Wohnungsbauprogramm 2013
Bezirk Hamburg-Nord

Mehr Zuhause. Für Hamburg.

Hamburg

Impressum

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

Telefon 040 / 4 2804 - 6008
Telefax 040 / 4 2804 - 6700
E-Mail: stadt-undlandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de
Internet: www.hamburg.de/hamburg-nord

Bearbeitung: Maike Schwarz-Müller, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Grundlagen Wohnungsmarkt
ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon 040/485 00 98-20
Telefax 040/485 00 98-98
E-Mail: info@analyse-konzepte.de
Internet: www.analyse-konzepte.de

Bildnachweis
Detailausschnitt Entwurf Pergolenviertel Juni 2012 e2a Architekten, Zürich und Lichtenstein Landschaftsarchitekten, Hamburg

Gestaltung
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
ANALYSE & KONZEPTE

Erscheinungstermin und Stand
Dezember 2012

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort 6

2 Anlass und Zielsetzung 7

3 Daten und Fakten zur Bevölkerung 9

3.1 Einwohnerentwicklung seit 2005 9

3.2 Wanderungen und Fluktuation in den Stadtteilen 14

3.3 Alters- und Haushaltsstruktur der Bevölkerung 17

3.4 Soziale Struktur 25

3.5 Zukünftige Nachfrageentwicklung 33

4 Entwicklung des Wohnungsmarktes 35

4.1 Wohnungsbestand und seine Struktur 35

4.2 Neubautätigkeit 38

4.3 Geförderter Wohnraum 42

4.4 Preisentwicklung 44

4.5 Nachfrageindex 49

4.6 Wohnungsmarktakteure 51

4.7 Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung 53

5 Ziele zur Wohnungsbauentwicklung 55

6 Hinweise zu Flächenpotenzialen 57

7 Stadtteilprofile und Flächenpotenziale 59

8 Abkürzungsverzeichnis 107

Abbildungen

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 2000-2011 im Vergleich 9

Abb. 2 Bevölkerungsdichte 2011 nach Stadtteilen 10

Abb. 3 Hamburg-Nord: Einwohnerentwicklung 2006-2011 12

Abb. 4 Salden der Einwohnerentwicklung 2006-2011 nach Stadtteilen 13

Abb. 5 Wanderungen 2005-2011 14

Abb. 6 Wanderungen 2011 nach Altersgruppen 15

Abb. 7 Altersstruktur 2011 17

Abb. 8 Bevölkerungsveränderung 2005- 2011 und Altersstruktur 2011 nach Stadtteilen 20

Abb. 9 Haushalte 2011 nach Größe 22

Abb. 10 Anteil der 1-Personenhaushalte und Haushalte mit Kindern 2011 nach Stadtteilen ... 24

Abb. 11 Anteil der Ausländer und Einwohner mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung 2011 nach Stadtteilen 26

Abb. 12 Einkommensstruktur im Bezirk Hamburg-Nord 2004 27

Abb. 13 Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020 nach Bezirken 33

Abb. 14 Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020 nach Stadtteilen 34

Abb. 15 Wohnungsbestand 2011 nach Anzahl der Räume 37

Abb. 16 Neubautätigkeit 2005-2011 nach Bezirken 38

Abb. 17 Neubauraten 2000-2011 im Vergleich 39

Abb. 18 Bezirk Hamburg-Nord: Baufertigstellungen nach Gebäudetyp 39

Abb. 19 Neubautätigkeit 2005-2011 im Bezirk nach Stadtteilen 40

Abb. 20 Angebotsmieten 2011 im Vergleich 44

Abb. 21 Angebotsmieten 2012 45

Abb. 22 Nachfrageindex 2011 49

Abb. 23 Geförderte Wohnungen 2011 58

Tabellen

Tab. 1 Einwohnerentwicklung 2005-2011 (Hauptwohnsitz) ... 11

Tab. 2 Geburten- und Sterberaten: Durchschnitt 2006-2011 ... 13

Tab. 3 Außen- und Binnenwanderungen 2011 nach Alter ... 15

Tab. 4 Fluktuation in den Stadtteilen ... 16

Tab. 5 Entwicklung der Altersgruppen 2005-2011 ... 18

Tab. 6 Haushalte nach Typ ... 21

Tab. 7 Haushalte mit Kindern ... 23

Tab. 8 Einwohner mit Migrationshintergrund ... 25

Tab. 9 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2005-2011 ... 28

Tab. 10 Arbeitslose 2005-2011 ... 29

Tab. 11 Bedarfsgemeinschaften (Hartz IV-Empfänger) 2010-2011 ... 30

Tab. 12 Wohngeldempfänger 2005-2011 ... 31

Tab. 13 Hilfen zur Verhinderung und Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit ... 32

Tab. 14 Wohnungsbestand 2005-2011 ... 35

Tab. 15 Neu gebaute Wohnungen nach Stadtteilen ... 41

Tab. 16 Bestand an Sozialwohnungen 2005-2011 ... 42

Tab. 17 Zukünftige Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen ... 43

Tab. 18 Entwicklung der Angebotsmieten 2007-2011 ... 46

Tab. 19 Kaufpreise Eigentumswohnungen 2005-2012 ... 47

Tab. 20 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser 2005-2012 ... 48

Tab. 21 Grundstückspreise 2005-2012 ... 48

1 Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

Bezirksamtsleiter Harald Rösler: „Wohnungen bauen – Zukunft sichern!"

mit dem vorliegenden Wohnungsbauprogramm Hamburg-Nord 2013 präsentieren wir Ihnen die erste Fortschreibung unseres Wohnungsbauprogramms, das im Juli 2011 mit dem „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau" zwischen Senat und Bezirken seine Erfolgsgeschichte antrat.

Seitdem wurden in Hamburg-Nord bereits ca. 2.000 Wohnungen gebaut bzw. befinden sich in der Realisierungsphase; für über 1.600 Wohneinheiten konnten in diesem Jahr bis Ende Oktober Baugenehmigungen erteilt werden. Ein sehr respektables Ergebnis angesichts eines Bauflächenpotenzials für insgesamt ca. 9.000 Wohneinheiten, die in den nächsten Jahren im Bezirk Hamburg-Nord zusätzlich entstehen könnten – hiervon allein rund 4.000 bis Ende 2013.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord versteht sich bei diesem ehrgeizigen Vorhaben als konstruktiver Partner der am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure sowie der politischen Entscheidungsgremien. Die Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms wurde daher auch aus den Ergebnissen der turnusmäßig statt findenden „Fachgespräche Wohnungsbau" heraus entwickelt, die wichtige Impulse und Denkanstöße für die Entwicklung des Wohnungsangebotes im Bezirk liefern.

Neben einem Sachstandbericht zur Flächenentwicklung und der Beschreibung weiterer Bauprojekte enthält das Wohnungsbauprogramm 2013 u.a. eine Aktualisierung der statistischen Wohnungsmarktgrundlagen. Charakteristisch für Hamburg-Nord sind derzeit noch ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Single-Haushalten (63 %) sowie ein anhaltender Rückgang von Familienhaushalten, der in allen Stadtteilen festzustellen ist.

Diese spezifischen Strukturen finden im aktualisierten bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2013 Berücksichtigung, wo dem familiengerechten und zu mindestens einem Drittel öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau ein besonderer Stellenwert zugemessen wird.

Mit der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms Hamburg-Nord 2013 soll der erfolgreich eingeschlagene partnerschaftliche Weg verlässlich fortgesetzt und der transparente Austausch zwischen öffentlicher Verwaltung, Politik und Wohnungsmarktexperten verstetigt werden.

Das Wohnungsbauprogramm Hamburg-Nord 2013 bietet einen informativen Einblick in die bezirklichen Wohnungsbautendenzen und –chancen. Wir werden jahrelang neue Wohnungen brauchen, um die Zukunft der Stadt zu sichern. Das Wohnungsbauprogramm sorgt für Orientierung. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und werbe gleichzeitig um Ihre partnerschaftliche Unterstützung.

Harald Rösler im November 2012

2 Anlass und Zielsetzung

Im Rahmen des "Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau", der 2011 zwischen den Bezirken und dem Senat geschlossen wurde, sind Zielzahlen für die jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen festgelegt worden. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten, die auf den jeweiligen spezifischen Rahmenbedingungen und Strukturen aufsetzen und in denen entsprechende Zielsetzungen und Maßnahmenpläne formuliert werden. Diese bezirklichen Programme sollen jährlich aktualisiert werden.

Der Bezirk Hamburg-Nord legt daher mit dem Wohnungsbauprogramm 2013 ein an die aktuellen Entwicklungstendenzen und Erfahrungen angepasstes Programm vor. Die Rahmenbedingungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt insgesamt und im Bezirk Hamburg-Nord haben sich gegenüber dem Vorjahr aber nicht maßgeblich verändert. Bestimmend für die Situation sind nach wie vor die deutlichen Nachfrageüberhänge in einzelnen Marktsegmenten und Stadtgebieten, die auch im Bezirk Hamburg-Nord die Situation nachhaltig bestimmen.

Zentrales Ziel des neuen Wohnungsbauprogramms ist es daher auch 2013, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau im Bezirk Hamburg-Nord weiter zu verbessern und die Grundlagen für nachfragegerechte Neubauprojekte zu schaffen. Dabei fließen auch die aktuellen Erfahrungen ein, die mit dem Programm 2012 sowie in der intensivierten Zusammenarbeit mit den verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarktes gesammelt werden konnten.

Im Wohnungsbauprogramms 2013 werden

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

Die Erstellung des Programms 2013 für den Bezirk Hamburg-Nord erfolgte wiederum unter Einbeziehung der Wohnungsmarktakteure, der politischen Vertretungen im Bezirk sowie der interessierten Öffentlichkeit. Den Rahmen hierfür bilden zum einen die "Fachgespräche Wohnungsbau", bei denen ein themenzentrierter Dialog zwischen dem Bezirksamt und den Akteuren des lokalen Wohnungsmarktes erfolgt.

So standen bei der 5. Sitzung der "Fachgespräche Wohnungsbau" u.a. der Rückblick auf das Jahr im Vordergrund. Die Einrichtung der Fachgespräche mit unterschiedlichen Akteuren aus dem Bereich des Wohnungsmarktes wird von allen Seiten positiv angenommen. Im Kapitel 4.6 sind die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt.

Darüber hinaus gibt es im Bezirk breit angelegte Beteiligungsaktivitäten, u.a. zum Pergolenviertel.

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

Die bezirklichen Planungen sind dabei als integraler Bestandteil der gesamtstädtischen Wohnungspolitik zu verstehen. Daher wurden bei der Erstellung des Programms auch die Planungen der anderen, insbesondere der benachbarten Bezirke berücksichtigt.

Um die Wohnungsbau-Ziele und die dafür eingesetzten Instrumente möglichst fundiert auf die konkrete Situation im Bezirk Hamburg-Nord abstellen zu können, werden die aktuelle Nachfrage- und Angebotssituation sowie die mittelfristigen Perspektiven der Nachfrageentwicklung dargestellt und bewertet. Eine übersichtliche Darstellung der zentralen Eckwerte für die jeweiligen Stadtteile bieten die Stadtteilprofile bei den Flächenpotenzialen.

3 Daten und Fakten zur Bevölkerung

3.1 Einwohnerentwicklung seit 2005

- Ende 2011 lag die Bevölkerungszahl des Bezirks Hamburg-Nord bei rd. 284.900, und damit 2.800 Einwohner höher als im Vorjahr. Die aktuelle Einwohnerzahl entspricht einem Anteil von 16,2 % der Bevölkerung Hamburgs. Hinsichtlich der Bevölkerungsgröße stellt Hamburg-Nord – nach Wandsbek und Hamburg-Mitte – den drittgrößten Bezirk Hamburgs dar. Bezüglich der Fläche ist Hamburg-Nord einer der kleinsten unter den Hamburger Bezirken. Bei einer Fläche von 57,5 km² ergibt sich somit eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte von 4.955 Einwohnern/km², ohne die gesamtstädtische Flughafenfläche sind es 5.355 Einwohner/km². Zusammen mit dem Bezirk Eimsbüttel gehört Hamburg-Nord zu den am dichtesten besiedelten Bezirken Hamburgs.
- Die höchste Einwohnerdichte zeigen dabei vor allem die innerstädtischen Stadtteile, insbesondere Hoheluft-Ost, Dulsberg, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Hohenfelde und Eppendorf. (s. Abb. 2). In Richtung Stadtrand nimmt die Einwohnerdichte erwartungsgemäß ab.

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 2000-2011 im Vergleich

Quelle: Statistikamt Nord

- Zwischen 2005 und 2011 hatte der Bezirk Hamburg-Nord einen Einwohnerzuwachs von fast 7.750 Personen bzw. +2,8 % zu verzeichnen (s. Tab. 1). Dieser liegt leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von +1,5

%. Bei einer vergleichenden Betrachtung der Einwohnerentwicklung seit 2000 (s. Abb. 1) wird deutlich, dass die Entwicklung im Bezirk Hamburg-Nord im Prinzip dem gesamtstädtischen Entwicklungstrend folgt und sich in den letzten Jahren angeglichen hat, nachdem es vorher etwas geringer ausgefallen war.

Abb. 2 Bevölkerungsdichte 2011 nach Stadtteilen

Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnung

Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Tab. 1 Einwohnerentwicklung 2005-2011 (Hauptwohnsitz)					
Stadtteil	**2005**	**2010**	**2011**	**Veränderung 2005-2011**	
				absolut	**in %**
Alsterdorf	12.872	13.162	13.511	639	5,0
Barmbek-Nord	37.326	37.857	38.104	778	2,1
Barmbek-Süd	30.363	31.360	31.933	1.570	5,2
Dulsberg	17.514	17.344	17.282	-232	-1,3
Eppendorf	22.914	23.219	23.191	277	1,2
Fuhlsbüttel	11.785	11.979	12.078	293	2,5
Groß Borstel	7.978	7.917	7.913	-65	-0,8
Hoheluft-Ost	9.120	9.270	9.237	117	1,3
Hohenfelde	8.806	8.904	8.971	165	1,9
Langenhorn	40.368	41.459	41.739	1.371	3,4
Ohlsdorf	14.089	14.720	14.937	848	6,0
Uhlenhorst	15.407	15.641	15.843	436	2,8
Winterhude	48.607	49.258	50.152	1.545	3,2
Bezirk Hamburg-Nord	**277.149**	**282.090**	**284.891**	**7.742**	**2,8**
Hamburg	**1.720.632**	**1.746.813**	**1.760.017**	**39.385**	**2,3**

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

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

Abb. 3 Hamburg-Nord: Einwohnerentwicklung 2006-2011

Quelle: Statistikamt Nord

- Innerhalb des Bezirks Hamburg-Nord verläuft die Einwohnerentwicklung sehr unterschiedlich (s. Tab. 1; Abb. 3), was mit der unterschiedlichen Einwohnerstruktur zu begründen ist, aber gleichzeitig auch die unterschiedliche Attraktivität der Stadtteile sowie die Neubautätigkeit der letzten Jahre widerspiegelt.
- So haben lediglich die Stadtteile Dulsberg und Groß Borstel gegenüber 2005 leichte Einwohnerverluste zu verzeichnen. Während diese im Falle Dulsbergs auf den negativen Wanderungssaldo zurückzuführen sind, verliert Groß Borstel hauptsächlich durch die hohen Sterbeüberschüsse (s. Abb. 4; Abbildung 4 basiert auf den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Dadurch können sich bei einigen Stadtteilen leichte Abweichungen des Gesamtsaldos gegenüber der in Tabelle 1 dargestellten prozentualen Entwicklung 2005-2011 ergeben).
- Die höchsten Einwohnergewinne verbuchen wiederum insbesondere die Stadtteile Ohlsdorf, Barmbek-Süd, Langenhorn, Uhlenhorst und Alsterdorf. Diese profitieren vor allem von der starken Zuwanderung, haben jedoch gleichzeitig – mit Ausnahme von Ohlsdorf – negative natürlichen Salden zu verzeichnen.

Abb. 4 Salden der Einwohnerentwicklung 2006-2011 nach Stadtteilen

Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 2 Geburten- und Sterberaten: Durchschnitt 2006-2011

Stadtteil	Geburten je 1.000 Frauen	Sterbefälle je 1.000 EW
Alsterdorf	20,3	13,3
Barmbek-Nord	17,3	9,2
Barmbek-Süd	15,4	9,4
Dulsberg	18,8	9,1
Eppendorf	23,3	10,2
Fuhlsbüttel	20,1	10,2
Groß Borstel	26,7	11,0
Hoheluft-Ost	25,1	5,3
Hohenfelde	17,8	9,7
Langenhorn	17,7	11,9
Ohlsdorf	18,7	9,3
Uhlenhorst	18,7	13,8
Winterhude	18,3	7,5
Bezirk Hamburg-Nord	18,9	**9,8**
Hamburg	18,6	**9,7**

Quelle: Statistikamt Nord

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

3.2 Wanderungen und Fluktuation in den Stadtteilen

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

Abb. 5 Wanderungen 2005-2011

Quelle: Statistikamt Nord

- Die starken Schwankungen des Wanderungssaldos in den Jahren 2008 und 2009 gehen vermutlich auf die Bereinigung des Melderegisters nach Abgleich mit den Steueridentifikationsnummern zurück. Bei der Bereinigung wurden die

Abmeldungen als Fortzüge ausgewiesen, tatsächlich fanden diese jedoch zum Teil bereits in den Jahren davor statt. Dies erklärt insbesondere den starken Anstieg der Fortzüge im Jahr 2008. Die Wanderungsgewinne liegen meist zwischen 2.200 und 2.600 Personen.

Abb. 6 Wanderungen 2011 nach Altersgruppen

Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 3 Außen- und Binnenwanderungen 2011 nach Alter

Alters-gruppen	Wanderungen außerhalb Hamburgs			Wanderungen innerhalb Hamburgs		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
0 bis 6 J.	570	815	-245	556	915	-359
6 bis 18 J.	903	562	341	673	881	-208
18 bis 30 J.	9.691	5.422	4.269	5.164	4.575	589
30 bis 45 J.	5.064	5.273	-209	3.874	4.797	-923
45 bis 65 J.	1.561	1.741	-180	1.383	1.670	-287
65 bis 80 J.	300	396	-96	303	414	-111
80 J. u. m.	120	207	-87	204	277	-73
Gesamt	**18.209**	**14.416**	**3.793**	**12.157**	**13.529**	**-1.372**

Quelle: Statistikamt Nord

- Eine differenzierte Betrachtung der Wanderungsbewegungen im Bezirk Hamburg-Nord nach Wanderungen über die Stadtgrenze und Wanderungen innerhalb Hamburgs verdeutlicht, dass die Wanderungsgewinne fast ausschließlich bei den Außenwanderungen generiert werden, während sich bei den innerstädtischen Wanderungen i.d.R. Verluste abzeichnen.
- An den Wanderungsbewegungen zwischen 2005 und 2011 waren die Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahre am stärksten beteiligt. Dabei profitiert der Bezirk Hamburg-Nord insbesondere von der Zuwanderung der 18- bis 30-Jährigen, die größtenteils von außerhalb nach Hamburg zuziehen. Nennenswerte Verluste sind vor allem bei den 30- bis 45-Jährigen sowie bei den Kleinkindern unter 6 Jahre zu beobachten, die in der ersten Linie bei innerstädtischen Wanderungen verbucht werden. Dieses deutet auf eine verstärkte Abwanderung von Familien hin.

