestimmung und Nutzung der eigenen Kompetenzen geprägt. Die Einflussmöglichkeiten und Gewinnabschöpfung Dritter wird minimiert.

Baugemeinschaften sind als Baustein im Wohnungsbausegment noch nicht umfänglich im Harburger Bezirksamtsgebiet umgesetzt worden. Es befindet sich derzeit eine Baugemeinschaft im Vogelkamp Neugraben in Umsetzung ein weiteres Projekt ist nahe des Stadtparks an der Elfenwiese geplant (Ansprechpartner Agentur für Baugemeinschaften). Baugemeinschaften suchen in der Regel gut erschlossene urbane Wohnlagen. Daher eignen sich besonders Flächen im Innenstadtbereich, im Binnenhafen (Teilraum 1) sowie urbane Bereichen des Teilraums 2. Aufgrund der hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten in und an den Naturschutzgebieten Moorgürtel und Fischbeker Heide könnten aber auch weitere Baugemeinschaftsprojekte in den Gebieten Vogelkamp, Heidbrook, Fischbeker Reethen oder im Neugrabener Zentrum (Teilraum 3) auf Interesse stoßen.

Das Bezirksamt unterstützt die Idee der Baugemeinschaften. Besonders geeignete Flächen sind innerhalb des Wohnungsbauprogramms entsprechend markiert.

#### *Häuslebauer - Bauen für den eigenen Bedarf*

Die Rolle der Einzeleigentümer ist vor allem bei der kleinteiligen Flächenentwicklung von Bedeutung. Dies betrifft insbesondere die Nachverdichtung durch Baulückenfüllung. Das Bauen für den eigenen

Bedarf begünstigt auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten, die häufig besonderer baulicher Voraussetzungen bedarf. Auch kann die Bauherrenschaft für den eigenen Bedarf Kosten sparen denn ein Erwerber zahlt lediglich die Grunderwerbssteuer für das Grundstück nicht aber für das entstehende Gebäude. In den neuen Baugebieten sollten deshalb ebenfalls Angebote für „Häuslebauer“ geschaffen werden und zwar insbesondere für Stadthäuser. Stadthäuser verbinden als urbane Wohnform Wohneigentum in individueller Form mit einer hohen Flächeneffizienz. Durch eine kompakte Form können bspw. auch Einliegerwohnungen vorgesehen werden, die entweder separat auf den Markt gebracht werden oder aber Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Das Bezirksamt Harburg fördert die Entwicklung von Stadthäusern im gesamten Bezirksområde, insbesondere aber in den peripheren Lagen (Je nach Lage in dichter oder weniger dichter Form).

### 5.3. Städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung im Wohnungsbau

Grundsätzlich sind in einer wachsenden Stadt, die eine höhere Dichte entwickelt, die architektonische und städtebauliche Qualität sowie die Qualität der Freiräume von zentraler Bedeutung. Neben einer hochwertigen Architektur, die Qualität und Nachhaltigkeit umfasst, sind Freiräume vorzusehen, die Aufenthaltsqualität bieten und private Gärten ergänzen können. Insbesondere im Zusammenhang mit mehrgeschossigem Wohnungsbau sollten Möglichkeiten der Aneignung von Freiräumen, Mieter- oder Gemeinschaftsgärten mitgedacht und als Ergänzung zu Freisitzen (Balkone, Loggien, Erker) vorgesehen werden. Naherholung kann somit auch im eigenen Wohnquartier gelebt werden.

Entsprechend sollte eine Qualitätssicherung vorgesehen werden. Ein Vorgehen ist die Verankerung von Gestaltungsregelungen in Bauleitplänen. Diese betreffen jedoch ausschließlich die Gestaltung, haben einen begrenzten Katalog zur Verfügung und sichern nicht die Qualität der Umsetzung.

Die abschließende Sicherung der hochbaulichen Qualität sowie der Qualität der Freiräume kann durch Konzeptausschreibungen sowie städtebauliche und architektonische Wettbewerbe erreicht werden. Entsprechend sollten Flächen, die sich im Eigentum der FHH befinden, nur mit vereinbarten Qualitätsstandards veräußert werden.

