



BEZIRK HARBURG

WOHNUNGSBAUPROGRAMM

2020

Bezirksamt Harburg

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Grußwort zum Wohnungsbauprogramm 2020



Liebe Leserinnen und Leser, liebe Harburgerinnen und Harburger,

die Weiterentwicklung des Wohnungsbauprogramms ist wie in jedem Jahr eine wichtige Aufgabe des Bezirksamtes in Zusammenarbeit mit der Politik. Der Senat steht weiterhin hinter seiner Wohnungsbaupolitik und somit wird das Bereitstellen von neuem Wohnraum in den Bezirken gefordert und gefördert.

In 2019 wurden 1006 Wohneinheiten genehmigt. Somit wurde das in 2016 formulierte Ziel von 800 Wohnungen pro Jahr um über 200 Wohneinheiten übertroffen. Dies verdeutlicht die Stellung des Wohnungsbaus im Bezirk und wie intensiv versucht wird, diesen voranzutreiben. Ein sehr gutes Beispiel für gelungenen Wohnungsbau stellt die Wohnbebauung Denickenstraße/Thörlweg dar. Im Umfeld der TU Hamburg-Harburg ist in zentraler Lage in Heimfeld, umgeben von mehrgeschossigem Wohnungsbau und Stadtwillen, ein neues Quartier entstanden. Der Entwurf ist das Ergebnis eines Architekten-Wettbewerbs von dem Architekturbüro Renner Hainke Wirth Zinn Architekten GmbH. Fertiggestellt wurde der Bau im Jahr 2019. Insgesamt konnten 308 Wohneinheiten in insgesamt 15 Gebäuden sowie eine Kita realisiert werden. Alle Wohnungen werden gefördert. Bauherr ist die SAGA Siedlungs- und Aktiengesellschaft. Der Bau ist an verschiedenen Zielgruppen angepasst.

Zu den bereits fertiggestellten Projekten in 2019, sind viele weitere in Planung. Vor allem die großen neuen Siedlungsgebiete in Neugraben-Fischbek, bei denen neben den Wohnungen natürlich auch noch eine Fülle an neuer Infrastruktur geschaffen wird, verdeutlichen das immense Potential Harburgs und das rasante Wachstum. Dort soll ab 2023 Harburgs zukünftig größtes Baugebiet entstehen, die Fischbeker Reethen. Auf dem Gebiet des aufgegebenen Kasernengeländes und teilweise einer Kleinsiedlung, sollen in etwa ausgeglichene Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen. Rund die Hälfte aller Wohneinheiten soll öffentlich gefördert bzw. im preisgedämpften Mietwohnungsbau realisiert werden.

Die soziale Gerechtigkeit als höchste Prämisse unseres gesellschaftlichen Zusammenlebens darf bei den Projekten niemals aus den Augen verloren werden. Gemeinsam suchen wir nach dem Konsens, der den Fortschritt ermöglicht, ohne dabei die Menschen aus den Augen zu verlieren. Harburg ist in all seiner Vielfalt auf einem guten Weg, und die Attraktivität Harburgs als Wohn- und Lebensraum für Menschen aller Art mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Vorstellungen wird in Zukunft weiter wachsen. Das Wohnungsbauprogramm bildet diese Maxime nachvollziehbar und verlässlich ab.

Der Fortschritt kann jedoch nur gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern besritten werden. Der Ausbau von Beteiligungsformaten und die möglichst ausgiebige Einbeziehung der Harburgerinnen und Harburger in die Entwicklung des Bezirks hat eine hohe Priorität. Ein demokratischer und gesellschaftsfähiger Konsens ist immer das Ergebnis eines respektvollen aber intensiven Dialoges. Daher möchte ich mich bei allen Bürgerinnen und Bürgern herzlich bedanken, die sich an den Prozessen der Stadtentwicklung beteiligen, und uns bei unserer großen Aufgabe unterstützen.