Tab. 4 Fluktuation in den Stadtteilen

Stadtteil	Mobilitätskennzahl*						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Alsterdorf	114	109	107	111	118	123	140
Barmbek-Nord	154	149	146	146	136	135	140
Barmbek-Süd	150	148	149	145	142	130	138
Dulsberg	144	143	130	133	136	125	131
Eppendorf	146	139	135	145	124	124	130
Fuhlsbüttel	120	108	114	115	115	108	109
Groß Borstel	116	115	97	98	101	100	116
Hoheluft-Ost	129	130	127	134	124	123	125
Hohenfelde	156	159	152	161	171	141	155
Langenhorn	85	74	80	87	81	81	88
Ohlsdorf	122	118	116	128	126	117	133
Uhlenhorst	138	122	126	122	130	125	127
Winterhude	150	148	146	150	130	131	137
Bezirk Hamburg-Nord	**134**	**129**	**127**	**130**	**124**	**120**	**127**
Hamburg	**111**	**106**	**104**	**108**	**105**	**100**	**104**

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

Quelle: Statistikamt Nord

- Die Fluktuation gibt an, wie viele Einwohner sich an den Wanderungsbewegungen beteiligen. Als Indikator für die Fluktuation wird vom Statistikamt Nord die Mobilitätskennzahl berechnet, bei der die halbierte Summe der Zu- und Fortzüge auf 1.000 Einwohner bezogen wird. Demnach ist für den Bezirk Hamburg-Nord insgesamt eine vergleichsweise hohe Fluktuation charakteristisch, denn 2011 zogen 127 von 1.000 Einwohnern (d.h. 12,7 % der Bevölkerung) um, während sich im Hamburger Durchschnitt nur 104 von 1.000 Einwohnern (d.h. ca. ein Zehntel der Bevölkerung) an den Wanderungen beteiligt hat. Werden die Jahre 2008 und 2009 nicht berücksichtigt (Melderegisterbereinigung), ist die Fluktuation im Bezirk seit 2005 deutlich zurückgegangen.
- Unter den Stadtteilen haben weiterhin vor allem Hohenfelde, aber auch Alsterdorf, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Winterhude eine überdurchschnittlich hohe Fluktuation zu verzeichnen. In allen Stadtteilen ist die Fluktuationsrate im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

3.3 Alters- und Haushaltsstruktur der Bevölkerung

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

Abb. 7 Altersstruktur 2011

Quelle: Statistikamt Nord

- Insgesamt zeigt der Bezirk Hamburg-Nord eine etwas jüngere Einwohnerstruktur als die Gesamtstadt. Die Gruppen der 18- bis 30-Jährigen sowie der 30- bis 45-Jährigen sind hier deutlich stärker vertreten, während der Seniorenanteil (65 Jahre und älter) mit 17 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (19 %) liegt. Allerdings hat Hamburg-Nord mit 12 % einen geringeren Anteil an Kindern und Jugendlichen vorzuweisen (Hamburg: 16 %), insbesondere in der Gruppe der 6- bis 18-Jährigen.
- Dabei haben insbesondere die Stadtteile Groß Borstel, Fuhlsbüttel, Langenhorn und Uhlenhorst überdurchschnittlich hohe Seniorenanteile zu verzeichnen, die mittlerweile bei 21 % und mehr liegen. Umgekehrt ist insbesondere für Dulsberg, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Hohenfelde und Winterhude eine vergleichsweise junge Einwohnerstruktur charakteristisch: mehr als 60 % der Einwohner sind unter 45 Jahre alt. Die höchsten Kinderanteile (bis 18 Jahre) haben vor allem Langenhorn, Alsterdorf, Groß Borstel und Ohlsdorf zu verzeichnen.

Tab. 5 Entwicklung der Altersgruppen 2005-2011

Stadtteil	0 - 6 Jahre	6 - 18 Jahre	18 - 30 Jahre	30 - 45 Jahre	45 - 65 Jahre	65 Jahre u. älter
Alsterdorf	25,6%	11,7%	-0,4%	1,7%	3,1%	4,1%
Barmbek-Nord	6,8%	-6,5%	5,8%	0,4%	12,0%	-15,2%
Barmbek-Süd	17,8%	4,1%	6,5%	5,2%	9,4%	-7,2%
Dulsberg	-13,2%	-7,8%	2,3%	-1,6%	7,2%	-14,6%
Eppendorf	19,0%	11,4%	-1,5%	-4,9%	-1,5%	7,3%
Fuhlsbüttel	7,4%	0,4%	11,3%	-9,2%	5,0%	4,7%
Groß Borstel	6,4%	8,3%	-4,4%	-8,6%	1,5%	0,2%
Hoheluft-Ost	14,9%	8,2%	0,4%	-4,3%	-1,0%	9,8%
Hohenfelde	19,5%	-2,8%	0,3%	1,2%	-4,4%	9,6%
Langenhorn	8,1%	-2,7%	9,9%	-6,4%	10,4%	0,7%
Ohlsdorf	20,2%	-1,3%	8,9%	-0,8%	11,4%	2,0%
Uhlenhorst	21,8%	8,9%	5,8%	-1,2%	-0,5%	4,2%
Winterhude	16,0%	0,6%	1,8%	-0,5%	5,2%	5,1%
Bezirk Hamburg-Nord	**13,0%**	**1,1%**	**4,5%**	**-1,3%**	**6,1%**	**-0,2%**
Hamburg	**6,2%**	**-1,8%**	**4,3%**	**-4,1%**	**6,2%**	**4,0%**

Quelle: Statistikamt Nord

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

Abb. 8 Bevölkerungsveränderung 2005- 2011 und Altersstruktur 2011 nach Stadtteilen

Quelle: Statistikamt Nord 2011; eigene Berechnung

Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

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

Tab. 6 Haushalte nach Typ

Stadtteil	Anzahl Haushalte		Durchschnittliche Haushaltsgröße		Anteil Single-Haushalte		Anteil Haushalte mit Kindern	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Alsterdorf	7.357	7.516	1,8	1,8	54 %	54 %	17 %	17 %
Barmbek-Nord	27.455	27.760	1,4	1,4	71 %	71 %	9 %	9 %
Barmbek-Süd	21.996	22.379	1,4	1,5	69 %	69 %	10 %	10 %
Dulsberg	11.584	11.663	1,5	1,5	68 %	69 %	13 %	12 %
Eppendorf	14.568	14.631	1,6	1,6	62 %	62 %	14 %	14 %
Fuhlsbüttel	7.064	7.142	1,7	1,7	54 %	54 %	17 %	16 %
Groß Borstel	4.510	4.513	1,8	1,8	55 %	55 %	17 %	17 %
Hoheluft-Ost	6.111	6.114	1,5	1,6	63 %	64 %	13 %	13 %
Hohenfelde	5.954	6.010	1,5	1,5	66 %	67 %	10 %	11 %
Langenhorn	21.819	22.000	1,9	1,9	48 %	48 %	20 %	19 %
Ohlsdorf	8.644	8.740	1,7	1,7	57 %	57 %	16 %	16 %
Uhlenhorst	10.388	10.558	1,5	1,6	64 %	64 %	11 %	11 %
Winterhude	33.486	34.057	1,5	1,5	66 %	66 %	11 %	12 %
Bezirk Hamburg-Nord	**180.936**	**183.083**	**1,6**	**1,6**	**63 %**	**63 %**	**13 %**	**13 %**
Hamburg	**972.259**	**985.440**	**1,8**	**1,8**	**53 %**	**54 %**	**18 %**	**17 %**

Quelle: Statistikamt Nord

- Für 2011 wurden auf dieser Weise insgesamt rd. 183.100 Haushalte im Bezirk Hamburg-Nord ermittelt, das sind rund 2.200 Haushalte mehr, als im Jahr zuvor. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Hamburg-Nord weiterhin mit 1,6 Personen je Haushalt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (1,8 Personen je Haushalt).
- Dies liegt an dem überdurchschnittlich hohen Anteil der 1-Personen-Haushalte in Hamburg-Nord, der mit 63 % der mit Abstand höchste unter den Hamburger Bezirken ist und den gesamtstädtischen Anteil der 1-Personen-Haushalte (54 %) sogar um rd. 10 %-Punkte übersteigt. Besonders hohe Anteile an Single-Haushalten sind vor allem in Barmbek-Nord und -Süd sowie in Dulsberg festzustellen (s. Abb. 9), für die zugleich eine junge Einwohnerstruktur charakteristisch ist.

- Entsprechend klein ist der Anteil der Mehrpersonen-Haushalte in Hamburg-Nord, insbesondere aber der Anteil der Haushalte mit Kindern, der mit 13 % der geringste unter den Hamburger Bezirken ist und deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17 % liegt. Einen überdurchschnittlich hohen Familienanteil hat mit 19 % lediglich der Stadtteil Langenhorn zu verzeichnen. Es folgen Alsterdorf, Groß Borstel, Fuhlsbüttel, Ohlsdorf und Eppendorf, die zumindest den Bezirksdurchschnitt übersteigen. Dies sind zugleich die Stadtteile mit den höchsten Kinderanteilen im Bezirk.

Abb. 9 Haushalte 2011 nach Größe

Quelle: Statistikamt Nord

- Von den insgesamt rd. 23.600 Haushalten mit Kindern stellen rd. 7.900, d.h. in etwa ein Drittel, Alleinerziehende dar. Die höchsten Anteile an Alleinerziehenden unter den Haushalten mit Kindern haben Dulsberg, Barmbek-Nord und Barmbek-Süd vorzuweisen. Dies sind Stadtteile, wo insgesamt relativ wenige Familien wohnen (s. Tab. 7), von diesen jedoch 41-48 % alleinerziehend sind. Dies hängt mit der Struktur des Wohnungsbestandes eng zusammen, denn in diesen Stadtteilen sind mit 58-65 % weit überwiegend kleine 1- bis 2-Raum-Wohnungen zu finden.

Tab. 7 Haushalte mit Kindern

Stadtteil	Haushalte mit Kindern		darunter Alleinerziehende		Anteil Alleinerziehende an den HH mit Kindern	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Alsterdorf	1.269	1.293	354	361	28 %	28 %
Barmbek-Nord	2.487	2.499	1.060	1.038	43 %	42 %
Barmbek-Süd	2.107	2.162	859	895	41 %	41 %
Dulsberg	1.453	1.418	693	687	48 %	48 %
Eppendorf	2.045	2.062	613	621	30 %	30 %
Fuhlsbüttel	1.181	1.170	381	376	32 %	32 %
Groß Borstel	766	755	225	210	29 %	28 %
Hoheluft-Ost	804	801	253	263	31 %	33 %
Hohenfelde	617	648	183	199	30 %	31 %
Langenhorn	4.268	4.261	1.232	1.254	29 %	29 %
Ohlsdorf	1.373	1.410	400	400	29 %	28 %
Uhlenhorst	1.147	1.195	303	332	26 %	28 %
Winterhude	3.809	3.946	1.250	1.273	33 %	32 %
Bezirk Hamburg-Nord	**23.326**	**23.620**	**7.806**	**7.909**	**33 %**	**34 %**
Hamburg	**170.616**	**171.855**	**52.057**	**53.096**	**31 %**	**31 %**

Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 10 Anteil der 1-Personenhaushalte und Haushalte mit Kindern 2011 nach Stadtteilen

Quelle: Statistikamt Nord 2011; eigene Berechnung

Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

3.4 Soziale Struktur

- Im Bezirk Hamburg-Nord lebten zum Jahresende 2011 insgesamt rd. 31.300 Einwohner ausländischer Herkunft, das sind rd. 13 % aller Ausländer in Hamburg. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung des Bezirks ist mit 11 % vergleichsweise gering (Hamburg: 14 %). Die Zahl der Ausländer in Hamburg-Nord ist seit 2005 um fast 5.000 bzw. 14 % zurückgegangen. Dieser starke Rückgang ist teilweise auf die Bereinigung des Melderegisters zurückzuführen.
- Betrachtet man alle Einwohner mit Migrationshintergrund im Bezirk, so ist die Zahl mit rd. 63.450 mehr als doppelt so hoch. Der Anteil der Migranten an der Gesamtbevölkerung der Bezirks Hamburg-Nord liegt mit 22 % allerdings deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (29 %).
- Vergleichsweise hohe Anteile an ausländischer Bevölkerung bzw. Bevölkerung mit Migrationshintergrund gibt es vor allem in den Stadtteilen Dulsberg und Hohenfelde, wo deren Anteile sogar den gesamtstädtischen Durchschnitt übersteigen. Die geringsten Ausländer- bzw. Migrantenanteile im Bezirk haben Fuhlsbüttel, Eppendorf und Ohlsdorf vorzuweisen.

Tab. 8 Einwohner mit Migrationshintergrund

Stadtteil	Migrationshintergrund				davon Ausländer			
	absolut		Anteil an EW.		absolut		Anteil an EW.	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Alsterdorf	2.922	2.998	22 %	22 %	1.291	1.484	10 %	11 %
Barmbek-Nord	8.682	8.530	23 %	22 %	4.352	4.268	12 %	11 %
Barmbek-Süd	7.247	7.177	23 %	22 %	3.637	3.644	12 %	11 %
Dulsberg	6.860	6.732	40 %	39 %	3.646	3.584	21 %	21 %
Eppendorf	4.272	3.990	18 %	17 %	1.795	1.844	8 %	8 %
Fuhlsbüttel	2.075	2.057	17 %	17 %	949	980	8 %	8 %
Groß Borstel	1.611	1.606	20 %	20 %	742	791	9 %	10 %
Hoheluft-Ost	1.954	1.777	21 %	19 %	932	916	10 %	10 %
Hohenfelde	2.662	2.635	30 %	29 %	1.321	1.339	15 %	15 %
Langenhorn	9.853	9.902	24 %	24 %	4.176	4.310	10 %	10 %
Ohlsdorf	2.910	2.774	20 %	19 %	1.357	1.358	9 %	9 %
Uhlenhorst	3.359	3.249	22 %	20 %	1.534	1.522	10 %	10 %
Winterhude	10.500	10.028	21 %	20 %	5.178	5.240	11 %	10 %
Bezirk Hamburg-Nord	**64.907**	**63.455**	**23 %**	**22 %**	**30.910**	**31.280**	**11 %**	**11 %**
Hamburg	**514.820**	**513.050**	**30 %**	**29 %**	**237.867**	**241.788**	**14 %**	**14 %**

Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 11 Anteil der Ausländer und Einwohner mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung 2011 nach Stadtteilen

Quelle: Statistikamt Nord 2011; eigene Berechnung

Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

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

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

Abb. 12 Einkommensstruktur im Bezirk Hamburg-Nord 2004

Quelle: Statistikamt Nord

Ende 2011 waren rd. 57 % der 15- bis 65-Jährigen mit dem Wohnort im Bezirk Hamburg-Nord sozialversicherungspflichtig beschäftigt, was den gesamtstädtischen Durchschnitt um 4 Prozentpunkte übersteigt. Die Entwicklung der Beschäftigten im Bezirk folgt dem positiven Trend in Hamburg.

Tab. 9 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2005-2011
(Anteil an der 15- bis 65-jährigen Bevölkerung)

Stadtteil	2005		2010		2011		Veränderung 2005-2011
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
Alsterdorf	3.890	44 %	4.268	49 %	4 553	51 %	17 %
Barmbek-Nord	15.535	56 %	17.597	60 %	18 138	61 %	17 %
Barmbek-Süd	12.233	54 %	14.294	60 %	14 940	62 %	22 %
Dulsberg	6.129	47 %	7.078	54 %	7 240	55 %	18 %
Eppendorf	8.082	48 %	8.906	54 %	9 127	55 %	13 %
Fuhlsbüttel	3.981	50 %	4.388	55 %	4 600	57 %	16 %
Groß Borstel	2.442	46 %	2.618	51 %	2 696	52 %	10 %
Hoheluft-Ost	3.332	48 %	3.627	53 %	3 786	55 %	14 %
Hohenfelde	3.105	47 %	3.510	54 %	3 570	54 %	15 %
Langenhorn	12.440	48 %	14.227	53 %	14 750	54 %	19 %
Ohlsdorf	4.797	49 %	5.397	53 %	5 643	54 %	18 %
Uhlenhorst	5.363	49 %	5.956	54 %	6 246	57 %	16 %
Winterhude	18.553	50 %	20.739	56 %	21 503	57 %	16 %
Bezirk Hamburg-Nord	**99.882**	**50 %**	**112.605**	**55 %**	**116 792**	**57 %**	**17 %**
Hamburg	**547.797**	**47 %**	**611.289**	**51 %**	**631 200**	**53 %**	**15 %**

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

- Gleichzeitig ist die Zahl der Arbeitslosen seit 2005 um 32 % zurückgegangen. Der Arbeitslosenanteil liegt mit 5 % der 15- bis 65-Jährigen im Bezirk Hamburg-Nord leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (6 %). Deutlich geringer ist jedoch der Anteil der Bedarfsgemeinschaften (Eine Bedarfsgemeinschaften (BG) bezeichnet laut Bundesagentur für Arbeit eine Konstellation von Personen, die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. Eine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 SGB II hat mindestens einen erwerbsfähigen Leistungsberechtigten.) nach SGB II (Hartz IV) an den Haushalten insgesamt, der in Hamburg-Nord nur 8 %, in Hamburg insgesamt aber 10 % ausmacht.
- Kleinräumig betrachtet hat vor allem Dulsberg mit 9 % weiterhin einen überdurchschnittlichen Anteil an Arbeitslosen zu verzeichnen. Besonders hoch ist in Dulsberg der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, der mit 17 % sogar den gesamtstädtischen Durchschnitt deutlich übersteigt. Relativ hohe Anteile an Bedarfsgemeinschaften zeigen auch Barmbek-Nord und Langenhorn.