## 6. Zusammenfassung

Insgesamt listet das Wohnungsbauprogramm Harburg 7.849 Wohneinheiten für die Jahre 2018 bis 2022ff. Die 7.049 projektbezogenen Potenziale verteilen sich auf drei räumlich und siedlungsstrukturell unterscheidbare Teilräume:

- 1.489 Wohneinheiten im Teilraum 1 (Innenstadt und Binnenhafen),
- 1.267 Wohneinheiten im Teilraum 2 (Kern-Süd/Ost), sowie
- 4.293 Wohneinheiten im Teilraum 3 (Süderelbe).

Zusätzlich werden im Durchschnitt pro Jahr ca. 100 Wohneinheiten in Klein- und Einzelmaßnahmen (ganz Harburg) errichtet, wobei „ff“ für +drei Folgejahre gerechnet ist. Im Teilraum Süderelbe besteht darüber hinaus noch ein nicht näher spezifiziertes Potenzial nach § 34 BauGB von bis zu 120 WE in Streulagen.

Der angestrebte Jahresdurchschnitt von 700 genehmigten Wohneinheiten ist somit grundsätzlich erreichbar. Bereits für die Jahre 2018 – 2019 kann eine Genehmigungsreife für rund 3.700 Wohneinheiten unterstellt werden.

Auch im Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 ist der Sachstand der verschiedenen Wohnungsbaupotenzialflächen heterogen. Während für einzelne Projekte bereits ein Bauantrag in Vorbereitung ist, kann für einige andere Wohnungsbauflächen eine Entwicklung frühestens in oder nach 2022 angenommen werden. Überwiegend liegt der Realisierungs-horizont bis Baubeginn jedoch innerhalb der nächsten 3 Jahre. Potenzialflächen bleiben in der Regel bis zum Baubeginn gelistet. Für größere Projekte und Baugebiete, die sich nicht in einem Zuge realisieren lassen, werden die Zahlen je nach Baufortschritt bei Fortschreibung aktualisiert.

Das Planrecht ist für 43 der dargestellten Wohnbauflächen vorhanden – je nach Konzept kann in Einzelfällen noch eine Anpassung oder Befreiungs-Entscheidung erforderlich werden. Für 15 Wohnbauflächen ist die Schaffung oder Anpassung des Planrechts noch Voraussetzung oder bereits in Vorbereitung.

Mit der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms für den Bezirk Harburg sind acht Bauflächen mit 800 Wohneinheiten entfallen, da sie vollständig in Umsetzung sind: Hannoversche Straße, Marienstraße 48a/b, Harburger Schloßstr./Kaufhauskanal, Veritaskai, Weusthoffstraße 47–51, Wilhelm-Busch-Weg 21-27, Denickestraße/Thörlweg und Cuxhavener Straße 417. Vier Flächen mit 340 Wohneinheiten werden vorläufig zurückgestellt oder aufgegeben, da sie aktuell als nicht zeitnah umsetzbar angesehen werden (Harburger Schlossinsel/Am Festungsgraben, Haanbalken, Kanzlershof), oder anders genutzt werden müssen (Am Neugrabener Bahnhof (ost)). Im Gegenzug wurden 9 Flächen für 487 Wohneinheiten neu aufgenommen, so dass aktuell 58 Bauflächen bzw. Baugebiete gelistet werden können.

Bei der Bilanz für das Jahr 2017 (Zahl der Baugenehmigungen) ist festzustellen, dass von den prognostizierten und sonstigen Bauflächen mit mehr als 1.800 Wohneinheiten insgesamt 1.296 Wohneinheiten genehmigt wurden. In den letzten Jahren wurden ca. 50% der genehmigten Wohneinheiten dann auch innerhalb eines Jahres errichtet. Dennoch setzt sich der Trend der

Vorjahre fort, wonach in Harburg nicht alle Bauplätze im Jahr der Verfügbarkeit in Anspruch genommen werden. Zwar hat sich der Anteil ungenutzter Bauplätze im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verringert, eine vollständige Inanspruchnahme liegt aber außerhalb der bezirklichen Einflussmöglichkeiten.