Mit freundlichem Gruß,



Sophie Fredenhagen
Bezirksamtsleiterin

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass / Ziel	3
2.	Wohnungsbau in der Gesamtstadt	4
2.1.	Demografischer Wandel: Herausforderung durch steigenden Bevölkerungszahl	4
	Bevölkerungszuwachs in der FHH	5
	Wohnen im Alter	5
	Wohnen für Menschen mit Migrationshintergrund	5
3.	Wohnungsbaustrategie des Senats	5
3.1.	„Mehr Stadt in der Stadt“ und „Stadt an neuen Orten“	5
	„Mehr Stadt in der Stadt“ bedeutet:	6
	Das Hamburger Maß	6
	„Mehr Stadt an neuen Orten“ bedeutet:	6
4.	Wohnungsbestände in Harburg	7
4.1.	Entwicklung der Wohnungsbestände	7
4.2.	Öffentlich geförderte Wohnungen	8
4.3.	„f&w fördern und wohnen AÖR“ als neuer städtischer Bauherr	10
4.4.	Struktur in den einzelnen Teilräumen	11
	Teilraum 1: Harburg Innenstadt	11
	Teilraum 2: Harburg Kern	12
	Teilraum 3: Süderelbe	12
5.	Wohnungsbaustrategie des Bezirks Harburg	13
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	16
	Kostengünstige Geschosswohnungen	17
	Pilotprojekt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum außerhalb der sozialen Wohnraumförderung	17
	Geschosswohnen für Singles und Senioren	18
	Geschosswohnen für Studenten und Auszubildende, Wohngemeinschaften	18
	Geschosswohnen für Familien	18
	Gartenbezogenes Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus	19
	Baugemeinschaften	19
	Häuslebauer - Bauen für den eigenen Bedarf	20
5.3.	Städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung im Wohnungsbau	20
6.	Einzelsteckbriefe der Potenzialflächen	21
	Glossar	21
	Steckbriefe	22
7.	Übersichtstabellen der Potenzialflächen	84
8.	Übersichtskarten der Potenzialflächen	88

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: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2013 bis 2017 und Vergleich zu 2008 bis 2012

	Bevölkerungsstand		Veränderung 2013 bis 2017		Veränderung 2008 bis 2012	
	2013	2017	Absolut	Prozentual	Absolut	Prozentual
Teilraum 1: Harburg Innenstadt	23.202	26.323	3.121	13,5%	462	2,1%
Teilraum 2: Harburg Kern	83.812	87.655	3.843	4,6%	519	0,6%
Eißendorf	24.392	25.027	635	2,6%	323	1,3%
Heimfeld	21.253	22.494	1.241	5,8%	271	1,3%
Gut Moor	131	134	3	2,3%	8	6,3%
Langenbek	4.189	4.120	-69	-1,6%	-148	-3,4%
Marmstorf	9.001	9.065	64	0,7%	-121	-1,3%
Neuland	1.412	1.612	200	14,2%	26	2,1%
Rönneburg	3.280	3.310	30	0,9%	-87	-2,6%
Sinstorf	3.627	4.170	543	15,0%	92	2,6%
Wilstorf	16.527	17.723	1.196	7,2%	155	0,9%
Teilraum 3: Süderlebe	51.759	54.841	3.082	6,0%	-137	-0,3%
Cranz	790	868	78	9,9%	-15	-1,9%
Francop	696	725	29	4,2%	37	5,6%
Hausbruch	17.270	17.203	-67	-0,4%	-21	-0,1%
Moorburg und Altenwerder	748	763	12	1,6%	-78	-9,7%
Neugraben-Fischbek	27.662	30.328	2.666	9,6%	76	0,3%
Neuenfelde	4.590	4.954	364	7,9%	-136	-2,9%
Bezirk Harburg	158.773	168.819	10.046	6,3%	844	0,5%
Hansestadt Hamburg	1.832.247	1.922.150	89.903	4,9%	38.458	2,2%

Quelle: Statistikamt Nord, aufgestellt durch ALP, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

Dabei besteht, neben der Nachfrage nach frei finanziertem Wohnraum, gleichzeitig eine steigende Nachfrage nach geförderten Wohnungen.

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.

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.

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.