Tab. 10 Arbeitslose 2005-2011
(Anteil an der 15- bis 65-jährigen Bevölkerung)

Stadtteil	2005		2010		2011		Veränderung 2005-2011
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
Alsterdorf	512	6 %	297	3 %	290	3 %	-43 %
Barmbek-Nord	2.585	9 %	1.830	6 %	1.811	6 %	-30 %
Barmbek-Süd	1.744	8 %	1.256	5 %	1.268	5 %	-27 %
Dulsberg	1.647	13 %	1.155	9 %	1.227	9 %	-26 %
Eppendorf	802	5 %	532	3 %	468	3 %	-42 %
Fuhlsbüttel	581	7 %	411	5 %	369	5 %	-36 %
Groß Borstel	450	9 %	261	5 %	292	6 %	-35 %
Hoheluft-Ost	410	6 %	271	4 %	245	4 %	-40 %
Hohenfelde	465	7 %	322	5 %	310	5 %	-33 %
Langenhorn	2.135	8 %	1.535	6 %	1.479	6 %	-31 %
Ohlsdorf	700	7 %	507	5 %	468	5 %	-33 %
Uhlenhorst	515	5 %	367	3 %	332	3 %	-36 %
Winterhude	2.204	6 %	1.600	4 %	1.447	4 %	-34 %
Bezirk Hamburg-Nord	**14.750**	**7 %**	**10.344**	**5 %**	**10.006**	**5 %**	**-32 %**
Hamburg	**99.720**	**9 %**	**68.334**	**6 %**	**67.410**	**6 %**	**-32 %**

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

Tab. 11 Bedarfsgemeinschaften (Hartz IV-Empfänger) 2010-2011

Stadtteil	Anzahl Bedarfs-gemeinschaften		Durchschnittliche Haushalts-Größe		Anteil an Haus-halten insgesamt		Veränderung 2006-2011
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	
Alsterdorf	390	422	1,8	1,8	5 %	6 %	-8 %
Barmbek-Nord	2.820	2.732	1,4	1,4	10 %	10 %	-17 %
Barmbek-Süd	1.822	1.723	1,4	1,5	8 %	8 %	-21 %
Dulsberg	2.121	2.034	1,5	1,5	18 %	17 %	-13 %
Eppendorf	575	508	1,6	1,6	4 %	4 %	-20 %
Fuhlsbüttel	508	476	1,7	1,7	7 %	7 %	-18 %
Groß Borstel	389	381	1,8	1,8	9 %	8 %	-15 %
Hoheluft-Ost	287	267	1,5	1,6	5 %	4 %	-25 %
Hohenfelde	450	405	1,5	1,5	8 %	7 %	-23 %
Langenhorn	2.170	2.051	1,9	1,9	10 %	9 %	-4 %
Ohlsdorf	730	663	1,7	1,7	8 %	8 %	-12 %
Uhlenhorst	357	333	1,5	1,6	3 %	3 %	-27 %
Winterhude	1.845	1.742	1,5	1,5	6 %	5 %	-16 %
Bezirk Hamburg-Nord	**14.464**	**13.737**	**1,6**	**1,6**	**8 %**	**8 %**	**-15 %**
Hamburg	**105.105**	**99.960**	**1,8**	**1,8**	**11 %**	**10 %**	**-12 %**

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

- Rund 2.350 Personen im Bezirk Hamburg-Nord beziehen Wohngeld. Hohe Konzentrationen der Wohngeldempfänger sind - trotz der rückläufigen Entwicklung in den letzten Jahren - auch weiterhin insbesondere in Dulsberg, Barmbek-Nord und –Süd, sowie in Groß Borstel festzustellen.

Tab. 12 Wohngeldempfänger 2005-2011

Stadtteil	2005		2010		2011		Veränderung 2005-2011
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
Alsterdorf	79	0,6 %	94	0,7 %	94	0,7 %	+19 %
Barmbek-Nord	607	1,6 %	489	1,3 %	436	1,1 %	-28 %
Barmbek-Süd	392	1,3 %	355	1,1 %	306	1,0 %	-22 %
Dulsberg	392	2,2 %	337	1,9 %	283	1,6 %	-28 %
Eppendorf	134	0,6 %	139	0,6 %	121	0,5 %	-10 %
Fuhlsbüttel	85	0,7 %	93	0,8 %	67	0,6 %	-21 %
Groß Borstel	87	1,1 %	75	0,9 %	77	1,0 %	-11 %
Hoheluft-Ost	54	0,6 %	60	0,6 %	45	0,5 %	-17 %
Hohenfelde	96	1,1 %	72	0,8 %	51	0,6 %	-47 %
Langenhorn	405	1,0 %	398	1,0 %	393	0,9 %	-3 %
Ohlsdorf	94	0,7 %	111	0,8 %	95	0,6 %	+1 %
Uhlenhorst	67	0,4 %	61	0,4 %	56	0,4 %	-16 %
Winterhude	305	0,6 %	340	0,7 %	323	0,6 %	+6 %
Bezirk Hamburg-Nord	**2.797**	**1,0 %**	**2.624**	**0,9 %**	**2.347**	0,8 %	-16 %

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

Tab. 13 Hilfen zur Verhinderung und Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit						
	2006	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**
Anzahl der Fälle mit drohendem Wohnungsverlust	1.224	1.207	1.265	1.300	1.290	1.286
darunter als vordringlich wohnungs-suchend anerkannt	204	268	248	211	219	181
Anzahl der abgeschlossenen Fälle (Wohnungsnotfälle)	996	1.010	1.132	1.264	1.357	1.118
darunter positiv abgeschlossene Fälle (Wohnungssicherung)	600	758	884	989	1.060	929
Anzahl der Fälle öffentlicher Unterbringung (neu)	168	179	199	231	257	284
Anzahl der Fälle öffentlicher Unterkunft (insgesamt)	276	389	387	374	344	378
Anzahl der Wohnungsvermittlungen	272	412	299	352	345	188
Wohnberechtigungsbescheinigungen	2.196	1.965	1.932	1.910	1.812	1.990
Dringlichkeitsscheine	972	918	999	981	923	851
Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord: Fachstelle für Wohnungsnotfälle						

Die ersten Hinweise über die Wohnversorgung der Haushalte mit geringen Einkommen und einem eingeschränkten Marktzugang im Bezirk Hamburg-Nord liefern die Daten der Fachstelle für Wohnungsnotfälle (s. Tab. 13):

- So wurden im Jahr 2011 insgesamt 1.286 Fälle mit drohendem Wohnungsverlust erfasst, was einen Anstieg um 5 % gegenüber 2006 bedeutet. 14 % der Fälle wurden aus diesem Grund durch die Abteilung Wohnraumversorgung als vordringlich wohnungssuchend anerkannt.
- Auch die Zahl der abgeschlossenen Wohnungsnotfälle im Bezirk zeigt seit 2006 eine stark steigende Tendenz, die seit dem letzten Jahr jedoch deutlich rückgegangen ist.
- Die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen ist seit 2006 um 10 % zurückgegangen. Die Zahl der ausgegebenen Dringlichkeitsscheine bewegt sich seit 2006 zwischen 918 und 999 Fällen pro Jahr und weist eine rückläufige Tendenz auf.
- Auffallend ist der starke Rückgang der Zahl der Wohnungsvermittlungen von 345 2010 auf 188 im letzten Jahr.

3.5 Zukünftige Nachfrageentwicklung

Zur Abschätzung der zukünftigen Nachfrageentwicklung und den sich daraus ergebenen Wohnungsbaupotentialen im Bezirk, wird die Modellrechnung zur Bevölkerungsvorausschätzung in den Hamburger Stadtteilen des Statistikamtes Nord herangezogen, die als Basis den Einwohnerstand von 30.04.2009 und die Flächenpotenziale zugrunde legt.

Abb. 13 Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020 nach Bezirken

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

Abb. 14 Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020 nach Stadtteilen

Quelle: Statistikamt Nord,

4 Entwicklung des Wohnungsmarktes

4.1 Wohnungsbestand und seine Struktur

- Ende 2011 standen im Bezirk Hamburg-Nord rd. 167.550 Wohneinheiten zur Verfügung, was knapp 19 % des Hamburger Wohnungsbestandes darstellt. Von diesen befand sich rd. 90 % in Mehrfamilienhäusern. Die höchsten Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern befinden sich erwartungsgemäß in Langenhorn und Groß Borstel.
- Seit 2005 hat sich der Wohnungsbestand im Bezirk um rd. 2.700 Wohnungen vergrößert. Somit entfällt ungefähr 29 % des gesamtstädtischen Zugangs an Wohneinheiten auf den Bezirk Hamburg-Nord. Die mit Abstand höchsten Zuwächse haben absolut gesehen die Stadtteile Winterhunde und Langenhorn zu verzeichnen.

Tab. 14 Wohnungsbestand 2005-2011

Stadtteil	Anzahl Wohnungen			Anteil WE in 1- und 2-Familien-häusern	Durch-schnittliche Wohnfläche	Veränderung Wohnungs-bestand
	2005	2010	2011	2011	2011	2005-2011
Alsterdorf	6.525	6.787	6.824	19 %	76 m²	299
Barmbek-Nord	25.514	25.560	25.738	1 %	55 m²	224
Barmbek-Süd	19.977	20.232	20.253	1 %	57 m²	276
Dulsberg	10.544	10.549	10.549	1 %	53 m²	5
Eppendorf	13.131	13.254	13.279	3 %	76 m²	118
Fuhlsbüttel	6.555	6.568	6.569	24 %	73 m²	14
Groß Borstel	4.283	4.305	4.317	43 %	73 m²	34
Hoheluft-Ost	5.585	5.605	5.605	2 %	71 m²	20
Hohenfelde	5.383	5.437	5.443	3 %	66 m²	60
Langenhorn	19.705	20.222	20.232	40 %	73 m²	527
Ohlsdorf	7.854	8.092	8.148	21 %	69 m²	294
Uhlenhorst	10.041	10.188	10.267	2 %	73 m²	226
Winterhude	29.735	30.295	30.337	3 %	67 m²	602
Bezirk Hamburg-Nord	**164.832**	**167.094**	**167.531**	**10 %**	**66 m²**	**2.699**
Hamburg	**876.366**	**893.495**	**896.940**	**21 %**	**73 m²**	**9.371**

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

- Der Wohnungsbestand im Bezirk Hamburg-Nord besteht zu 70 % aus 2- und 3-Raum-Wohnungen. Nur jeweils 12 % stellen die 1-Raum-Wohnungen und die 4-Raum-Wohnungen dar. Die größten Wohnungen mit 5 und mehr Räumen machen nur 6 % des Bestandes aus. Im Vergleich zu gesamtstädtischer Bestandsstruktur (s. Abb. 15) sind somit die kleineren und mittleren Wohnungen mit 1 bis 3 Räumen im Bezirk Hamburg-Nord überproportional vertreten.
- Dies macht sich auch an der durchschnittlichen Wohnungsgröße bemerkbar, die mit 66 m² im Bezirk Hamburg-Nord deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 73 m² liegt. Allerdings steht im Bezirk Hamburg-Nord im Durchschnitt mit 39,0 m² je Einwohner mehr Wohnfläche zur Verfügung als in Hamburg insgesamt (37,0 m² Wohnfläche je Einwohner). Insgesamt steigt der Wohnflächenbedarf pro Person stets an. Ursachen für den Nachfrageüberhang sind nicht nur die steigende Einwohnerzahl und die steigende Anzahl an 1-Personenhaushalten, sondern auch das steigende Lebensalter und der Wunsch nach mehr Wohnfläche.
- Die Stadtteile mit hohem Eigenheimanteil weisen entsprechend höhere Anteile an größeren Wohnungen sowohl bezüglich der Anzahl der Räume als auch hinsichtlich der Wohnflächen auf. So machen die Wohnungen mit 4 und mehr Räumen in Langenhorn mehr als ein Drittel und in Groß Borstel, Fuhlsbüttel und Alsterdorf mehr als ein Viertel des Wohnungsbestandes aus.
- Unter den Stadtteilen mit vorwiegend Mietwohnungsbeständen haben Eppendorf, Uhlenhorst und Hoheluft-Ost flächenmäßig die größten Wohnungen vorzuweisen, die durchschnittliche Wohnfläche liegt in diesen Stadtteilen über 70 m². Hingegen überwiegen in Dulsberg, Barmbek-Nord- und Barmbek-Süd kleinere bis mittlere Wohnungen.

Abb. 15 Wohnungsbestand 2011 nach Anzahl der Räume

Quelle: Statistikamt Nord

4.2 Neubautätigkeit

- Betrachtet man die Neubautätigkeit zwischen 2005 und 2011 in den Hamburger Bezirken im Vergleich, gehört Hamburg-Nord sowohl absolut als auch relativ gesehen zu den Bezirken mit der geringsten Bautätigkeit. In den Jahren seit 2005 wurden im Bezirk Hamburg-Nord insgesamt rd. 2.830 Wohnungen neu fertig gestellt. Dies entspricht im Durchschnitt nur 1,4 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner im Jahr.

Abb. 16 Neubautätigkeit 2005-2011 nach Bezirken

Quelle: Statistikamt Nord

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

Abb. 17 Neubauraten 2000-2011 im Vergleich

Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 18 Bezirk Hamburg-Nord: Baufertigstellungen nach Gebäudetyp

Quelle: Statistikamt Nord

- Im Bezirk Hamburg-Nord sind die Bauflächenpotenziale gering, zudem ist die Bevölkerungsdichte im Vergleich besonders hoch. Unter diesen Voraussetzungen ist die Neubautätigkeit zu betrachten.
- Beinahe die Hälfte der zwischen 2005-2011 fertiggestellten Wohnungen im Bezirk entfällt auf nur zwei Stadtteile, Langenhorn und Winterhude. Aber auch in den Stadtteilen Ohlsdorf und vor allem im letzten Jahr in Barmbek-Süd wurde eine Vielzahl an Wohnungen fertiggestellt. Relativ gesehen zählen Ohlsdorf, Alsterdorf, Uhlenhorst und Langenhorn zu den Stadtteilen mit den meisten fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner. Dies erklärt auch die relativ hohen Zuwanderungsquoten zwischen 2005-2011 in diesen Stadtteilen. Die geringste Bautätigkeit insgesamt haben weiterhin Dulsberg und Fuhlsbüttel vorzuweisen.

Abb. 19 Neubautätigkeit 2005-2011 im Bezirk nach Stadtteilen

Quelle: Statistikamt Nord

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

Stadtteil	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	davon in MFH	Summe 2005-11
Alsterdorf	1	83	14	24	48	33	37	35	240
Barmbek-Nord	-	-	11	13	-	71	184	72	279
Barmbek-Süd	29	35	20	49	93	97	27	25	350
Dulsberg	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Eppendorf	6	-	11	37	1	3	28	25	86
Fuhlsbüttel	8	1	2	3	1	4	2	-	21
Groß Borstel	31	6	3	3	18	6	11	-	78
Hoheluft-Ost	32	5	-	-	-	-	-	-	37
Hohenfelde	-	11	-	-	41	-	3	10	55
Langenhorn	10	22	61	364	56	48	10	-	571
Ohlsdorf	4	9	22	106	32	66	61	56	300
Uhlenhorst	42	46	28	18	-	18	79	75	231
Winterhude	14	75	150	11	220	70	43	37	583
Bezirk Hamburg-Nord	**177**	**293**	**322**	**629**	**510**	**416**	**485**	**335**	**2.832**

Quelle: Statistikamt Nord

4.3 Geförderter Wohnraum

- Mit rund 9.050 Wohnungen stellen nur gut 5 % des Wohnungsbestandes im Bezirk Hamburg-Nord Sozialwohnungen dar. Seit 2005 hat sich der Bestand an Sozialwohnungen um rund 600 reduziert. Bis 2017 sollen bei weiteren 2.850 Wohnungen die Bindungsfristen auslaufen, was einen weiteren Rückgang des Bestandes auf nur 6.200 Sozialwohnungen bedeuten würde.
- Die meisten Sozialwohnungen befinden sich in den Stadtteilen Langenhorn, Dulsberg sowie Alsterdorf. Relativ gesehen entspricht deren Anteil am Wohnungsbestand mit 11-12 % dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dulsberg und seit dem letzten Jahr Barmbek-Nord sind die einzigen Stadtteile, die seit 2005 eine leichte Zunahme an Sozialwohnungen zu verzeichnen haben. Diese geht zum einen auf öffentlich geförderte Modernisierungen im Bestand zurück. Hingegen haben sich die Bestände in Langenhorn und in Winterhunde in den letzten Jahren sehr stark reduziert und werden auch zukünftig durch den Bindungsauslauf noch weiter zurückgehen.

Tab. 16 Bestand an Sozialwohnungen 2005-2011

Stadtteil	2005		2010		2011		Veränderung 2005-11
	Anzahl	Anteil an WE insg.	Anzahl	Anteil an WE insg.	Anzahl	Anteil an WE insg.	
Alsterdorf	806	12 %	806	12 %	806	12 %	+/-0
Barmbek-Nord	532	2 %	485	2 %	849	3 %	+1
Barmbek-Süd	679	3 %	488	2 %	667	3 %	+/-0
Dulsberg	1.086	10 %	1.189	11 %	1.189	11 %	+1
Eppendorf	675	5 %	675	5 %	682	5 %	+/-0
Fuhlsbüttel	286	4 %	177	3 %	182	3 %	-1
Groß Borstel	350	8 %	332	8 %	332	8 %	+/-0
Hoheluft-Ost	172	3 %	172	3 %	172	3 %	+/-0
Hohenfelde	327	6 %	327	6 %	343	6 %	+/-0
Langenhorn	3.046	15 %	2.328	12 %	2.468	12 %	-3
Ohlsdorf	455	6 %	401	5 %	481	6 %	+/-0
Uhlenhorst	12	< 1 %	0	0 %	0	0 %	+/-0
Winterhude	1.255	4 %	826	3 %	881	3 %	-1
Bezirk Hamburg-Nord	**9.681**	**6 %**	**8.206**	**5 %**	**9.052**	**5 %**	**-1**
Hamburg	**130.365**	**15%**	**95.668**	**11 %**	**98.495**	**11 %**	**-4**

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank

Tab. 17 Zukünftige Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen					
Stadtteil	Sozialwohnungen 2011				
	insgesamt	dar. bewilligte Wohnungen des 2. Förderweges	dar. Bindungs-auslauf bis 2017		Sozialwohnungen 2017 (rechnerisch)
Alsterdorf	806	-	17 %	140	666
Barmbek-Nord	849	-	17 %	141	708
Barmbek-Süd	667	-	21 %	142	525
Dulsberg	1.189	-	26 %	306	883
Eppendorf	682	-	3 %	19	663
Fuhlsbüttel	182	-	9 %	16	166
Groß Borstel	332	-	39 %	130	202
Hoheluft-Ost	172	-	43 %	74	98
Hohenfelde	343		78 %	266	77
Langenhorn	2.468	12	49 %	1.217	1.251
Ohlsdorf	481	-	25 %	118	363
Uhlenhorst	0	-	0 %	0	0
Winterhude	881	13	33 %	286	595
Bezirk Hamburg-Nord	**9.052**	**25**	32 %	2.851	6.201
Hamburg	**98.495**	**25**	27 %	26.495	72.000
Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteil-Datenbank					

- Der 2. Förderweg fördert den Neubau von preisgünstigem Mietwohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen. Die zulässige Anfangsmiete liegt bei 8,00 €/m² Wohnfläche. Wohnberechtigt sind Mieter, deren Einkommen nicht mehr als 60 % über den in § 8 HmbWoFG festgelegten Grenzen liegen. Bei Projekten des 2. Förderwegs muss quartiersbezogen mindestens ein Drittel aller insgesamt geförderten Wohnungen im 1. Förderweg errichtet werden. In 2011 wurde in Hamburg für 25 Wohnungen die Förderung durch den 2. Förderweg bewilligt, dabei liegen diese in Langenhorn und Winterhude, also ausschließlich im Bezirk Hamburg-Nord.