Mit dem Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 ist allen Beteiligten eine Grundlage anhand gegeben, um die Weichen für eine weiterhin qualitätvolle und nachfragegerechte Wohnungsbauentwicklung zu stellen. Themen der Innenentwicklung, der moderaten Nachverdichtung im Bestand, der Entwicklung zielgruppenspezifischer Angebote im Neubau sowie die Entwicklung der Kosten im Wohnungsbau werden weiterhin eine Rolle spielen.

Harburg, Juni 2018

## 7. Steckbriefe der Einzelflächen (separater Download)

### Glossar der Steckbrief-Inhalte

<b>Größe in ha</b>	Brutto-Flächenangabe, bei Einzelvorhaben des Grundstücks, bei Plangebietten und größeren Arealen des Gesamtbereichs incl. öffentlicher Flächen. Die Netto-Baufläche ist - abhängig von der zulässigen Dichte - in der Regel geringer.
<b>WE-Zahl (geschätzt)</b>	Überschlägliche Prognose der mindestens erreichbaren Wohneinheiten unter Annahme üblicher, durchschnittlicher Wohnungsgrößen. Bei bereits vorliegender Gebäude-Planung die aktuell geplante WE-Zahl. Da die WE-Zahl konzeptabhängig ist, kann es in der Umsetzung zu Abweichungen kommen.
<b>Eigentümer</b>	FHH = Fläche in städtischem Eigentum, (Ansprechpartner Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen), privat = Fläche in Privateigentum (auch Baugenossenschaften).
<b>Planungsrecht</b>	Öffentlich-rechtliche Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen, z.B. das Bebauungsplan-Kürzel (Stadtteil-Kürzel und Plan-Nummer), Baustufenplan, oder BauGB-Bezug.
<b>Baubeginn möglich</b>	Jahr des frühestmöglichen Baubeginns bei kurzfristiger Inangriffnahme der erforderlichen Handlungsschritte. Eine zusätzliche "ff"-Angabe erweitert die Jahresangabe um bis zu drei Folgejahre.
<b>Innenentwicklung</b>	Der Begriff umfasst sowohl Umnutzungsflächen (Konversion), als auch eine Lückenschließung oder Nachverdichtung innerhalb bereits weitgehend bebauter Bereiche.
<b>Geförderte WE (%)</b>	Vom Bezirk angestrebter oder vom Investor / Bauherren benannter Anteil an öffentlich geförderten Sozialwohnungen im Geschossbau (% der Gesamt-WE). Wenn keine Angabe gemacht ist, wird der Anteil konzeptabhängig entschieden.
<b>Bereits in Entwicklung</b>	"Ja" wird angegeben, wenn ein Bauinteressent bereits mit dem Flächeneigentümer in Kaufverhandlungen eingetreten ist, bzw. wenn der Flächeneigentümer ein realisierbares Baukonzept vorgelegt hat. Die Fläche verbleibt jedoch als Potenzial im Programm, bis der Baubeginn erfolgt ist.
<b>Lage, Nutzung Infrastruktur</b>	Kurze Beschreibung der räumlichen und städtebaulichen Ausgangssituation.
<b>Interne Erschließung</b>	Bei kleineren Flächen i.d.R. nicht erforderlich, größere Gebiete können jedoch zusätzlich zum Bestand weitere Erschließungsflächen erfordern. Eine gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für die Baugenehmigung.
<b>Planerische Ausweisung Städtebauliches Konzept</b>	Angaben zum verbindlichen Planrecht und zu Fördergebieten. Planerische Zielsetzung aus Sicht des Bezirks oder Inhalt einer bereits vorliegenden Planung.
<b>Zielgruppe</b>	Angaben zu den aus bezirklicher Sicht bevorzugten Bewohner-Gruppen.
<b>Handlungsschritte</b>	Vor einer baulichen Umsetzung erforderliche Maßnahmen.
<b>Bewertung</b>	Qualitative Einschätzung aus Sicht der bezirklichen Stadt- und Landschaftsplanung.

8. **Übersichtstabelle (separater Download)**

9. **Übersichtskarten (separater Download)**