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. Das zunächst formulierte Ziel, p. A. 6.000 Wohnungen zu genehmigen, wurde, um dem nochmaligen Nachfragezuwachs Rechnung zu tragen, auf jährlich insgesamt 10.000 genehmigte Wohnungen erhöht. 30 % der neuen Geschossbau-Wohnungen sollen dabei im öffentlich-geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden. Entsprechend der Drucksache 21/2905 aus dem Jahr 2019 soll grundsätzlich für wiederum ein Drittel dieser Wohnungen zudem eine WA-Bindung eingefordert werden, höchstens jedoch für 10 % des Gesamtvolumens. Je nach Standort und Quartier können die Bezirke allerdings auch abweichende Regelungen treffen, solange die Zielwerte im Mittel erreicht werden.

Seit 2011 stellt der Bezirk Harburg ein Wohnungsbauprogramm auf. Um eine strategische Entwicklung des Wohnungsbaus leisten zu können, wird das Wohnungsbauprogramm jährlich aktualisiert. Neue Flächenpotenziale werden erkannt und dargestellt. Im Folgenden werden die strategischen Ansätze des Bezirksamtes Harburg erläutert, die eine bauliche Entwicklung ermöglichen und die Stadtentwicklung nachhaltig gestalten sollen.

Dabei sieht das vorliegende Programm 2020 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 Metropolen und sind ein bundesdeutsches Phänomen (Vgl. Kap. „Bevölkerungs-Zuwachs in der FHH“). Die stetige Zuwanderung erhöht die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Neben den wirtschaftsbedingten Wanderungen kommt auch der Zuzug durch Flüchtlinge und Migranten hinzu, die zunächst meist in öffentlichen Unterbringungseinrichtungen aufgenommen werden, aber sobald eine Bleibeperspektive vorliegt, ebenfalls auf dem Wohnungsmarkt nachfragen.

Insgesamt ist also aufgrund der stetigen Zuwanderung kurzfristig verfügbarer Wohnraum vordringlich, daneben spielen aber auch die Typologie Wohnraums, die Größe und die Zuschnitte eine Rolle, 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 2017 hatte in der FHH ca. ein Drittel der Bevölkerung einen Migrationshintergrund (34,9 %), wovon wiederum ca. die Hälfte die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt. Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen 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 (Aufstockung), das Auffüllen von bestehenden Baulücken, 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 umgesetzt werden.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung, die unter der Voraussetzung einer steigenden Dichte entsteht, bedarf es einer Erhöhung der Wohnumfeldqualität, dabei insbesondere der Qualifizierung quantitativ geringerer 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.

Das Hamburger Maß

Als neuen, öffentlichen Belang für die Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren hat der Senat mit den „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ einen Rahmen für städtebauliche Lösungen sowie eine verträgliche -und dennoch urbane- Dichte und Höhe der Bebauung vorgegeben. Dabei sollen die Regelobergrenzen der Baunutzungsverordnung bezüglich Grund- und Geschossflächenzahlen für Baugebiete möglichst weitgehend ausgenutzt werden.

Ziel ist es, die begrenzte Ressource "Fläche" so effizient zu nutzen, dass eine nachhaltige und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

Wohnortnahe, multifunktionale Freiräume ergänzen die verdichteten Quartiersformationen. Urbane Gebiete bekommen Vorrang vor reinen Wohngebieten, besondere Entwicklungsschwerpunkte im unmittelbaren Bereich der Schnellbahnhaltestellen sowie entlang der Magistralen (Hauptverkehrsstraßen) sollen künftig mit optimierter Dichte und städtebaulich effizienten Gebäudetypologien in Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme realisiert werden.

Diese Entwicklungsschwerpunkte finden sich auch in Harburg und werden in den nächsten Jahren im Rahmen von vertiefenden Untersuchungen, Gutachten und Workshops zu präzisieren sein.

„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 (Innenentwicklung) 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 Grünräumen 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 Gründach-

bewirtschaftungen und die Notwendigkeit der Anpassung des Regenwassermanagements aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen sowie begrenzter Sielkapazitäten von zentraler 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 2015-2016 lassen die Annahme zu, dass dieser Nachfrageüberhang weiter besteht, ggf. sogar weiter gestiegen ist.