4.4 Preisentwicklung

Die Mietpreisspanne der Angebotsmieten im Bezirk Hamburg-Nord reicht von 6,00 bis 18,00 €/m² nettokalt, der Mittelwert liegt bei 11,16 €/m². Innerhalb des Bezirks gibt es zum Teil deutliche Preisunterschiede, die unterschiedliche Wohnlagen- und Bestandsqualitäten widerspiegeln:

Abb. 20 Angebotsmieten 2011 im Vergleich

Quelle: IDN Immodaten GmbH

- Das höchste Mietpreisniveau haben weiterhin Winterhude, Uhlenhorst und Eppendorf zu verzeichnen, die Nettokaltmieten liegen hier im Durchschnitt über 12 €/m². Entsprechend sind auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in diesen Stadtteilen am höchsten. Insbesondere in Hohenfelde, Winterhude Uhlenhorst und ziehen sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise in den letzten Jahren sehr stark an.

Abb. 21 Angebotsmieten 2012

Quelle: IDN Immodaten GmbH; Zeitraum 01.01. -31.07. 2012

Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Tab. 18 Entwicklung der Angebotsmieten 2007-2011

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

Stadtteil	2007	2008	2009	2010	2011	Mittlere jährliche Preisentwicklung
Alsterdorf	8,52	8,50	8,62	9,10	9,31	2,3 %
Barmbek (insg.)	7,80	8,05	8,43	8,76	9,86	6,1 %
Dulsberg	7,40	7,28	7,34	8,13	8,37	3,2 %
Eppendorf	9,72	9,84	10,51	11,58	11,92	5,3 %
Fuhlsbüttel	7,34	7,66	8,08	8,57	8,56	4,0 %
Groß Borstel	7,87	7,16	8,00	9,04	10,00	6,6 %
Hoheluft-Ost	*	11,14	11,72	*	*	*
Hohenfelde	8,00	8,29	10,00	10,28	9,90	5,8 %
Langenhorn	7,06	8,12	7,56	7,99	8,18	4,0 %
Ohlsdorf	8,16	8,47	8,09	8,53	9,08	2,8 %
Uhlenhorst	10,53	10,95	11,15	11,43	12,13	3,6 %
Winterhude	9,68	10,48	10,99	11,98	12,00	5,6 %
Bezirk Hamburg-Nord	8,08	8,49	8,88	9,92	10,37	6,5 %

* nicht ausreichende Fahlzahlen

Quelle: IDN Immodaten GmbH

- Die niedrigsten Mietpreise sind mit weniger als 9 €/m² im Durchschnitt in Dulsberg, Langenhorn und Fuhlsbüttel zu beobachten, was sich auch in den Kaufpreisen widerspiegelt. Auch in Groß Borstel und Barmbek-Nord werden die Eigentumswohnungen zu vergleichsweise günstigen Preisen angeboten. Insbesondere Hohenfelde zeichnet einen nennenswerten Preisanstieg im Bereich des Eigentumskaufs.

Tab. 19 Kaufpreise Eigentumswohnungen 2005-2012 (Durchschnittspreise)

Stadtteil	Bestand (in €/m²)				Neubau (in €/m²)			
	01/2005	01/2011	01/2012	Entwicklung 2005/12	01/2005	01/2011	01/2012	Entwicklung 2005/12
Alsterdorf	2.384	2.582	3.436	+44 %	2.339	3.025	3.525	+51 %
Barmbek-Nord	1.419	1.922	1.972	+39 %	--	3.179	2.736	--
Barmbek-Süd	1.590	2.291	2.517	+58 %	--	3.279	3.481	--
Dulsberg	1.537	1.371	1.975	+28 %	--	--	--	--
Eppendorf	2.551	2.976	3.744	+47 %	3.076	3.223	4.605	+50 %
Fuhlsbüttel	1.883	1.935	2.120	+13 %	--	--	2.975	--
Groß Borstel	1.622	1.559	2.242	+38 %	--	--	3.469	--
Hoheluft-Ost	2.242	2.707	3.476	+55 %	2.986	3.565	--	--
Hohenfelde	1.913	2.683	3.900	+104 %	--	3.100	--	--
Langenhorn	1.399	1.677	1.894	+35 %	1.868	--	2.451	+31 %
Ohlsdorf	1.568	2.003	2.308	+47 %	--	--	--	--
Uhlenhorst	2.777	3.841	4.199	+51 %	2.866	3.529	4.888	+71 %
Winterhude	2.528	3.763	3.821	+51 %	3.403	3.579	3.771	+11 %
Hamburg insg.	**2.015**	**2.391**	**2.704**	**+34 %**	**2.553**	**3.541**	**3.720**	**+46 %**

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland 2002-2012

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

Tab. 20 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser 2005-2012 (Durchschnittspreise)

Stadtteil	Bestand (in €/m²)				
	Januar 2005	Januar 2010	Januar 2011	Januar 2012	Entwicklung 2005/2012
Alsterdorf	2.551	3.239	3.894	3.998	+57 %
Barmbek-Nord	--	--	--	--	--
Barmbek-Süd	--	--	--	--	--
Dulsberg	--	--	--	--	--
Eppendorf	2.982	4.137	4.865	4.253	+43 %
Fuhlsbüttel	2.267	2.375	2.816	3.116	+37 %
Groß Borstel	2.424	2.430	3.005	2.750	+13 %
Hoheluft-Ost	--	4.497	--	--	--
Hohenfelde	--	3.231	--	--	--
Langenhorn	1.744	1.769	1.832	1.873	+7 %
Ohlsdorf	2.189	2.710	2.623	2.724	+24 %
Uhlenhorst	3.822	--	--	5.639	+48 %
Winterhude	3.116	5.435	5.095	4.293	+38 %
Hamburg insg.	**2.213**	**2.275**	**2.371**	**2.692**	+22 %

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland 2005-2012

Tab. 21 Grundstückspreise 2005-2012 (Durchschnittspreise)

Stadtteil	Januar 2005	Januar 2010	Januar 2011	Januar 2012	Entwicklung 2005/2012
Alsterdorf	360	380	455	480	+33 %
Barmbek-Nord	340	395	395	435	+28 %
Barmbek-Süd	--	--	--	--	--
Dulsberg	--	--	--	--	--
Eppendorf	550	675	675	675	+23 %
Fuhlsbüttel	355	350	420	410	+15 %
Groß Borstel	245	230	290	280	+14 %
Hoheluft-Ost	--	--	--	--	--
Hohenfelde	600	725	725	725	+21 %
Langenhorn	220	205	205	205	-7 %
Ohlsdorf	340	335	405	395	+16 %
Uhlenhorst	1.325	1.450	1.450	1.450	+9 %
Winterhude	1.200	1.325	1.325	1.325	+10 %
Hamburg insg.	**258**	**328**	**336**	**--**	**30 %***

* Der Wert für Januar 2012 Hamburg insgesamt fehlt, daher bezieht sich die Entwicklung auf 2005-2011

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland 2005-2012

4.5 Nachfrageindex

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

- den jährlichen Wanderungssaldo gemessen als Anteil an der Bevölkerung (= jährliche Zuzugsquote)
- die prozentuale Entwicklung der Mietpreise zum Vorjahr, bezogen auf den Median der Mietpreise für Wohnungen mit 60-80 m² (= mittlere jährliche Mietpreissteigerung, s. Tab. 18).

Um die Spitzen in den einzelnen Jahren auszugleichen, werden 4-Jahres-Durchschnittswerte gebildet. Aufgrund der Bereinigung des Melderegisters in den Jahren 2008 und 2009, bei der die bereinigten Daten als Fortzüge ausgewiesen wurden, wird bei den Wanderungssalden der Durchschnitt der Werte in den Jahren 2006, 2007, 2010 und 2011 gebildet. Für die Mietpreissteigerung wird ein Durchschnitt der Jahre 2008-2011 berechnet.

Die aktuellen Ergebnisse werden in folgender Matrix dargestellt.

Abb. 22 Nachfrageindex 2011

Quelle: Eigene Darstellung

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

4.6 Wohnungsmarktakteure

Im Rahmen der mehrfach stattfindenden „Fachgespräche Wohnungsbau" des Bezirksamtes Hamburg-Nord werden wohnungspolitische Themen mit Wohnungsmarktakteuren diskutiert. Am 26. September 2012 fand das 5. Fachgespräch Wohnungsbau statt, dabei ging es darum, eine Zwischenbilanz über das laufende Jahr zu ziehen. Aus Sicht der Teilnehmer wurde deutlich, dass das bezirkliche Wohnungsbauprogramm und die damit verknüpften Fachgespräche eine lohnenswerte Einrichtung seien. Hierdurch werden Sichtweisen und Prioritätensetzungen, aber auch mögliche Konfliktlinien, frühzeitig deutlich. Die Akteure können sich auf die jeweiligen Rahmenbedingungen einstellen und diese in ihre Planungen einbetten, bei Konflikten sei eine frühzeitige Regelung möglich. Daher sollen die Fachgespräche auch im Jahr 2013 fortgeführt werden sollen. Die Dokumentation des Fachgesprächs finden Sie unter www.hamburg.de/hamburg-nord. Folgende wesentliche Ergebnisse sollen an dieser Stelle Erwähnung finden:

- Vor dem Hintergrund des sehr großen Nachfragedrucks auf die "angesagten" Stadtteile und Lagen kommt den Wohnlagen in der "zweiten Reihe" eine immer stärkere Bedeutung zu. Im Bezirk Hamburg-Nord sind dieses in erster Linie Barmbek-Nord und Ohlsdorf sowie Hohenfelde, wobei dort bereits im Neubau bereits ein hohes Mieten- und Preisniveau zu verzeichnen ist.
- Insbesondere bei größeren und großen Projekten kommt auf die Projektentwickler bzw. Investoren vor dem Hintergrund des großen Singleanteils und des notwendigen Familienanteils in immer stärkerem Maße die Aufgabe zu, nicht nur die Wohnungen selbst zu errichten, sondern in nennenswertem Umfang auch begleitende Infrastruktur und Quartiersentwicklungsmaßnahmen. Hierzu gehören etwa Kindergärten, aber auch Gemeinschaftsräume oder Treffpunkte. Ebenfalls eine zunehmende Bedeutung erhalten Maßnahmen und Impulse für die Stärkung von Nachbarschaften. Analog etwa zu Wohnungsgenossenschaften, die teilweise bereits als Träger entsprechender Initiativen fungieren, wird diese Aufgabe zukünftig verstärkt auch auf Projektentwickler bzw. freie Eigentümer zukommen.
- Aufgrund der weiter voranschreitenden Singularisierung sowie sich wandelnder Wohnvorstellungen werden in Zukunft seitens der Entwickler und Eigentümer Angebote für neue Wohnungstypen und Wohnformen geschaffen werden müssen. Hierzu gehören z. B. große Wohnungen für gemeinschaftliche Wohnformen ("Wahlverwandtschaften"), Wohnungen mit zusätzlichen Gemeinschaftseinrichtungen, aber auch möblierte Einsteiger- oder Studentenwohnungen.
- Die Akzeptanz auf der Investorenseite geförderten Wohnungsneubau zu betreiben, ist in letzter Zeit deutlich gewachsen. Eine öffentliche Förderung ist aus Sicht einiger Investoren erst bei größeren Projekten realisierbar, da dann die baulichen Anforderungen sowie der kompliziertere Entwicklungsprozess wirtschaftlich tragfähiger realisiert werden können.
- Im Hinblick auf die Förderung des Wohnungsneubaus werden gewisse Nachbearbeitungsbedarfe bei den aktuellen Hamburger Förderprogrammen gesehen.

Insbesondere der 2. Förderweg steht hier im Fokus; so ist Hamburg-Nord der einzige Bezirk, in dem bisher Wohnungen im 2. Förderweg gefördert wurden (25 Einheiten im Jahr 2011).

- Problematisiert wurde die zunehmende Kluft zwischen den Mieten des geförderten Wohnungsneubaus und denen der frei finanziert errichteten Wohnungen. Dieses hängt auch stark damit zusammen, dass Projektentwickler aufgrund der hohen Grundstücks- und Entwicklungskosten dazu "gezwungen" sind, höherpreisig zu bauen - gerade Haushalte mit mittleren Einkommen werden dadurch zu wenig berücksichtigt. Für diese Gruppen sind mittelpreisige Angebote erforderlich, die sich im Bereich von Netto-Kaltmieten von etwa 7,00 - 11,00 €/m² bewegen.
- Die in letzter Zeit praktizierten Konzeptausschreibungen für städtische Grundstücke werden insgesamt recht positiv gesehen. Auf diesem Wege könne in vielen Fällen eine schnellere Lösung bzw. Umsetzung erfolgen als mit anderen Verfahren.
- Wettbewerbsverfahren werden insgesamt als gute Möglichkeit gesehen, gute Lösungen auch für schwierige bauliche Situationen und Anforderungen zu finden. Die höheren Kosten eines solchen Weges werden oftmals durch die daraus resultierenden Lösungen kompensiert.
- Viele Wohnungsneubauprojekte in Hamburg haben in letzter Zeit mit Protesten, vor allem aus der Nachbarschaft, zu kämpfen, die von sehr unterschiedlichen Beweggründen getragen werden.
- Im Hinblick auf die mögliche bzw. anzustrebende Verdichtung von Quartieren im Zusammenhang mit Wohnungsneubau wurde insgesamt höhere als die bisher praktizierten Verdichtungen als realistisch und auch städtebaulich verträglich betrachtet. Dabei sollte als Maßstab aber nicht der Wohnblock, sondern das Quartier insgesamt betrachtet werden.
- Die zusätzlichen Potenziale im Wohnungsbau durch stärkere Verdichtung wurden auch an den vorgestellten konkreten Beispielen deutlich. Es bestand aber ein Konsens darüber, dass es sich immer um Entscheidungen im konkreten Einzelfall handeln müsse, um die spezifische Situation, insbesondere im Hinblick auf die umgebende Bebauung, aber z.B. auch mögliche Verschattungen, berücksichtigen zu können. Insgesamt ist in Hamburg aber noch von deutlichen Potenzialen auszugehen.
- Eine deutliche Kritik wurde den sehr hohen energetischen und umwelttechnischen Standards beim Wohnungsneubau gegenüber geäußert. Häuser sollten einfacher funktionieren und dürfen nicht mit Technik überladen werden.
- Im Hinblick auf die Effizienz der Genehmigungsprozesse wurde angemerkt, dass in Hamburg das Bauen zwar teurer sei als in Berlin, dass hier aber die entsprechenden Verwaltungsorgane pragmatischer, kooperativer und verlässlicher arbeiten würden.

4.7 Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung

Die anhaltend positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Hamburg und die damit verbundenen starken Zuwanderungen haben in den vergangenen Jahren zu deutlichen Nachfrageüberhängen auf dem lokalen Wohnungsmarkt geführt. Verstärkt wurde diese Entwicklung durch die sehr geringen Neubauzahlen bis 2010. In der Folge hat die Hansestadt in den letzten 5 Jahren eine Steigerung der Mieten und Kaufpreise für Wohnungen zu verzeichnen wie kaum eine andere deutsche Metropole.

Betroffen hiervon sind vor allem attraktive innenstadtnahe Stadtteile, inzwischen erreichen die überdurchschnittlichen Anstiege aber auch die weniger begehrten Stadtteile in größerer Entfernung zur City.

Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Entwicklung auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird. Die Einwohnerzahl wird im Jahr 2012 wohl die 1,8 Millionen-Marke durchbrechen und im Gegensatz zu den meisten anderen Städten Deutschland ist aktuell sogar die Zahl der Geburten in Hamburg etwas höher als die Sterbefälle.

Neben dem Bevölkerungszuwachs wird dieses Wachstum auch durch die anhaltende Verkleinerung der Haushalte sowie eine wohlstandinduzierte Steigerung des Wohnflächenkonsums verursacht. So liegt der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Hamburg inzwischen bei knapp 80 %. Im Bezirk Hamburg-Nord liegt - mit Ausnahme des Stadtteils Langenhorn - der Anteil der Ein-Personen-Haushalte sogar überall über dem Hamburger Durchschnitt von 53,6 %.

Im Zeitraum bis zum Jahr 2020 wird für die Hansestadt ein weiteres Wachstum um etwa 30-35.000 Haushalte prognostiziert, die in diesem Zeitraum zusätzlich auf den Wohnungsmarkt drängen werden. Dabei wird die Zuwanderung sehr selektiv bleiben: der positive Bevölkerungssaldo wird weiterhin vor allem durch den Anstieg der Gruppe der 20-29-Jährigen begründet. Hierunter fallen in erster Linie Auszubildende, Studenten und Berufsanfänger, die i.d.R. über keine so hohe Wohnkaufkraft verfügen, ein gewisser Anteil entfällt aber auch auf Berufstätige mit höherem Einkommen. Zwar wird es auf Seiten der Nachfrager verstärkt zu Anpassungsreaktionen kommen, d. h. es werden Abstriche im Hinblick auf Wohnungsgröße und Wohnlage gemacht, der Nachfragedruck insbesondere auf das untere und mittlere Segment des Mietwohnungsmarktes wird aber mindestens gleich bleiben. Hier macht sich auch bemerkbar, dass sich der Wohnungsneubau im ungeförderten Bereich weiterhin stark auf das hochpreisige Segment der Miet- und Eigentumswohnungen konzentriert.

Gewisse dämpfende Effekte sind zu erwarten, wenn die angestrebte Zielzahl von rd. 6.000 Baugenehmigungen pro Jahr erreicht wird. Dabei kommt dem angestrebten Anteil von einem Drittel Sozialwohnungen eine besondere wohnungspolitische Bedeutung zu.