Tab. 2: Nach Angaben der Bauaufsicht wurden in den Jahren 2011 bis 2019 folgende Wohnungszahl genehmigt und fertiggestellt:

Fertiggestellte Wohneinheiten (*)					
	genehmigt	im Bau	fertiggestellt	im Bau	fertiggestellt
	in WE	in WE	in WE	in %	in %
2011	297	17	252	5,7%	84,8%
2012	744	7	654	0,9%	87,9%
2013	758	10	710	1,3%	93,7%
2014	922	49	833	5,3%	90,5%
2015	722	127	338	17,5%	46,7%
2016	1.132	435	559	38,3%	49,3%
2017	1282	417	541	32,5%	42,2%
2018	1155	361	123	31,3%	10,6%
2019	1006	216	11	21,5%	1,1%
gesamt	8016	1639	4021	20,4%	50,1%

(*) = Angaben gem. H/WBZ2, Stand Febr. 2020

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 der Jahre ab 2016 und blieb weitgehend stabil. 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 Mikroappartements mit 20 bis 45 qm Wohnfläche.

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

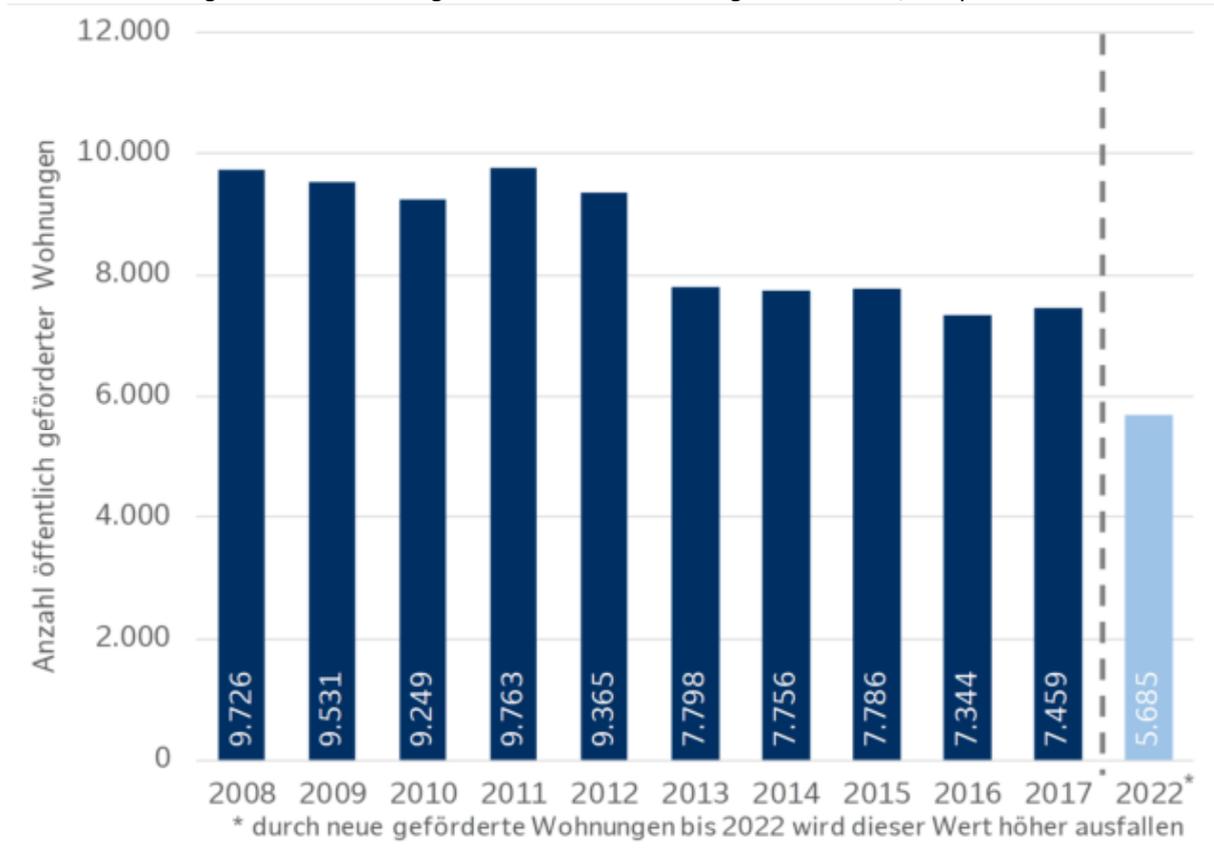
4.2. Öffentlich geförderte Wohnungen

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 Wohnraumförderungs-gesetzes 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 Wohnungsbestand im Bezirk Harburg 2008 bis 2017, Perspektive 2022*



Quelle: Statistikamt Nord, aufgestellt durch ALP, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Bezirk Harburg betrug Ende des Jahres 2017 7.459 Wohneinheiten, im Vergleich zu Ende 2015 mit insgesamt 7.344 Wohneinheiten (Angaben des Fachamtes H/SR). Das entspricht stabil etwa 10,0 des gesamten Wohnungsbestandes und liegt damit über dem Hamburger Durchschnitt.

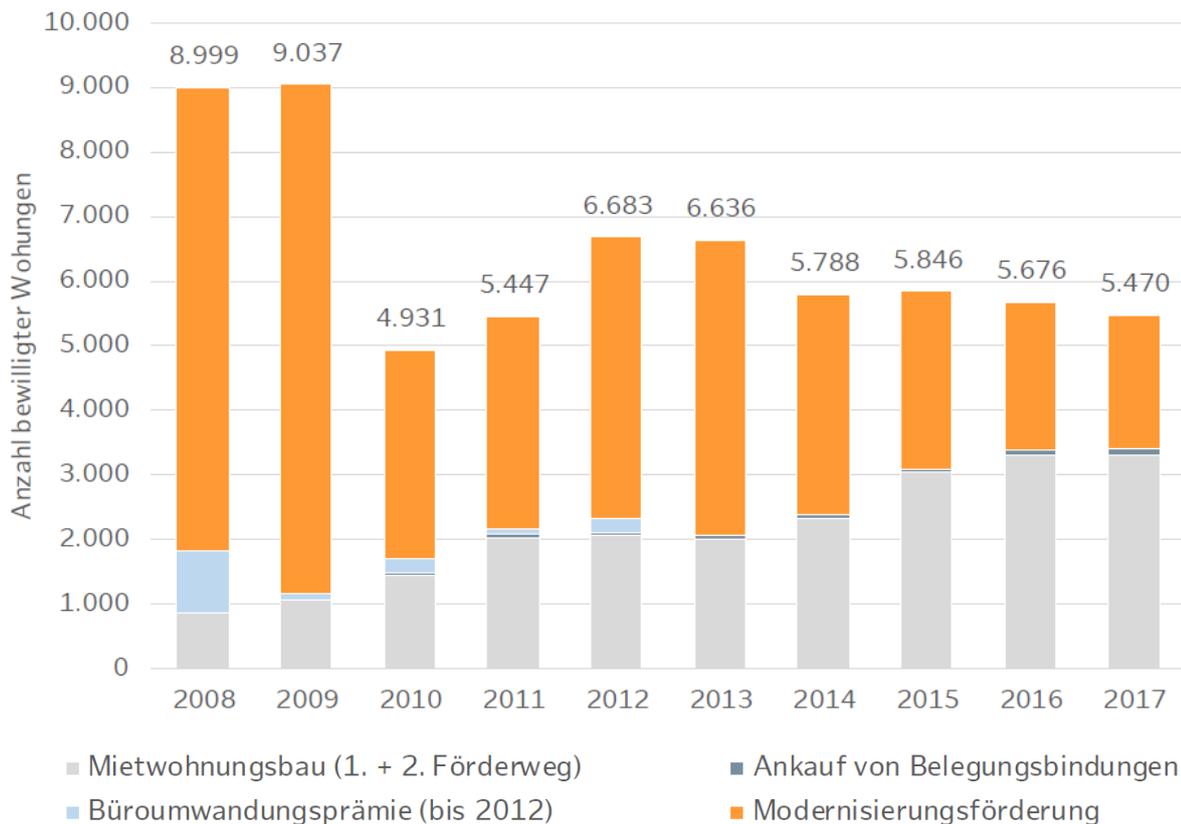
Im Vergleich zu den Abschmelzprozessen des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes bis 2012 ist der tatsächliche Rückgang 2017 gestoppt worden. Gegenüber 2016 konnte nun sogar eine geringe Zahl an geförderten Wohneinheiten hinzugewonnen werden. Die Prognose bis 2022 zeigt zwar einen erneuten Rückgang der geförderten Wohneinheiten, allerdings ohne Berücksichtigung der Anstrengungen des Bezirkes, Projekte des geförderten Wohnungsbaus forciert umzusetzen. Nimmt man die Entwicklungen der letzten Jahre als Maßstab, könnte das Ziel, mehr geförderten Wohnraum vorzuhalten, erreicht werden.