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

5 Ziele zur Wohnungsbauentwicklung

Viele Stadtteile des Bezirks Hamburg-Nord sind aufgrund ihrer Strukturmerkmale im Hinblick auf Lagequalitäten und Wohnungsbestand überdurchschnittlich von den dynamischen Entwicklungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt betroffen. Hinzu kommt, dass insbesondere durch den sehr hohen Anteil von Singlehaushalten sowie den sehr geringen Anteil von Familien in den meisten Stadtteilen sich dort die ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen verändern könnten.

Übergeordnetes Ziel der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord soll es daher auch im Jahr 2013 sein, Wohnungsneubau insbesondere für die Nachfragergruppen zu errichten, die von den Engpässen auf dem Wohnungsmarkt besonders betroffen sind. Hierzu zählen insbesondere Haushalte, die auf günstigeren und mittelpreisigen Wohnraum angewiesen sind. Dem familiengerechten Wohnungsneubau soll dabei vor dem Hintergrund weiter zurückgehender Zahlen eine ganz besondere Bedeutung zukommen. Dieses gilt insbesondere auch für die großen Neubauprojekte, wo sich besonders gut eine kind- bzw. familiengerechte Wohnumfeld- und Infrastruktur realisieren lässt.

Neben den quantitativen Effekten sollen weiterhin auch Aspekte einer integrierten Stadtteilentwicklung einen hohen Stellenwert erhalten, bei der Wohnen, Arbeiten, soziale und sonstige Infrastrukturversorgung (insbesondere Schulen) sowie eine gute soziale Durchmischung der Quartiere auf einer breiten Basis in Einklang gebracht werden. Dieses gilt insbesondere auch für die größeren anstehenden Neubauprojekte (z.B. Pergolenviertel) und setzt eine intensive Orientierung der Planungen und der Angebotsstrukturen an den bestehenden Sozialräumen voraus.

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

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

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

Der Bezirk Hamburg-Nord weist mit 63 % einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Ein-Personen-Haushalten auf (Hamburg: 54 %) und mit 13 % deutlich weniger Familien als die Gesamtstadt (17 %). Daher soll ein besonderer Schwerpunkt des Wohnungsneubaus zukünftig bei familiengerechten Wohnungen - auch in höherer Verdichtung - liegen.

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

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

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

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

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

6 Hinweise zu Flächenpotenzialen

Das Wohnungsbauprogramm 2013 des Bezirks Hamburg-Nord enthält ein Bauflächenpotenzial für rund 11.000 Wohnungen. Davon könnten im Jahr 2013 bereits knapp 4.000 Wohneinheiten in die Baugenehmigungs- bzw. Realisierungsphase kommen. Rund 2.000 der aufgelisteten Wohnungen sind in der Umsetzung und zum Teil bereits realisiert, diese Projekte sind in der Tabelle und im Plan gekennzeichnet. (siehe anliegende Tabelle). Der Schwerpunkt des Wohnungsbaupotenzials liegt weiterhin auf dem Geschosswohnungsbau, von dem mindestens ein Drittel geförderte Einheiten sein werden.

Im nachfolgenden Kapitel werden die größeren Wohnungsbaupotenzialflächen in einzelnen Steckbriefen detailliert dargestellt. Dies sind Flächen, auf denen in den kommenden Jahren größere Anzahlen neuer Wohnungen entstehen können. Diese Flächen sind für potenzielle Investoren interessant, da sie sich überwiegend im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden und in naher Zukunft in die Vermarktung gehen werden. Die im Wohnungsbauprogramm 2013 neu hinzugekommenen Flächen sind in der Tabelle und den Flächensteckbriefen entsprechend gekennzeichnet.

Kleinere Flächen oder Flächen, die bereits von den derzeitigen Eigentümern in der Entwicklung sind, sind der anliegenden Tabelle und dem Übersichtsplan zu entnehmen. Bei Interesse der zukünftigen Nutzer (Wohnungsnachfrager) empfiehlt es sich, die Vermarktung und die Eigentümer im Internet zu recherchieren. Den Mitarbeitern der Freien und Hansestadt Hamburg ist es aus datenschutzrechtlichen Gründen untersagt, die Eigentümer oder Projektentwickler der Flächen preiszugeben.

Weitere potenzielle Flächen werden von der Abteilung Übergeordnete Planung im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit unterschiedlichen Untersuchungen im Bezirk Hamburg-Nord ausfindig gemacht und untersucht. Wie z.B. zur Nachverdichtung in 1950er und 1960er Jahre Siedlungen oder in einzelnen Stadtteilen wie Groß Borstel, Barmbek und Dulsberg bzw. auch für den gesamten Bezirk mit einer flächendeckenden Baulückenuntersuchung, aber auch dem Masterplan für die City Nord u.v.m. Die wenigen größeren zusammenhängenden Flächen, die noch für Planungen zur Verfügung stehen, sind mit vielen Konflikten und Hemmnissen beladen und dem Wohnungsmarkt nur nach einer zeit- und personalaufwändigen Lösung vieler Klärungszusammenhänge zuzuführen. Sie werden, sobald diese grundlegenden Klärungen erfolgt sind, in dem Wohnungsbauprogramm des Bezirks Hamburg-Nord aufgeführt.

Die Grundzusammenhänge der Planung können Sie bei Interesse der Broschüre „Hamburg macht Pläne – Planen Sie mit!“ entnehmen:
www.hamburg.de/contentblob/1088164/data/hamburg-macht-plaene.pdf

Städtische Geschoss-Wohnungsbaugrundstücke werden in der Regel dem sogenannten Konzeptvergabeverfahren per Ausschreibung durch die Finanzbehörde vergeben. Informationen zum Konzeptvergabeverfahren der Finanzbehörde erhalten Sie unter: http://www.hamburg.de/real-estate/ bzw. hier http://www.hamburg.de/contentblob/3327214/data/dokumentation-der-vierten-fachgespraeche-wohnungsbau.pdf (S.32 - S.35).

Aktuelle Grundstücksausschreibungen finden Sie hier: http://real-estate.hamburg.de/immobiliendatenbank-suche/

Städtische Grundstücke werden grundsätzlich mit der Auflage vergeben, ein Drittel oder ggf. auch mehr geförderte Wohnungen zu planen und zu bauen (s. Abb. 23). Die Förderkonditionen und -bedingungen der Hamburger Wohnungsbaukreditanstalt finden Sie hier: http://www.wk-hamburg.de/mietwohnungen/neubau/mietwohnungsneubau.html

Abb. 23 Geförderte Wohnungen 2011

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

7 Stadtteilprofile und Flächenpotenziale

Alsterdorf

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		13.162	13.511
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		+2,3 %	+5,0 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	6,0 %	6,4 %
	6 bis 18 J.	9,6 %	9,6 %
	18 bis 30 J.	14,7 %	14,6 %
	30 bis 45 J.	23,4 %	23,6 %
	45 bis 65 J.	26,0 %	26,0 %
	65 J. u. älter	20,3 %	19,9 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		5 %	6 %
Haushalte		7.357	7.516

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	6.787	6.824
Veränderung 2005-2010 /-11	4,0 %	4,6 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	19,0 %	19,0 %
Anteil Sozialwohnungen	11,9 %	11,9 %
Wohnfläche je Einwohner	39,3 m²	38,5 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	+ 33	+ 37
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	2,6	2,9

Der Stadtteil Alsterdorf ist von der Wohnungsmarktstruktur her ein heterogener Stadtteil mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Er ist auch aufgrund seiner guten sozialen Infrastruktur für Familien besonders attraktiv. Mit 11,9 % Sozialwohnungen ist dieser Stadtteil vergleichsweise gut ausgestattet. Dennoch ist das allgemeine Mietniveau überdurchschnittlich hoch. Die Mietpreissteigerungen der vergangenen Jahre sind hingegen trotz hoher Zuzugsquoten eher moderat.

Alsterberg I, Suhrenkamp

Alsterdorf

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

Größe in ha	1,4
WE-Zahl gesamt	160
Planungsrecht	Baustufenplan, § 34 BauGB
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2013

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Ehemaliges Pflegeheim, ehemalige Kasernengebäude		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Baustufenplan: Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß und Klein Borstel und Ohlsdorf, vom 03.01.1951, Darstellung: Kasernen der Besatzungsmacht Am Rande des Fluglärmbereichs 2		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünflächen, interne Erschließung gemeinsam mit Nachbar		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	15 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	Anhandgabe erfolgt			
Handlungs-schritte	Städtebaulich-hochbaulicher Realisierungs-Wettbewerb mit 5 Teilnehmern unter Beteiligung von Landschaftsarchitekten durchführen, Wettbewerbsergebnis überarbeiten und vorabstimmen, Bauantrag stellen			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: bedingt Fluglärm, wertvoller Baumbestand , Erschließung zum Nachbarn Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

Alsterberg II, Sengelmannstraße / Maienweg

Alsterdorf

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

Größe in ha	0,7
WE-Zahl gesamt	80
Planungsrecht	Baustufenplan § 34
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2013

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Ehemaliges Pflegeheim		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß und Klein Borstel und Ohlsdorf , vom 03.01.1951 Darstellung: Kasernen der Besatzungsmacht Am Rande des Fluglärmbereichs 2		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	15 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	Anhandgabe erfolgt.			
Handlungs-schritte	Städtebaulich-hochbaulicher Realisierungs-Wettbewerb gemeinsam mit Alsterberg I 5 Teilnehmern unter Beteiligung von Landschaftsarchitekten durchführen, ggf., Wettbewerbsergebnis überarbeiten und vorabstimmen, Bauantrag stellen			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Straßenlärm der Sengelmannstraße, bedingt Fluglärm, wertvoller Baumbestand, eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten von der Hauptverkehrsstraße Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

Barmbek-Nord

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		37.857	38.104
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		+1,4 %	+2,1 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	3,9 %	4,1 %
	6 bis 18 J.	5,1 %	5,0 %
	18 bis 30 J.	25,2 %	25,1 %
	30 bis 45 J.	28,5 %	28,5 %
	45 bis 65 J.	22,2 %	22,7 %
	65 J. u. älter	14,9 %	14,6 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		10 %	10 %
Haushalte		27.455	27.760

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	25.560	25.738
Veränderung 2005-2010 /-11	+0,2 %	+0,9 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	1,3 %	1,3 %
Anteil Sozialwohnungen	1,9 %	3,3 %
Wohnfläche je Einwohner	37,1 m²	37,4 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	+71	+184
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	0,4	0,7

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

Bezirksamt Hamburg NORD

NEU im WBP 2013

Drosselstraße

Barmbek - Nord

Lagebeschreibung:
Das Grundstück liegt auf der Nordseite der Hauptverkehrsstraße Drosselstraße gegenüber Nr. 1, zwischen der Steilshooper und der Bramfelder Straße. Der Barmbeker Bahnhof mit U- und S-Bahnstationen und Busbahnhof sowie das Einkaufszentrum sind fünf Gehminuten entfernt. Zum Stadtpark sind es ca. 1.200 m.

Größe in ha	4.150m² – 4.600m²
WE-Zahl gesamt	Ca. 50 WE
Planungsrecht	B-Plan BN 31
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	unklar

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Autohändler		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek Nord 31, MK V /IV/ tlw. Grünfläche		
Soll	Gebäudetypen	4-5-Geschossige Blockrandschließung		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	50 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Rechtskräftiger B-Plan mit MK- und Grün-Ausweisung blockiert Wohnungsbau, Verkehrslärm belastet Südseite einer möglichen Wohnausweisung			
Handlungs-schritte	Investorensuche, B-Planänderung / Vorhabenbezogener B-Plan. Einbeziehen von angrenzenden privaten Grundstücken (Flurstücke Nr.1680 und 5257) wäre sinnvoll.			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Verkehrslärm, ggf. Gesamtentwicklung des Blocks Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

Stand: 18. Dezember 2012

Dieselstraße / Ivensweg

Barmbek-Nord

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

Größe in ha	10,4
WE-Zahl gesamt	450-675
Planungsrecht	Barmbek Nord 11 in Vorbereitung
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2014 / 2015

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Opernfundus, Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Kleingärten, Grünanlage, eingeschränkt nutzbar Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Barmbek-Nord vom 04.03.1955, B-Plan Barmbek-Nord 11 in Vorbereitung		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kleingärten, Gewerbe		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Öffentliche Plandiskussion 27.Oktober 2011			
Handlungs-schritte	Beteiligungsprozess (Kleingärtner, Anwohner) Ende September 2011. ÖPD am 27.10.2011. Verlagerung Sportplatz und Umsiedlung Kleingärten, Ziel: B-Plan Ende 2014, Erschließung 2014, Baureife 2015 - 2016			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Kleingärten; Sportplatzverlagerung erforderlich, neuer Standort für den Opernfundus noch nicht endgültig geklärt, B-Plan in Teilen zurzeit noch evoziert Aussichten auf zügige Realisierung: mittel, Realisierung des Gesamtprojektes vorbehaltlich wirtschaftlich tragbarer Verlagerungsmöglichkeiten der jetzigen Nutzungen (Kleingärten, Sportplatz, Opernfundus)			

Stand: 18. Dezember 2012

Nördlich Quartier 21

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung:
Die Grundstücke liegen im Bezirk Hamburg-Nord, im Norden des Stadtteils Barmbek-Nord an der Hebebrandstraße und der Fuhlsbüttler Straße in direkter Nachbarschaft zur Asklepios Klinik Barmbek. Der S-Bahnhof Rübenkamp liegt in Gehentfernung zudem sind die Grundstücke über mehrere Buslinien an den ÖPNV angebunden.

	Fläche 1: NEU im WBP 2013
Größe in ha	ca. je Fläche 0,4 ha
WE-Zahl gesamt	Fläche 1: noch nicht bezifferbar Fläche 2: 25
Planungsrecht	B-Plan BN13
Eigentümer	Fläche 1: Krankenhausgrundstück Fläche 2: FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2006 / nach 2014

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

Bebauungsplan BN13

Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten u.v.m.		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: verdichteter Stadtraum Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklung Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Nord 13 , MK III, vom 06.06.2006		
Soll	Gebäudetypen	Fläche 1: Schwesternwohnheim, Fläche 2: Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebietsnutzungen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Festgestellter B-Plan mit Kerngebietsausweisung *Fläche 1: Ausnahmen für Wohnungen sind ausgeschlossen gemäß § 2 Nr. 8 der Verordnung* *Fläche 2: Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO). Ausnahmsweise können nach § 7 Absatz 3 BauNVO auch weitere Wohnungen zugelassen werden.* *Lärmschutzklausel § 2 Nr. 2 der Verordnung*			
Handlungsschritte	Kündigung und Verlagerung / Ersatz der Kleingärten, Vermarktung, für evtl. umfangreichere Wohnnutzung in der Kerngebietsausweisung neue vorhabenbezogene B-Pläne erforderlich und Prüfung von Umweltauswirkungen (Lärm, Hochspannungsleitung)			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Hochspannungsleitung, Lärmschutz, die Kleingartenparzellen müssen nach dem Bundeskleingartengesetz ersetzt werden Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

Stand: 18. Dezember 2012

Wagenfeldstraße

Barmbek-Nord

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

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

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Parkplatzfläche (ca. 57 P), Baumbestand		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich Verbindlicher Bauleitplan: derzeit Fläche für besondere Zwecke (Kinderspielplatz, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge vom 23.02.1960		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, IV + St		
	Sonstige Nutzungen	Quartiersgarage (TGa) erforderlich		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	Ca. 50 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Generelle Zustimmung N/MR (Management des öffentlichen Raums), sofern eine Quartiersgarage im zukünftigen Konzept Berücksichtigung findet.			
Handlungs-schritte	Derzeit sind ca. 57 nicht bewirtschaftete Parkplätze vorhanden, welche offensichtlich gut frequentiert werden. Änderung Planungsrecht erforderlich. Entwidmung erforderlich. Übertragung in das Allgemeine Grundvermögen erforderlich. Dann Ausschreibung der Fläche durch die Finanzbehörde erforderlich. Baumbestandsbewertung erforderlich. Ggf. Vorhabenbezogener B-Plan.			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Quartiersgarage, Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

Stand: 18. Dezember 2012

Wiesendamm / Hufnerstraße

Barmbek-Nord

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

	Südöstliche Teilfläche NEU im WBP 2013
Größe in ha	4 ha
WE-Zahl gesamt	ca.200
Planungsrecht	Bebauungsplan Barmbek-Nord 34 + neuer B-Plan
Eigentümer	FHH + Privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2006/ 2011

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: Milieu: Gewässerlandschaft, Etagenwohnen, Parkanlage und sonstige Hauptverkehrsstraße Milieuübergreifende Funktionen: Freiraumverbund: Landschaftsachse" und „Landschaftsbild: Entwickeln des Landschaftsbildes" Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Nord 34: WA III – V g; MI I – IV g; Parkanlage; Straßenverkehrsfläche		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Gewerbe, Parkanlage		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	30 %	Eigentum	70 %
Stand	25 WE in der Realisierung. Vorbescheid für Teilrealisierung			
Handlungs-schritte	Baugenehmigung StekA /Neuer Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Änderung des MK in WA			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: In den nächsten Bauabschnitten sind Anteile öffentlich geförderter Wohnungen anzustreben. Neuer Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Änderung des MK in WA mit ca. 100WE. Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

Barmbek-Süd

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		31.360	31.933
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		+3,3	+5,2
Altersstruktur	0 bis 6 J.	4,1 %	4,2 %
	6 bis 18 J.	5,1 %	5,2 %
	18 bis 30 J.	21,5 %	21,7 %
	30 bis 45 J.	30,8 %	30,4 %
	45 bis 65 J.	22,2 %	22,5 %
	65 J. u. älter	16,3 %	16,1 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		8 %	8 %
Haushalte		21.996	22.379

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	20.232	20.253
Veränderung 2005-2010 /-11	+1,3 %	+1,4 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	0,7 %	0,7 %
Anteil Sozialwohnungen	2,4 %	3,3 %
Wohnfläche je Einwohner	37,0 m²	36,4 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	+97	+27
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	1,7	1,8

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

Bezirksamt Hamburg NORD

NEU im WBP 2013

Grete Zarbe Weg-Dehnhaide

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung:
Dehnhaide - Ostgrenzen der Flurstücke 6108 und 6109 der Gemarkung Barmbek – Bezirksgrenze.
Anbindung an den ÖPNV über S-Bahnhof Friedrichsberg.
Idyllische Parkanlage an der Eilbek. Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs an der Dehnhaide möglich.

Größe in ha	
WE-Zahl gesamt	Noch nicht ermittelt
Planungsrecht	B-Planentwurf Barmbek-Süd 36
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	Noch ungewiss

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

Ausschnitt mögliche Wohngebietsfläche BS 36

Ist	Derzeitige Nutzung			
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemeinbedarf (Krankenhaus), gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential, verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen mit Grünqualität sichern, parkartig, Parkanlage, Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse sowie Entwickeln des Landschaftsbildes Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Süd 12 v. 30.06.2006		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Erhalt von vorh. Gebäuden		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Änderung des Bebauungsplans BS 12			
Handlungs-schritte	Bewertung der aktuellen Lärmsituation (beauftragt), Wettbewerb und Aufstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplans			
:Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

Holsteinischer Kamp - Dello

Barmbek-Süd

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

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

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Gewerbe, Spielplatz (nur Wettbewerbsgebiet)		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan : gemischte Bauflächen, Schnellbahn Landschaftsprogramm: Milieus: verdichteter Stadtraum Arten- und Biotopschutzprogramm: Biotopentwicklungsräume: städtisch verdichtete Bereiche (13a) geschlossene und sonstige Bebauung mit geringem Grünanteil Verbindlicher Bauleitplan: D 71, vom 11.April 1949 , Geschäftsgebiet		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	öffentliche Grünflächen (Spielplatz & Bolzplatz), MI+WA-Bestand, Straßenverkehrsflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	k. A.	Eigentum	k. A.
Stand	Grobabstimmung 26.04.2010, Stadtentwicklungsausschuss 26.05.11 Auslobung Wettbewerb Preisgericht Wettbewerb17.08.2011, Stadtentwicklungsausschuss ÖPD 17.11.11, AKI 23.04.2012, Stadtentwicklungsausschuss Zust. Auslegung 9.08.2012 /Auslegung September/Oktober 2012 Der Stadteilbeirat wird über die Planungsschritte informiert.			
Handlungs-schritte	Auswertung Auslegung/ TÖB-Beteiligung, Arbeitskreis II 26.11.2012			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Flächentausch, Wiederherstellung Spiel & Bolzplatz, Lage am Rande des ehem. RISE Gebietes Barmbek Süd Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

Vogelweide

Barmbek-Süd

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

Größe in ha	0,22
WE-Zahl gesamt	35
Planungsrecht	Bebauungsplan-Entwurf BS 11
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2012/ 2013

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche, Wohnen und Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen" und „Sonstige Hauptverkehrsstraße" auch „Schnellbahnen" Landschaftsprogramm: Milieu: „Verdichteter Stadtraum", im Nordosten "Etagenwohnungen", Milieuübergreifende Funktionen: „Entwicklungsbereich Naturhaushalt" und entlang der Vogelweide „Grüne Wegeverbindung" Verbindlicher Bauleitplan: Bebauungsplan-Entwurf BS 11, WA IV		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau vier geschossig		
	Sonstige Nutzungen	Mischnutzung mit Gewerbe, Kerngebiet		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs BS 11 vom 15.8.2011 bis 29.08.2011 Vorweggenehmigungsreife, Ausschreibung vorbereitet			
Handlungs-schritte	Ausschreibung, Vergabe, Baugenehmigung			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmproblematik hier: potenzieller Gewerbelärm Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

Dulsberg

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		17.344	17.282
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		-1,0 %	-1,3 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	5,4 %	5,2 %
	6 bis 18 J.	7,8 %	8,0 %
	18 bis 30 J.	25,7 %	26,0 %
	30 bis 45 J.	26,5 %	25,9 %
	45 bis 65 J.	22,0 %	22,4 %
	65 J. u. älter	12,6 %	12,5 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		18 %	17 %
Haushalte		11.584	11.663

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	10.549	10.549
Veränderung 2005-2010 /-11	+/-0,0 %	+/-0,0 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	0,6 %	0,6 %
Anteil Sozialwohnungen	11,3 %	11,3 %
Wohnfläche je Einwohner	32,0 m²	32,1 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	0	0
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	0,0	0,0

Dulsberg ist einer der kleinsten Stadtteile in Hamburg-Nord mit einer extrem hohen Einwohnerdichte. Entsprechend stehen hier keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Der Stadtteil ist durch Geschosswohnungsbau geprägt. Es überwiegen kleine 2- bis 3-Raum-Wohnungen. Mit 11,3 % Sozialwohnungen und einem vergleichsweise geringen Mietpreisniveau übernimmt Dulsberg eine zentrale Rolle bei der Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten. Allerdings läuft bei jeder vierten Sozialwohnung bis 2017 die Bindung aus. Daher liegt der Handlungsbedarf in diesem Stadtteil in Sicherung des öffentlich geförderten Wohnraums. Denn jeder zehnter Einwohner Dulsbergs ist arbeitslos und der Anteil an Bedarfsgemeinschaften ist mit 17 % besonders hoch. Zudem hat 39 % der Bevölkerung in Dulsberg einen Migrationshintergrund. Insgesamt ist für Dulsberg eine vergleichsweise junge Einwohnerstruktur mit überwiegend kleineren Haushalten charakteristisch. Als einer der wenigen Stadtteilen im Bezirk Hamburg-Nord hatte Dulsberg seit 2005 leichte Einwohnerverluste zu verzeichnen.

Eppendorf

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		23.219	23.191
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		+1,3 %	+1,2 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	5,9 %	5,9 %
	6 bis 18 J.	7,2 %	7,4 %
	18 bis 30 J.	15,2 %	15,3 %
	30 bis 45 J.	29,4 %	29,1 %
	45 bis 65 J.	25,0 %	25,0 %
	65 J. u. älter	17,2 %	17,3 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		4 %	4 %
Haushalte		14.568	14.631

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	13.254	13..249
Veränderung 2005-2010 /-11	+0,9 %	+0,9 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	3,0 %	3,0 %
Anteil Sozialwohnungen	5,1 %	5,2 %
Wohnfläche je Einwohner	43,5 m²	43,7 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	+3	+28
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	0,4	0,6

Eppendorf gehört zu den guten, innenstadtnahen Wohnlagen im Bezirk Hamburg-Nord, was sich auch durch das überdurchschnittlich hohe Preisniveau und den relativ starken Preisanstieg in den letzten Jahren bemerkbar macht. Andererseits sind 5 % öffentlich geförderte Wohnungen mit Bindungsfristen über 2017 hinaus vorhanden. Der Stadtteil ist vor allem durch Altbaubestand geprägt. Die Wohnungen zeichnen sich insgesamt durch vergleichsweise große Wohnflächen, zudem sind mit 28 % auch viele Wohnungen mit 4 und mehr Räumen vertreten. Somit steht mit 43,7 m² überdurchschnittlich viel Wohnfläche je Einwohner zur Verfügung. Die Alterszusammensetzung und Haushaltsstruktur der Bevölkerung entspricht mehr oder weniger dem Bezirksdurchschnitt. Allerdings sind für Eppendorf höhere Einkommen und eine geringe Arbeitslosigkeit charakteristisch. Die Neubautätigkeit fand in den letzten Jahren nur im geringen Umfang statt. Auch zukünftig sind nur begrenzte Wohnbauflächen verfügbar.

Bethanien

Eppendorf

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

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

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

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

Stand: 18. Dezember 2012

Meenkwiese

Eppendorf

Lagebeschreibung:
Zwischen Salomon-Heine-Stieg und Meenkwiese gelegene Brachfläche, für die der B-Plan
EP 18 seit vielen Jahren eine Wohnbaufläche ausweist.
Lage zwischen Eppendorfer Mühlenteich und Alsterlauf in unmittelbarer Nachbarschaft zu diversen Parkflächen. U-Bahnhof Lattenkamp in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten an der Eppendorfer Landstraße oder am Winterhuder Markt.

Größe in ha	Ca. 0,5 ha
WE-Zahl gesamt	100
Planungsrecht	EP 18 festgestellt
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	1980 / 2013

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

Bebauungsplan EP18

Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Eppendorf 18		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Weg am Alsterlauf		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	0 %	Eigentum	100 %
Stand	Bauvoranfrage läuft			
Handlungs-schritte	Eigentümerseitig: Bauvoranfrage, Bauantrag			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Gehrechte Aussichten auf Realisierung: mittel			

Stand: 18. Dezember 2012

NEU im WBP 2013

Neue Mitte Eppendorf

Eppendorf

Lagebeschreibung:
Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Eppendorf und wird begrenzt durch die Kümmellstraße im Norden, die Robert-Koch-Straße im Südosten, die Lenhartzstraße im Westen und den Straßenzug Breitenfelder Straße, Schottmüllerstraße im Nordwesten. Südöstlich schließt das Geschäftsgebiet der Eppendorfer Landstraße an, nordöstlich liegt der Marie-Jonas-Platz mit Einkaufsmöglichkeiten und im Westen befindet sich jenseits der Achse Breitenfelder Straße der Eppendorfer Park mit dem anschließenden Universitätsklinikum Hamburg Eppendorf. Die nächste U-Bahn-Station ist der Bahnhof Kellinghusenstraße in ca. 400 bis 500 m Entfernung. Auf der Eppendorfer Landstraße verkehren außerdem zwei Buslinien.

Größe in ha	ca. 4 ha
WE-Zahl gesamt	noch nicht bezifferbar
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Eppendorf 17
Eigentümer	Privat und FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	zurzeit keine Angabe möglich

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

Umgrenzung des Plangebiets

Luftbild

Ist	Derzeitige Nutzung	Bezirksamt mit Kundenzentrum, Grundschule St. Nikolai, Wohnen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan : Fläche für den Gemeinbedarf / Bezirksamt (Flurstücke 3355 und 2808), Wohnbauflächen (restliche Flächen), sonstige Hauptverkehrsstraßen. Landschaftsprogramm: Milieu: Öffentliche Einrichtung (Bezirksamt - Flurstücke 3355 und 2808), Etagenwohnen (restliche Flächen), Sonstige Hauptverkehrsstraße. Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt (gesamte Fläche) Bauleitplan: B-Plan-Entwurf Eppendorf 17		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Verwaltungsgebäude, Schulgebäude		
	Sonstige Nutzungen	Kita		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	k.A.	Eigentum	k.A.
Stand	Bebauungsplanentwurf Eppendorf 17 nach Grobabstimmung, geplant ist ein zweistufiger Städtebaulicher-Hochbaulicher Wettbewerb			
Handlungs-schritte	Wettbewerb und Bürgerbeteiligung Bebauungsplanverfahren weiterführen			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Denkmalschutz: Bezirksamt Hamburg-Nord (Verwaltungsgebäude von 1953/ 59), Grundschule St. Nikolai (Schulanlage von 1955/56), Kundenzentrum (ehem. Bücherhalle um 1955); Lärmschutz, Schulerweiterung Aussichten auf zügige Realisierung: zurzeit keine Angabe möglich			

Stand: 18. Dezember 2012

Fuhlsbüttel

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		11.979	12.078
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		+1,6 %	+2,5 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	5,5 %	5,4 %
	6 bis 18 J.	9,4 %	9,4 %
	18 bis 30 J.	15,6 %	15,7 %
	30 bis 45 J.	22,6 %	22,4 %
	45 bis 65 J.	25,8 %	26,2 %
	65 J. u. älter	21,0 %	20,9 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		7 %	7 %
Haushalte		7.064	7.142

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	6.568	6.569
Veränderung 2005-2010 /-11	+0,2 %	+0,2 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	23,6 %	23,8 %
Anteil Sozialwohnungen	2,7 %	2,8 %
Wohnfläche je Einwohner	40,0 m²	39,7 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	+4	+2
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	0,3	0,3

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

Groß Borstel

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		7.917	7.913
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		-0,8 %	-0,8 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	5,2 %	5,2 %
	6 bis 18 J.	10,4 %	10,2 %
	18 bis 30 J.	12,8 %	13,0 %
	30 bis 45 J.	22,9 %	21,8 %
	45 bis 65 J.	26,9 %	28,2 %
	65 J. u. älter	21,9 %	21,7 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		9 %	8 %
Haushalte		4.510	4.513

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	4.305	4.317
Veränderung 2005-2010 /-11	+0,5 %	+0,8 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	42,8 %	43,3 %
Anteil Sozialwohnungen	7,7 %	7,8 %
Wohnfläche je Einwohner	39,8 m²	40,0 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	+6	+11
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	1,4	1,5

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

Brückenwiesenstraße, Warnckesweg

Groß Borstel

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

Größe in ha	4,3 (Blockfläche)
WE-Zahl gesamt	ca. 13
Planungsrecht	B-Plan GB 4/ GB 15
Eigentümer	Privat / FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	Warnckesweg 2014 / 2015

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Gärten der EFH an der Brückwiesenstraße, Parkplatz und Brachfläche am Warnckesweg		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan : Wohnbaufläche, Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen Milieuübergreifende Funktionen: Grünqualität sichern (waldartig) Verbindlicher Bauleitplan: GB 4/GB 15 Straßenfläche		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Grünzug an der Tarpenbek		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 % (neu)	Anteil Baugemeinschaften	100 % (neu)
	Miete	100 % (neu)	Eigentum	
Stand	Untersuchungsgebiet des Handlungskonzepts Wohnen Groß Borstel, Präsentation Ergebnis 03.11.2011 im StekA, 09.11.11 in Groß Borstel, Präsentation Ergebnis der Grundeigentümerversammlung am 20.09.2012 im StekA			
Handlungs-schritte	Überprüfung der dort aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten Brückwiesenstraße abgeschlossen. Präsentation + Ablehnung in der Grundeigentümerversammlung am 16.Februar 2012. Bebauung Warnckesweg wird von der Finanzbehörde/Portfoliomanagement weiterverfolgt, Vorhabenbezogener Bebauungsplan			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Sielleitung unter dem Warnckesweg, gepl. Wegeverbindung Warnckesweg über die Tarpenbek nach Niendorf, Grün-/Freiraum entlang Tarpenbek freihalten. Zustimmung der privaten Grundeigentümer zur Bebauung Warnckesweg ungewiss. Aussichten auf Realisierung: Warnckesweg umfasst nur etwa 13 WE, daher entfällt die Fortschreibung im Wohnungsbauprogramm nach 2013			

Stand:18. Dezember 2012

Flughafenrandstraße Ost

Groß Borstel

Lagebeschreibung:
Die Flächen liegen im Nordosten des Stadtteils Groß Borstel östlich der Straße Klotzenmoor (sogenannte Flughafenrandstraße).
Die Nahversorgung und der Anschluss an den ÖPNV (Buslinien) sind an der Borsteler Chaussee/ Spreenende/Weg beim Jäger vorhanden.

Größe in ha	ca. 0,6
WE-Zahl gesamt	30, derzeitiger Diskussionsstand
Planungsrecht	Groß Borstel 12
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	Zur Zeit ungewiss

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche sowie Gartennutzung durch Anlieger		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Sonstige Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualität sichern, parkartig Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse und Verlauf des 2.Grünen Ringes am östlichen Gebietsrand, Kennzeichnung der Sonstigen Hauptverkehrsstraße als Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan Verbindlicher Bauleitplan: Straßenverkehrsfläche		
Soll	Gebäudetypen	Einzel bzw. Reihenhäuser, kleine Stadthäuser, Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	grüne Wegverbindung entwickeln		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Handlungskonzepts Wohnen Groß Borstel: Präsentation am 03.11.2011 im bezirklichen Stadtentwicklungsausschuss (StekA) und am 09.11.2011 in Groß Borstel,			
Handlungs-schritte	Klärung der Vermarktungschancen durch das Portfoliomanagement der Finanzbehörde Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten Wohnbauflächen durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt beabsichtigt Neues Planrecht erforderlich, Vorhabenbezogener Bebauungsplan			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Entwicklung mit vorh. Wohnbebauung (Baugenossenschaft) Aussichten auf zügige Realisierung: zur Zeit ungewiss			

Stand: 18. Dezember 2012

Flughafenrandstraße West

Groß Borstel

Lagebeschreibung:
Die Flächen liegen im Nordosten des Stadtteils Groß Borstel westlich der Straße Klotzenmoor (sogenannte Flughafenrandstraße).
Die Nahversorgung und der Anschluss an den ÖPNV (Buslinien) sind an der Borsteler Chaussee/ Spreenende/Weg beim Jäger vorhanden.

Größe in ha	ca. 0,4
WE-Zahl gesamt	20, derzeitiger Diskussionsstand
Planungsrecht	Groß Borstel 7 Groß Borstel 12
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2014 / 2015

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche mit wertvollem Baumbestand + Knicks, Wegeverbindungen und Spielflächen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Sonstige Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualität sichern, parkartig Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse Kennzeichnung der Sonstigen Hauptverkehrsstraße als Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan Verbindlicher Bauleitplan: Straßenverkehrsfläche		
Soll	Gebäudetypen	Einzel bzw. Reihenhäuser, kleine Stadthäuser, Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Wertvoller Baumbestand, Freizeitfläche, grüne Wegverbindung entwickeln, evtl. geeignet für Dauerkleingärten		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Handlungskonzepts Wohnen Groß Borstel: Präsentation am 03.11.2011 im bezirklichen Stadtentwicklungsausschuss (StekA) und am 09.11.2011 in Groß Borstel,			
Handlungs-schritte	Klärung der Vermarktungschancen durch das Portfoliomanagement der Finanzbehörde Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten Wohnbauflächen durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt beabsichtigt Neues Planrecht erforderlich			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Wertvoller Baumbestand; südlich gelegenes Denkmalensemble der Siedlung Beerboomstücken Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

Güterbahnhof Lokstedt

Groß Borstel

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

Größe in ha	ca. 21 ha
WE-Zahl gesamt	750
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Groß Borstel 25
Eigentümer	Privat und FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2013 / 2014

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

Unverbindlicher Bebauungsplanentwurf GB25 zur öffentlichen Plandiskussion

1. Preis und Anerkennung Landschaftsarchitektur Kunst und Herbert Architekten mit RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

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

Stand: 18. Dezember 2012

Ortleppweg Warnckesweg

Groß Borstel

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

Größe in ha	1,1
WE-Zahl gesamt	20
Planungsrecht	GB 5
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	Zur Zeit ungewiss

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Geschosswohnungen II, III u. V geschossig (82 WE)		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualität sichern, parkartig Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse Verbindlicher Bauleitplan: zwingend II, III u. V; festgestellt 10.11.1969		
Soll	Gebäudetypen	Aufstockung und Anbau Geschosswohnungsbau, 3-5 Geschosse		
	Sonstige Nutzungen	Freiflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Fertigstellung der „Untersuchung zur Nachverdichtung und energetischen Optimierung von 1950er/1960er Jahre Siedlungen in Hamburg-Nord" im November 2011.			
Handlungs-schritte	Die Einschätzung des Nachverdichtungspotenzials ist mit dem privaten Eigentümer abgestimmt. Weitere Schritte zur Umsetzung der Untersuchungsergebnisse müssen Eigentümer-seitig eingeleitet werden.			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmschutzbereich 2, erhaltenswerte Bäume Aussichten auf zügige Realisierung: zur Zeit ungewiss			