Tab. 3: Kleinräumige Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes im Bezirk Harburg 2008 bis 2017, Perspektive 2022

	2008		2013		2017		2022
	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE
Teilraum 1: Harburg Innenstadt	1.002	9,4%	1.121	10,2%	1.213	10,3%	980
Teilraum 2: Harburg Kern	4.279	11,0%	3.944	10,1%	3.897	9,7%	2.656
Eißendorf	1.233	10,5%	907	7,8%	674	5,7%	453
Heimfeld	1.528	15,2%	1.493	14,9%	1.487	14,4%	1.364
Neuland, Gut Moor	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Langenbek	352	18,5%	352	19,1%	352	19,0%	155
Marmstorf	110	2,6%	110	2,7%	110	2,6%	110
Rönneburg	153	13,1%	153	11,1%	153	11,1%	72
Sinstorf	0	0,0%	92	6,5%	92	6,1%	92
Wilstorf	903	11,2%	837	10,2%	1.029	12,0%	410
Teilraum 3: Süderelbe	4.445	20,2%	2.733	12,6%	2.349	10,4%	2.049
Cranz	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Francop	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Hausbruch	2.047	27,6%	1.446	20,7%	1.148	16,2%	1.076
Moorburg, Altenwerder	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Neuenfelde	297	15,1%	291	15,7%	291	15,5%	291
Neugraben-Fischbek	2.101	18,0%	996	8,4%	910	7,3%	682
Bezirk Harburg	9.726	13,5%	7.798	10,9%	7.459	10,0%	5.685
Hansestadt Hamburg	102.631	11,7%	86.152	9,7%	77.576	8,5%	58.495

Quelle: Statistikamt Nord, aufgestellt durch ALP, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

Abb. 3: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg nach Art der Förderung 2008 bis 2017



Quelle: IFB, aufgestellt durch ALP, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

Das Mietniveau der Angebotsmieten auf dem freien und ungebundenen Wohnungsmarkt unterliegt einer Steigerung, liegt aber nach ALP-Gutachten bis 2017 immer noch unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus. Im Jahre 2017 lag die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in Harburg bei 8,94 €/m², dies ist deutlich unterhalb des Hamburger Durchschnitts (11,41 €/m² laut ALP-Gutachten).

Im Bezirk Harburg wird knapp ein Drittel des Wohnungs- und ca. 41 % des Mietwohnungsbestandes durch die SAGA und Genossenschaften vermietet; diese Angebote werden in der Regel nicht auf den Internetportalen inseriert. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen im 1. FW im Bezirk Harburg lag 2017 bei 6,19 €/m² (Quelle: IFB Mietenstatistik 2017).“

4.3. „f&w fördern und wohnen AÖR“ als neuer städtischer Bauherr

Vor rund drei Jahren ist die unternehmerische Aufgabe von f&w fördern und wohnen AÖR (f&w) um den Wohnungsbau erweitert worden. Damit schafft f&w über die öffentlich-rechtliche Unterbringung sowie Betreuung behinderter und geflüchteter Menschen hinaus Wohnungen in massiver Bauweise für Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, insbesondere Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (mindestens 200 Wohneinheiten pro Jahr). Dabei handelt es sich beispielsweise um:

- junge Erwachsene im Anschluss an Hilfen zur Erziehung („Hier wohnt Hamburgs Jugend“)
- Frauen, die in Frauenhäusern Zuflucht gefunden haben
- Menschen mit Behinderungen
- unzureichend untergebrachte Personen
- wohnungslose Personen, die öffentlich-rechtlich untergebracht sind
- obdachlose Personen.