Stand: 18. Dezember 2012

Köppenstraße u. Verlängerung

Groß Borstel

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

Größe in ha	ca. 1,45 s. Lageplan*
WE-Zahl gesamt	60, derzeitiger Diskussionsstand
Planungsrecht	B-Pläne GB 8 / GB 18
Eigentümer	Privat + FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	GB 8: 2014/2015 GB 18. ungewiss

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Grünfläche, Straßenfläche, Dauerkleingärten		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen Milieuübergreifende Funktionen: Grünqualität sichern (waldartig) Verbindlicher Bauleitplan: GB 8: Öffentliche Grünfläche, Straßenfläche, wertvoller Baumbestand / GB 18: Private Grünfläche, Dauerkleingärten,		
Soll	Gebäudetypen	GB 18 GeschWoBau (Stadtvillen), RH, Doppelhäuser GB 8 GeschWoBau, EFH		
	Sonstige Nutzungen	neue Straßenfläche		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	20%
	Miete	40%	Eigentum	60%
Stand	Untersuchungsgebiet des Handlungskonzepts Wohnen Groß Borstel, Präsentation Ergebnis 03.11.2011 im StekA, am 09.11. Präsentation in Groß Borstel, 2012 Projekt des Portfoliomanagement der Finanzbehörde			
Handlungs-schritte	Ergebnis aus "Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel" wird durch das Portfoliomanagement der Finanzbehörde weiterverfolgt. Neues Planrecht erforderlich! Grünfläche Köppenstraße (GB 8) zugunsten von Wohnbauland aufgeben. Neues Planrecht erforderlich. Vorhabenbezogener Bebauungsplan			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Ersatzlandpflicht Kleingärten, Privateigentum innerhalb der Kleingartenfläche Aussichten auf Realisierung: GB 18 ungewiss, GB 8/Köppenstraße umfasst nur etwa 10-12 WE, daher entfällt die Fortschreibung im Wohnungsbauprogramm nach 2013			

Stand: 18. Dezember 2012

Hohenfelde

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		8.904	8.971
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		+1,1 %	+1,9 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	4,6 %	5,0 %
	6 bis 18 J.	5,8 %	5,9 %
	18 bis 30 J.	20,1 %	20,1 %
	30 bis 45 J.	28,7 %	28,7 %
	45 bis 65 J.	23,2 %	23,2 %
	65 J. u. älter	17,6 %	17,3 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		8 %	7 %
Haushalte		5.954	6.010

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	5.437	5.443
Veränderung 2005-2010 /-11	+1,0 %	+1,1 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	2,5 %	2,6 %
Anteil Sozialwohnungen	6,0 %	6,5 %
Wohnfläche je Einwohner	40,0 m²	39,9 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	0	3
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	1,0	1,2

Hohenfelde ist ein Stadtteil mit einem überdurchschnittlichen Mietpreisniveau sowie der höchsten Mietpreissteigerung in den letzten fünf Jahren im Bezirk Hamburg-Nord. Auch bei den Grundstücken und Eigentumswohnungen ziehen die Preise stark an. Dies ist mit der innerstadtnahen Lage und der begrenzten Flächenverfügbarkeit zu begründen. Aktuell ist nur eine Wohnbaufläche ausgewiesen, auf der anteilig auch öffentlich geförderter Wohnraum vorgesehen ist. Dieser ist mit 6,5 % in etwa durchschnittlich stark vertreten, bei rd. 78 % der Wohnungen läuft jedoch die Preisbindung bis 2017 aus. Die Nachfragstruktur in Hohenfelde ist durch relativ junge und vorwiegend kleinere Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen geprägt. Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund ist mit 29 % sehr hoch.

Hoheluft-Ost

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		9.270	9.237
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		+1,6 %	+1,3 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	6,1 %	5,7 %
	6 bis 18 J.	6,6 %	6,7 %
	18 bis 30 J.	14,3 %	14,6 %
	30 bis 45 J.	32,2 %	31,7 %
	45 bis 65 J.	26,1 %	26,6 %
	65 J. u. älter	14,7 %	14,8 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		5 %	4 %
Haushalte		6.111	6.114

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	5.605	5.605
Veränderung 2005-2010 /-11	+0,4 %	+0,4 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	1,6 %	1,6 %
Anteil Sozialwohnungen	3,1 %	3,1 %
Wohnfläche je Einwohner	42,8 m²	42,9 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	0	0
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	0,7	0,7

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

Langenhorn

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		41.459	41.739
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		+2,7 %	+3,4 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	5,2 %	5,3 %
	6 bis 18 J.	11,6 %	11,5 %
	18 bis 30 J.	15,0 %	14,8 %
	30 bis 45 J.	20,0 %	19,8 %
	45 bis 65 J.	26,5 %	27,1 %
	65 J. u. älter	21,6 %	21,5 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		10 %	9 %
Haushalte		21.819	22.000

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	20.222	20.2325
Veränderung 2005-2010 /-11	+2,6 %	+2,7 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	40,1 %	40,3 %
Anteil Sozialwohnungen	11,5 %	12,3 %
Wohnfläche je Einwohner	35,5 m²	35,2 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	+48	+10
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	2,3	2,3

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

Diekmoor

Langenhorn

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

Größe in ha	ca. 16 ha, genaue Rechnung fehlt noch
WE-Zahl gesamt	600 -700
Planungsrecht	BStP Langenhorn von 1956
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	nach 2016

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

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

Stand: 18. Dezember 2012

Diekmoorweg

Langenhorn

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

Größe in ha	ca. 3,3 ha
WE-Zahl gesamt	200
Planungsrecht	B-Plan LA72
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2011 / 2013

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

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

Stand: 18. Dezember 2012

Hattinger Stieg

Langenhorn

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

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

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

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

Stand: 18. Dezember 2012

Tangstedter Landstr. 435-451

Langenhorn

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

Größe in ha	1,6
WE-Zahl gesamt	50
Planungsrecht	LA 13
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2013

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

Ist	Derzeitige Nutzung	3-geschossige Wohngebäude mit je 27 WE		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbindlicher Bauleitplan: WR III g, Stellplätze; festgestellt 31.08.1965		
Soll	Gebäudetypen	Nachverdichtung Geschosswohnungsbau 5-6 Geschosse		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	50 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Wettbewerbsergebnis im Mai 2012 auf Grundlage der Untersuchung zur Nachverdichtung und energetischen Optimierung von 1950er/1960er Jahre Siedlungen in Hamburg-Nord"			
Handlungs-schritte	Die erforderlichen Schritte zur Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse erfolgen in enger Abstimmung mit den Eigentümern. Ggf. ist eine Vorhaben-bezogene Änderung des Planungsrechts erforderlich.			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

Waldquartier

Langenhorn

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

Größe in ha	ca.44 ha
WE-Zahl gesamt	750
Planungsrecht	B-Plan LA22
Eigentümer	FHH / Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2009 / 2011, 2012

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

Bebauungsplan LA22

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

Stand: 18. Dezember 2012

Ohlsdorf

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		14.720	14.937
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		+4,5 %	+6,0 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	5,5 %	5,9 %
	6 bis 18 J.	9,0 %	9,1 %
	18 bis 30 J.	16,6 %	16,3 %
	30 bis 45 J.	24,8 %	24,6 %
	45 bis 65 J.	26,0 %	26,4 %
	65 J. u. älter	18,0 %	17,7 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		8 %	8 %
Haushalte		8.644	8.740

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	8.092	8.148
Veränderung 2005-2010 /-11	+3,0 %	+3,7 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	21,4 %	21,4 %
Anteil Sozialwohnungen	5,0 %	5,9 %
Wohnfläche je Einwohner	37,9 m²	37,7 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	+66	+61
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	2,7	3,3

Ohlsdorf ist der Stadtteil mit dem höchsten Einwohneranstieg seit 2005 im Bezirk Hamburg-Nord. Dies ist auf die hohe Neubautätigkeit in den letzten Jahren zurückzuführen, die mit durchschnittlich 3,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner jährlich die höchste im Bezirk war. Für Ohlsdorf ist ein vergleichsweise niedriges Preisniveau charakteristisch. Trotz der hohen Zuzugsquote als Folge des Neubaus ist die Preissteigerung in den letzten Jahren sehr gering gewesen. Ein Fünftel des Wohnungsbestandes befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, dadurch ist der Anteil an größeren Wohnungen mit 4 und mehr Räumen vergleichsweise hoch. Ohlsdorf zeichnet sich durch eine junge Einwohnerstruktur mit einem hohen Familienanteil. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften entspricht dem Bezirksdurchschnitt.

Am Weißenberg

Ohlsdorf

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

Größe in ha	13,5
WE-Zahl gesamt	425
Planungsrecht	B-Plan Entwurf Ohlsdorf 26
Eigentümer	Privat (SAGA-GWG), FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2012 / 2013

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen, Wohnunterkunft von fördern & wohnen, Freizeitheim der JVA		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, nordöstlicher Streifen als Fläche für Gemeinbedarf "Justizvollzugsanstalt" Landschaftsprogramm: Milieu: verdichteter Stadtraum entlang der Sengelmannstraße, sonst Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsache, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher B-Plan: Ohlsdorf 26		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Stadtvillen, denkmalwerte Bestandsgebäude		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet entlang der Sengelmannstraße, private Grünfläche, KITA, Freizeitheim der JVA		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	mind. 50 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Bebauungsplan Ohlsdorf 26 im Verfahren vor abschließendem BV-Beschluss.			
Handlungs-schritte	Bebauungsplan-Verfahren nach Abschluss der städtebaulichen Verträge abschließen. FB muss private Parkanlage an Eigentümer veräußern.			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: erkanntes Denkmalensemble, Archäologische Vorbehaltsflächen, wertvoller Baumbestand, Straßenverkehrs-Lärmimmissionen, externe Ausgleichsmaßnahmen, Klima-Modellquartier. Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

NEU im WBP 2013

JVA Fuhlsbüttel

Ohlsdorf

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

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

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

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

Stand: 18. Dezember 2012

Uhlenhorst

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		15.641	15.843
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		+1,5 %	+2,8 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	5,0 %	5,1 %
	6 bis 18 J.	5,5 %	5,6 %
	18 bis 30 J.	13,1 %	13,4 %
	30 bis 45 J.	30,1 %	29,5 %
	45 bis 65 J.	25,5 %	25,7 %
	65 J. u. älter	20,9 %	20,8 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		3 %	3 %
Haushalte		10.388	10.558

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	10.188	10.267
Veränderung 2005-2010 /-11	+1,5 %	+2,3 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	2,0 %	2,0 %
Anteil Sozialwohnungen	0,0 %	0,0 %
Wohnfläche je Einwohner	47,1 m²	47,0 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	+18	+79
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	1,6	2,4

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

Finkenau

Uhlenhorst

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

Größe in ha	11,5
WE-Zahl gesamt	540
Planungsrecht	Bebauungsplan UH 8
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2012 / 2013

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

Planfassung TÖB

Ist	Derzeitige Nutzung	Pflegen und Wohnen, Mediencampus		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemeinbedarf (Krankenhaus), Schnellbahnen/ Fernbahnen, Wasserfläche, Grünfläche (Uferstraße) Landschaftsprogramm: Milieu: öffentliche Einrichtungen mit Freiraumpotential, Parkanlage + Gewässerlandschaft Milieuübergreifende Funktionen: Freiraumverbund m. Landschaftsachse, Naturhaushalt m. Entwicklungsbereich Naturhaushalt + Landschaftsbild m. Entwickeln des Landschaftsbildes Verbindlicher Bauleitplan: UH 8: Gemeinbedarf (Versorgungsheim FHH), Hochbahn, Straßenverkehrsfläche, Wasserfläche. B-Planentwurf Uhlenhorst 12: Aufstellungsbeschluss 20.01.10, öffentliche Auslegung April 2012, StekA 09.08.12, Zustimmung BV 18.10.12		
Soll	Gebäudetypen	Stadthäuser und Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet, Gemeinbedarf (Mediencampus),Straßen, Öffentliche +private Grünflächen, Hochbahn, Wasserflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	10 %
	Miete	40 %	Eigentum	60%
Stand	Zustimmung der Bezirksversammlung 18.10.12/ Vorweggenehmigungsreife			
Handlungs-schritte	B-Plan: Rechtsprüfung, Genehmigungsprüfung, Feststellung, Bekanntmachung Straßenplanung, Grundstücksvergabe			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Kampfmittelräumung, Baumerhaltung, Ausgleichsmaßnahmen, Klimakonzept, Gestaltung, möglichst kleinteilige Vermarktung Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

Oberaltenallee

Uhlenhorst

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

Größe in ha	2,5
WE-Zahl gesamt	136
Planungsrecht	Uhlenhorst 13
Eigentümer	FHH/ Privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2009/ 2010 u. 2013

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

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

Stand: 18. Dezember 2012

Winterhude

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

		2010	2011
Einwohner		49.258	50.152
Einwohnerveränderung 2005-10/-11		+1,3 %	+3,2 %
Altersstruktur	0 bis 6 J.	4,9 %	5,0 %
	6 bis 18 J.	6,2 %	6,2 %
	18 bis 30 J.	18,1 %	18,0 %
	30 bis 45 J.	31,4 %	31,2 %
	45 bis 65 J.	24,2 %	24,5 %
	65 J. u. älter	15,2 %	15,1 %
Bedarfsgemeinschaften (Anteil an allen Haushalten)		6 %	5 %
Haushalte		33.486	34.057

Wohnungsstruktur

Anzahl Wohnungen	30.295	30.337
Veränderung 2005-2010 /-11	+1,9 %	+1,2 %
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	2,6 %	2,6 %
Anteil Sozialwohnungen	2,7 %	2,9 %
Wohnfläche je Einwohner	41,4 m²	40,7 m²
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	+70	+43
Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner (Summe 2005-2010/ -11)	1,8	1,9

Winterhude gehört ebenfalls zu den teuersten Wohnlagen in Hamburg. Hier macht sich der hohe Preisdruck auch weiterhin bemerkbar, was teilweise auf die hohe Neubautätigkeit in den letzten Jahren zurückzuführen ist. In Winterhude sind noch relativ große Wohnbauflächenpotenziale verfügbar. Die Nachfragestruktur ist durch einen hohen Anteil an kleineren Haushalten mittleren Alters geprägt. Das Einkommensniveau im Stadtteil ist sehr hoch. Allerdings gehören 5 % der Haushalte zu den Bedarfsgemeinschaften, der Anteil an Sozialwohnungen ist mit 2,9 % jedoch sehr gering.

Jarrestraße Wäscherei

Winterhude

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

Größe in ha	2,6
WE-Zahl gesamt	100
Planungsrecht	Bebauungsplan Winterhude 10
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2011 /2013

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Mischgebietsnutzung: am Blockrand Wohnen, Einzelhandel, Büros, Arztpraxen; im rückwärtigen Bereich Wohnen, Garagen, Kfz-Werkstatt, Büros, Möbel- und Lifestylekaufhaus, Ausbesserungswerft für Alsterschiffe.		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen, entlang des nördlichen Osterbekkanal-Ufers schmaler Streifen als Grünfläche. Landschaftsprogramm: Milieu: Verdichteter Stadtraum, Parkanlage, Gewässerlandschaft. Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse Osterbekkanal, Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Einbindung Landschaftsbild. Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Winterhude10 vom 29.04.2011, MI		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	eventl. Flächen für Büros, Dienstleistung, Gastronomie		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0%	Anteil Baugemeinschaften	0%
	Miete	k.A.	Eigentum	k.A.
Stand	B-Planverfahren ist abgeschlossen.			
Handlungs-schritte	Jarrestraße 52-58: BSU/U22 führt seit 01.03.2012 Abriss des Wäscherei-Gebäudes und Bodensanierung durch, Rückübergabe an Grundstückseigentümer spätestens 08/2013 (Sanierungsvertrag) Baubeginn Jarrestraße 52-58 erst 2013 möglich.			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Bodenkontamination mit Sanierungserfordernis Aussichten auf zügige Realisierung: mittel bis hoch			

Stand: 18. Dezember 2012

City Nord

Winterhude

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

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

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnungsbau		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Landschaftsprogramm: Milieu: Milieuübergreifende Funktionen: Verbindlicher Bauleitplan: Winterhude 7		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau bis zu 10 Geschosse		
	Sonstige Nutzungen	Im EG Läden oder Gastronomie		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Einleitung des Vorhaben bezogenen B-Plans WI 70 in Vorbereitung			
Handlungs-schritte	Weitere Konkretisierung der Umsetzungsmöglichkeiten			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Die City Nord ist ein erkanntes Denkmalensemble Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

Dorotheenstraße

Winterhude

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

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

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Tiefgarage, Private Freiflächen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan : Wohnbaufläche Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm: Milieu: „Etagenwohnungen", „Gewässerlandschaft" Biotopentwicklungsräume: „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil", „Gewässer und ihre Auenbereiche" Verbindlicher Bauleitplan: Der B-Plan Entwurf Winterhude 23 sieht vier neue Wohngebäude am Kanal vor,		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Baumerhalt, TGA, Gehrecht, Brücke, Straßenverkehrsflächen, WA-Bestand		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	ÖPD18.06.2009, StekA 03.12.2009 Auswertung ÖPD öffentlich			
Handlungs-schritte	Wiederaufnahme des Verfahrens durch den Vorhabenträger, Stadtentwicklungsausschuss, Infoveranstaltung, Beteiligung Träger öffentlicher Belange .			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: vorhabenbezogener Bebauungsplan, große Ablehnung durch Nachbarschaft Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

Stand: 18. Dezember 2012

Pergolenviertel

Winterhude

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

Größe in ha	39
WE-Zahl gesamt	1.350
Planungsrecht	B-Planentwurf WI 42/ OH 42/ BN 42/ AL 42
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2014 / 2015

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

Wettbewerbsentwurf 1. Preis

Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Behelfsheime, Asylunterkünfte, Bauwagenplatz, Gewerbe und Bildung		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnen, Mischnutzung, Bildung und Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, verd. Stadtraum, Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial und Kleingärten Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung Verbindlicher Bauleitplan: D100: Sportflächen und Bildung B-Planentwurf: WI 42/ OH 42/ BN 42/ AL 42		
Soll	Gebäudetypen	vorw. Geschosswohnungsbau, gestapelte Maisonetten, Stadthäuser, 4-6 Geschosse mit Hochpunkten		
	Sonstige Nutzungen	Grünflächen 8 ha, Kleingärten 6 ha, kleine Nahversorger, 2 Kitas vorgesehen, evtl. Schulnutzung der HCU-Gebäude		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	Aufstellungsbeschluss 29.09.11, Grobabstimmung 28.11.11, Wettbewerbsergebnis städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb vom 21.06.12, Funktionsplanung bis Januar 2013 dann B-Plan			
Handlungs-schritte	Überarbeitung des städtebaulich- landschaftsplanerischen Wettbewerbs bis Januar 2013 (Funktionsplanerstellung). Öffentlicher Planungsbeirat begleitet die Planungen. Ziel: B-Plan in 2014, Erschließung 2015, Baureife 2015 - 2016			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Ersatzflächen für die Kleingärten, Baumbestand, Ergebnis Beteiligung, Denkmalschutz HCU Gebäude Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

Stadtpark Quartier

Winterhude

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

	Block 2.1 NEU im WBP 2013
Größe in ha	19 ha
WE-Zahl gesamt	900+300 +(100)
Planungsrecht	WI 11/ BN 10 und WI 45
Eigentümer	Privat + FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2006 / 2010

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

Ist	Derzeitige Nutzung	Die Erschließung ist fertig und die Blöcke 1.3 und 1.4 (91 WE) sind gebaut.		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, Bahnflächen und Grünflächen dar. Die Saarlandstraße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben Landschaftsprogramm: Milieu: Parkanlage, Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewässerlandschaft, oberirdische Gleisanlagen, sonstige Hauptverkehrsstraße Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung, Entwicklungs-bereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Allgemeines Wohngebiet		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau 5-geschossig		
	Sonstige Nutzungen	Parkanlage, öffentlicher Spielplatz, Straßenverkehrsflächen, Bahnanlage, Wasserflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	20%	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	20%	Eigentum	80%
Stand	Der Bebauungsplan WI11/BN10 wurde am 18.09.2007 festgestellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan WI45 wurde am 20.11.2010 festgestellt			
Handlungs-schritte	Vermarktung Der Block 2.1, WI 11/ BN 10 (Kerngebiet) soll für Wohnungsbau mit einem Anteil von 50% gefördertem Wohnungsbau disponiert werden. Dafür ist eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung erforderlich.			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: städtebaul. Verträge/ Durchführungsvertrag Aussichten auf zügige Realisierung: Baugenehmigungen für 828 WE sind erteilt davon sind 91 gebaut. Weitere Blöcke im nördlichen Teil befinden sich in der Ausführungsphase. Block 2.1 wird neu disponiert.			