Dadurch trägt f&w dazu bei, das Gesamtkonzept des Senats zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum umzusetzen (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 21/2905 vom 19.01.2016). f&w betätigt sich grundsätzlich nicht auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt, sondern nimmt im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg Haushalte in den Blick, die besondere Schwierigkeiten haben eine Wohnung zu finden. Dies ist ein Gewinn für die Stadt Hamburg, weil auch Personengruppen mit geringen finanziellen Möglichkeiten Wohnungen zu angemessenen Bedingungen anmieten können. f&w sucht auch im Bezirk Harburg Grundstücke, die sich für den Wohnungsbau eignen und von f&w im Wege des Kaufes oder der Erbpacht übernommen werden können. Im Rahmen des für die öffentliche Förderung des Neubaus von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte erforderlichen Nutzungskonzepts können bezirkliche und quartiersbezogene Anliegen berücksichtigt werden.

Das Bezirksamt Harburg ist bestrebt, Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende möglichst dezentral in kleinteiligen, integrierten Lagen unterzubringen.

4.4. 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 Einzelprojekte 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 urbane 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 Hafenterrassen 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 Jahre 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 ist die Entwicklung der Standorte Vogelkamp Neugraben (NF65), Fischbeker Heidbrook (NF66) und Fischbeker Reethen (NF67). Diese Standorte bieten ein Potenzial für die Realisierung von insgesamt bis zu 4.970 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.

Der Bau neuer Wohnungen führt zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur wie z.B. neuen Schulflächen.

Ergänzend wurden in vielen Bestandssiedlungen bereits Fördergebiete des „Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung“ (RISE) eingeführt.

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 Wohnungsbauanteils im Innenstadtbereich. Das Bezirksamt wird dazu mit dem Rahmenplan Innenstadt Harburg 2040 Anfang 2020 eine Strategie vor, die einen langfristigen Entwicklungshorizont aufzeigen soll. Diese 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 Maßnahmen gem. des bezirklichen Nahversorgungskonzeptes 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 der Wohnstandorte beitragen. Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten kann sich positiv auf das gesamte Umfeld auswirken und die Harburger Innenstadt für Besucher und potenzielle Einwohner attraktiver machen.

Der Innenstadtbereich liegt mit Teilen des Stadtteils Eißendorf in dem Fördergebiet des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE-Fördergebiet) „Harburger Innenstadt/Eißendorf-Ost“. Ziel der Gebietsentwicklung ist, die Wohnfunktion in der Innenstadt zu erhöhen.

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.

Der Harburger Binnenhafen ist ein RISE-Fördergebiet in den Grenzen der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB. Ziel der Gebietsentwicklung ist es, dass sich das Quartier zu einem attraktiven Wohnstandort mit hafentypischen Charakter unter besonderer Berücksichtigung des städtebaulichen Denkmalschutzes entwickelt.

Teilraum 2 - Schwerpunkt Baulückenfüllung, Nachverdichtung und Brachflächenaktivierung

Der Teilraum 2 wird durch sehr unterschiedliche Stadtteile und heterogene Quartiere geprägt. Die hochverdichteten Gebiete Eißendorf und Wilstorf 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 bauliche Ersatz 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-Ost gehört zusammen mit der Harburger Innenstadt zum RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt/Eißendorf-Ost und der östliche Teil des Stadtteils Wilstorf zum RISE-Fördergebiet Wilstorf-Reeseberg. Entsprechend sollen städtebauliche Maßnahmen erfolgen, die eine Steigerung der städtebaulichen und wohnumfeldbezogenen Qualitäten vorsehen und die Stärkung des Wohnstandorts 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.

Neugraben-Fischbek ist ein RISE Fördergebiet. Ziel ist es, das Quartier mit vielfältigen Wohnungsangeboten in hochwertiger naturräumlicher Stadtrandlage zu entwickeln.

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 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 Reihenhäuser 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 Typologien.

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

Kostengünstige Geschoßwohnungen

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, Neubau und Nachverdichtung 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 zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum außerhalb der sozialen Wohnraumförderung

Um das Ziel des kostengünstigen Wohnens für breite Bevölkerungsschichten zu erreichen, hat Hamburg seit 2011 verschiedene Strategien entwickelt, einen günstigen und gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnungsneubau ermöglichen. Neben dem (sozialen) Wohnungsbau im Rahmen der Wohnraumförderung soll dauerhaft bezahlbarer Wohnraum auch für Haushalte geschaffen werden, die mit ihrem Einkommen oberhalb der Grenzen des geförderten Wohnungsbaus liegen, sich jedoch die aktuellen Angebote im freifinanzierten Neubau finanziell nicht leisten können.

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/m² Wohnfläche nettokalt realisiert werden können.

Ziel war eine Konzeptausschreibung mit der Vorgabe kostensparenden Bauens und einer befristeten Mietpreis-Deckelung.

Es wurden deshalb verschiedene Maßnahmen kombiniert, um das Ziel eines freifinanzierten Wohnungsbaus mit einer Anfangsnettokaltmiete von 8,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu erreichen.

Für den 8-Euro-Wohnungsbau werden Grundstücke für eine Wohnnutzung ohne Belegungs-bindungen oder Inanspruchnahme von IFB-Fördermitteln ausgeschrieben.

Den 8-Euro-Ausschreibungen im Regelverfahren liegen differenzierte Vorgaben zu Grunde.

Im Rahmen von zwei Modellausschreibungen zum 8-Euro-Wohnungsbau wurde im Jahr 2017 auch ein Grundstück in Neugraben-Fischbek (42 Wohnungen, eine Kita und Gewerbeflächen) veräußert. Das Projekt ist bereits fertiggestellt. Anhand der bisher gesammelten Erkenntnisse zum kostengünstigen Bauen, vor allem durch die beiden Modellprojekte zum 8-Euro-Wohnungsbau, wurde ein regelhaftes Ausschreibungsverfahren entwickelt.

Neben dem öffentlich-geförderten Wohnungsbau soll Wohnraum mit Mietpreisbindung durch die SAGA angeboten werden. Die SAGA realisiert sowohl Geschosswohnungsbau als auch Reihenhaus-wohnungsbau in diesem Segment. Die SAGA wird im 8-Euro-Wohnungsbau verstärkt ihre SAGA-Systemhäuser einsetzen. Den 8-Euro-Ausschreibungen im Regelverfahren liegen aktuell folgende Vorgaben zu Grunde:

- Konzeptausschreibung
- Ausgangsmiete 8 €/m² Wfl. netto kalt
- Mieterhöhung ab dem 4. Jahr nach Bezug um bis zu 0,30 € je m² Wohnfläche, alle 2 Jahre möglich
- Vergabe grundsätzlich im Erbbaurecht, Laufzeit 75 Jahre
- 30ig jährige Mietpreisbindung, optional 30-jähriger Veräußerungsverzicht
- Preisgünstiger Wohnungsbau ohne IFB-Förderung
- Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln ist möglich
- Mindeststandard ist der Energiestandard KfW 55
- Konstruktiver Holzbau wird besser bewertet

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 Quartiersbüros mit Verbindung zu Pflegediensten 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 (TUHH) 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 Zweierappartements. 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) projektiert 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 Traditionsgenossenschaften etablieren oder um eigens gegründete Kleingenossenschaften.

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, dass 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. Einflussmöglichkeiten und Gewinnabschöpfung Dritter sind damit ausgeschlossen.

Baugemeinschaften sind als Baustein im Wohnungsbausegment noch nicht umfänglich im Harburger Bezirksgebiet 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. Bei besonders geeigneten Flächen finden sich in den jeweiligen Steckbriefen des Wohnungsbauprogramms entsprechende Angaben.

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. Einzelsteckbriefe der Potenzialflächen

Glossar

Steckbriefe

(separater Download)

7. Übersichtstabellen der Potenzialflächen

(separater Download)

8. Übersichtskarten der Potenzialflächen

(separater Download)