Stand: 18. Dezember 2012

Winterhuder Marktplatz

Winterhude

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

Größe in ha	5,4
WE-Zahl gesamt	200
Planungsrecht	B-Plan Winterhude 5
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2012 / 2013

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

Planfassung StekA / BV

Ist	Derzeitige Nutzung	Keine, ehemalige KFZ-Handel mit Werkstatt		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, sowie sonstige Hauptverkehrsstraßen. F-Planänderung erfolgt. Landschaftsprogramm: Milieu: Verdichteter Stadtraum, sonstige Hauptverkehrsstraßen Milieuübergreifende Funktionen: Freiraumverbund mit Grüner Wegeverbindung sowie Naturhaushalt mit dem Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: B-Planentwurf Winterhude 5; Blockinnenverdichtung mit WR; Festgestellt am 01.11.12		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kindertagesheim		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	50 %	Eigentum	50 %
Stand	Festgestellt am 01.11.12			
Handlungs-schritte	Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Flächennutzungsplanänderung			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Städtebaulicher Vertrag zur Kita Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

„Runde Ecke“ Gertigstraße

Winterhude

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

B-Plan Größe in ha	etwa 0,6 ha
WE-Zahl nur Vorhabengebiet /ohne Bestand	30 - 40
Planungsrecht	B-Plan Entwurf Winterhude 41
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2011 / 2013

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

Ist	Derzeitige Nutzung (nur Vorhabengebiet)	öffentlicher Spielplatz, Gewerbe/Dienstleistungen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: „gemischte Bauflächen“, Barmbeker Straße „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ und „Schnellbahntrasse“ Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm: Milieu: „Etagenwohnungen“ und die milieuübergreifende Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“/ Barmbeker Straße: „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) und für die Barmbeker Straße der Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Entwurf WI 41		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	öffentlicher Spielplatz, WA-Bestand, Straßenverkehrsflächen, vorgesehene Bahnanlage, Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Kiosk)		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	0 %	Eigentum	100 %
Stand	Schlussverschickung vor öffentlicher Auslegung (August 2011) z. Kts. Auslegung StekA 11.08.11, Auslegung März 2012, TÖB-Beteiligung, Präzisierung der Objektplanung führt zu Änderung der Grundstückszuschnitte,			
Handlungs-schritte	TÖB-Beteiligung/ Neue Auslegung Durchführungsvertrag, Zustimmung/z. Kts. Feststellung StekA& Hauptausschuss+ BV, Vorweggenehmigungsreife, Rechtsprüfung, Genehmigungsprüfung, Feststellung			
Bewer-tung	Besonders zu berücksichtigen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 18. Dezember 2012

8 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	=	Baugesetzbuch
BGF	=	Bruttogeschossfläche
B-Plan	=	Bebauungsplan
BSU	=	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
DG	=	Dachgeschoss
EFH	=	Einfamilienhaus
FB	=	Finanzbehörde
FB/IMM	=	Finanzbehörde Immobilienmanagement
FHH	=	Freie und Hansestadt Hamburg
FNP	=	Flächennutzungsplan
GE	=	Gewerbegebiet
GFZ	=	Geschossflächenzahl
GRZ	=	Grundflächenzahl
ha	=	Hektar (1 ha = 10.000m²)
HBauO	=	Hamburger Bauordnung
KG	=	Kerngebiet
Kita	=	Kindertagesstätte
MFH	=	Mehrfamilienhaus
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet (Baugebiet)
ÖPD	=	Öffentliche Plandiskussion
ÖPNV	=	Öffentlicher Personennahverkehr
SL	=	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
TG	=	Tiefgarage
WA	=	Allgemeines Wohngebiet
WE	=	Wohneinheit
ZFH	=	Zweifamilienhaus

Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E)/ festgestellt (F)	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart		Flächen im Eigentum		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE) in					Grobabstimmung	Angestrebte Vorweggenehmigungsreife (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2013	2014	2015	2016	2017 ff			
Alsterdorf	Baustufenplan	F	"Alsterberg I" Suhrenkamp	160	33	30	70	160		160		nein	160							Anhandgabe
Alsterdorf	Baustufenplan	F	"Alsterberg II" Sengelmannstr./ Maienweg	80	33	30	70	80		80		nein	80							Anhandgabe
Alsterdorf	Baustufenplan, Gestaltungsplan	F	Alsterdorfer Straße 442-464 /Bodelschwingstraße	132	30		100	132			132	nein	132							**In Umsetzung:** "Alsterdorfer Gärten", Grundlage ESA Masterplan, Seniorenwohnungen,
Alsterdorf	AL 16	F	Alsterkrugchaussee 286	42	?	?	?	42			42		42							**NEU im WBP 2013,** Bauantrag liegt vor
Alsterdorf	AL17/WI 37	F	Braamkamp 5 /29	50			100	50			50		50							**NEU im WBP 2013,** Bauantrag/voranfrage liegt vor
Barmbek-Nord	BN 11 E	E	Dieselstraße/ Ivensweg	675	60	33	67	675		675		ja			300	375		2006	2014	Sportplatzverlagerung erforderlich, Verlagerung des Opernfundusses erforderlich, Teilfläche weiterhin evoziert
Barmbek-Nord	BN 08 E	E	Lämmersieth 90	76	100		100	76		76		ja						2010		**In Umsetzung**
Barmbek-Nord	BN 13 F	F	Nördlich Quartier 21, Fuhlsbüttler Straße	?	100		100	?		?		ja								Teilweise **NEU im WBP 2013** neuer vorhabenbezogener B-Plan erforderlich
Barmbek-Nord	BN 33 E	E	Quartier 21,Fuhlsbüttler Straße	550	0	50	50	550			550	nein						2001		**In Umsetzung**
Barmbek-Nord	TB 640	F	Wagenfeldstraße "Parkplatz"	20	100		100	20		20		evtl. ja					20		2014	derzeit Parkplatz (Ausweisung Spielplatz und Parkplatz), wird geprüft,
Barmbek-Nord	BN 34 F	F	Wiesendamm/ Hufnerstr.	224	30	70	30	224			224	nein	100							Teilweise **NEU im WBP 2013;** Teilweise realisiert, Bauvornanfrage für zusätzlich 100 WE liegt vor
Barmbek-Süd	§34	F	Gymnasium Uhlenhorst Barmbek,Osterbekstraße	151	74		100	151		151		nein	151							**In Umsetzung**
Barmbek-Süd	BS 32 E	E	Holsteinischer Kamp Dello	120	0	100		120			120	ja	120					2010	2012	Wettbewerb abgeschlossen, B-Plan Auslegung erfolgt
Barmbek-Süd	BS 11 E	E	Vogelweide	35	100		100	35		35		ja	35					2004		Konzeptausschreibung abgestimmt
Barmbek-Süd	BS 12 F	F	Parkquartier Friedrichsberg	440	60	20	80	440			440	nein	40							**In Umsetzung,** evtl noch ca. 40 weitere Wohnungen an der Friedrichsbergerstraße 53
Barmbek-Süd	BS 36 E	E	Dehnhaide, Grete Zarbe Weg	?	33	33	67					ja								**NEU im WBP 2013**, Bewertung der aktuellen Lärmsituation (beauftragt), Wettbewerb und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Barmbek-Süd	BST-Barmbek Süd	F	Stradellakehre	35				35			35		35							**NEU im WBP 2013**, Bauantrag liegt vor
Barmbek-Süd	BS 30	F	Weidestraße 124	36				36		36			36							**NEU im WBP 2013**, Bauantrag liegt vor
Barmbek-Süd	BS 05	F	Bartolomäusstraße 77	45	50		100	45		45				45						**NEU im WBP 2013,** Vorbereitung Anhandgabe
Dulsberg	Baustufenplan Barmbek W4g	F	Eulenkamp 39 / Straßburger Straße	95	100		100	95			95	nein	95							SAGA GWG, Seniorenwohnungen , Bauantrag genehmigt
Eppendorf	EP 04 E	E	Bethanien, Martinistraße	80	30		100	80		80		ja	80					2006	2013	TÖB-Abstimmung, Ausschreibung abgeschlossen, Vergabe läuft
Eppendorf	EP 17	E	Robert-Koch-Str., Kümmellstraße	?	50	67	33	?		?	?	ja						2012	2014	**NEU im WBP 2013:** Bezirksamts- und Schulfläche,
Eppendorf	EP 18 F	F	Salomon-Heine-Weg / Meenkwiese	100	0		100	100			100	nein	100							Bauantrag liegt vor, zu klären sind Maß der Nutzung sowie Gehrechte, Rettungswege
Eppendorf	EP 23 E	E	Eppendorfer Landstr. 97-109	40	33	33	67	40			40		40							**NEU im WBP 2013**, Vorbescheidsverfahren
Eppendorf	Baustufenplan		Eppendorfer Landstraße 106a	66	33		67	66			66		66							**NEU im WBP 2013,** Wettbewerbsentscheid Juli 2012
Fuhlsbüttel	FU 24 F	F	Brombeerweg	30		100			30		30	nein	30							Nachverdichtung eigentümerabhängig
Fuhlsbüttel	Baustufenplan		Erdkampsweg 1 - 6	30				30			30		30							**NEU im WBP 2013**, Vorbescheid
Fuhlsbüttel	ehemals FU 23 E	E	Flughafenstraße/ Ohkamp	50	60	30	70	50		50					50					Neuer LärmschutzVO nicht beschlossen. Voraussichtlich Gewerbe.
Groß Borstel	GB 29 E	E	Ehem. Flughafenrandstraße, West und Ost	50	60		100	50		50		ja			50				2014	ZLV 2010 Gutachten Handlungskonzept Wohnen, Wird geprüft. Aufgeteilt in West und Ost. Umsetzung West vorrangig.
Groß Borstel	GB 25 E	E	Tarpenbek Greens, Güterbahnhof Lokstedt	750	33	60	40	750			750	ja	250	250	250			2011	2012	TÖB-Abstimmung; Vergabe städtischer Flächenanteile läuft
Groß Borstel			Köppenstraße und Verlängerung Köppenstraße Kleingärten	60	30	40	60	20	40	60		ja		20			40		2014	Projekt des ZLV 2010 Gutachten Handlungskonzept Wohnen, wird geprüft, langfristig

Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / festgestellt (F)	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart		Flächen im Eigentum		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE) in					Grobabstimmung	Angestrebte Vorweggenehmigungsreife (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2013	2014	2015	2016	2017 ff			
Groß Borstel	GB 05 F	F	Ortleppweg /Warnckesweg	20	33		100	20			20	nein				20				Diskussion läuft
Hoheluft-Ost	BST Eppendorf	F	Martinistraße 95	40				40			40		40							**NEU im WBP 2013**, Bauvoranfrage
Hoheluft-Ost	HO 2	F	Heiderstr. 1	25	36			25			25			25						Wettbewerb entschieden, Bauantrag in Vorbereitung
Hoheluft-Ost	BST		Löwenstr./ Martinistr./ Breitenfelderstr.	200	70		100	200			200		200							**NEU im WBP 2013**, Ideenträgerwettbewerb, Vorbescheidsantrag läuft
Hohenfelde	HF 11 E	E	Hohenfelder Allee	k. A	?		?	k. A		x		ja						2010		Klärung Gewerbe/Wohnen Grobabstimmung 2010 gescheitert
Hohenfelde	HF 09 E	E	Schule Ifflandstr.	100	50	40	60	100		100		ja		100				2007	2012	Umsetzung
Langenhorn	Baustufenplan		Diekmoor	600	33	33	67	600		600							600			Kleingärten und Bodenbelastung, wird geprüft
Langenhorn	LA 72	F	Diekmoorweg	200	60	30	70	200			200	ja	200					2006		Umsetzung, Stellplatzklärung
Langenhorn	LA 64 F	F	Essener Straße 85	21	40		100	21		21							21			RISE Gebiet, Nachverdichtungsgutachten,
Langenhorn	LA 51 F	F	Essener Straße / Fl.Nr. 8450, 8198	?								ja								RISE Gebiet, Nachverdichtungsgutachten, gemäß IEK Essener Straße - Probleme: Stellplätze und Denkmalschutz
Langenhorn	LA 78 E	E	Hattinger Stieg Parkdeck	?	33		100	?			?	ja						2012		RISE Gebiet, Aufstellungsbschluss für VB B-Plan, Grobabstimmung in Vorbereitung
Langenhorn	LA 68 E	E	Langenhorneer Chaussee 652	32				32			32		32					2005		**NEU im WBP 2013,** Bauantrag liegt vor
Langenhorn	LA 13 F	F	Tangstedter Landstraße 435 - 451	50	50		100	50			50	evtl. ja	50							Gutachten 50er und 60er, Nachverdichtung bestehender Siedlung,WB abgeschlossen, Umsetzung geplant
Langenhorn	LA 32 F	F	Tangstedter Landstraße 49-51	93			100	93			93		93							Barrierefreies Wohnen, Bauantrag liegt vor
Langenhorn	LA 22 F	F	Waldquartier, Tannenkoppel, Ochsenzoll	750	33	50	50	450	300	500	250		250	200						Vermarktung der Flächen als OxPark, Wettbewerbe SAGA GWG und ander Eigentümer abgeschlossen, **teilweise in Umsetzung**
Langenhorn	D396	F	Sandfoort 13	37			100	37			37		37							Bauantrag liegt vor, SAGA GWG
Ohlsdorf	OH 26 E	E	Am Weissenberg	425	50		100	425		425		ja	200	225				2005	2012	SAGA GWG plant 425 WE, BV Beschluss am 14.06.2012
Ohlsdorf	BS		Suhrenkamp JVA	?	60	33	67	?		?										**NEU im WBP 2013**, Teilfläche der JVA Fuhlsbüttel, Prüfung läuft
Ohlsdorf	OH 13 F	F	Feuerbergstr., Rübenkamp	30		100			30		30		30							Nachverdichtung läuft, **in Umsetzung**
Ohlsdorf	OH 27 E	E	Kerbelweg/ Beißerstr.	27		100		27			27	ja	27					2011	2012	Öffentliche Auslegung erfolgt
Uhlenhorst	UH 06 F	F	Averhoffstr.	100		100		100		100		ja	70					2007		**In Umsetzung**
Uhlenhorst	UH 12 E	E	Finkenau	540	33	60	40	440	100	340	160	ja	140	200	200			2007	2012	Teilweise **in Umsetzung**, Bauanträge über 140 WE liegen vor, öff. Auslegung läuft, teilweise Konzeptausschreibungen
Uhlenhorst	UH 13 F	F	Oberaltenallee	136	33	40	60	136		90	46		40	50						Hochhausgrundstück SAGA GWG
Winterhude	WI 41 E	E	"Runde Ecke" Gertigstr.	40		100		40			40	ja	40					2010	2012	Öffentlicher Auslegung läuft
Winterhude	WI 13 F	F	Barmbeker Str., Geibelstraße	300		58	42	279	21		300	nein								**In Umsetzung**
Winterhude	BS WI, TB 343, 634	F	Barmbeker Str. 26-28	136	67	33	67	136			136	nein								**In Umsetzung**
Winterhude	WI 70 E	E	City Nord-Zentrale Zone, Mexikoring	50	33		100	50			50	ja		50				2012	2013	Vorhabenbezogen, vor Grobabstimmung
Winterhude	WI 23 E	E	Dorotheenstraße	40			100	40			40	ja		40				2008		nach ÖPD : Investor prüft Wirtschftlichkeit
Winterhude	WI 42/OH 42/BN 42/AL 42	E	Pergolenviertel zwischen Hebebrandstraße/Alte Wöhr	1.350	60	30	70	1.350		1.350		ja			500	850		2011	2013	Pergolenviertel, 2013 Funktionsplanung, B-Plan + Beteiligungsplanung Kleingärten
Winterhude	WI 10 F	F	Jarrestraße "Wäscherei +"	100	?	?	?	100			100	nein		50	50					Viele Eigentümer, derzeit Bodensanierung Wäscherei, Bauantrag 50WE liegt vor
Winterhude	WI 11/BN 10 F WI 45 F	F	Stadtpark Quartier, Alter Güterbahnhof Barmbek	1.300	20	80	20	1.300			1.300	nein	700	500						Neuer Eigentümer, **in Umsetzung**
Winterhude	WI 05 E	E	Winterhuder Marktplatz, Ohlsdorfer Straße	200		50	50	200			200	ja		100	100			2007		Rechtsprüfung abgeschlossen,. Himmelstraße 98 WE, Ohlsdorfer Str. 55 WE beantragt
			Summe/% Durchschnitt:	11.164	41	41	58	10.643	521	5.044	6.080		3.821	1.855	1.500	1.245	681			

bereits gebaute Wohnungen werden hier nicht berücksichtigt

ausgeführt/
in Ausführung
(Baulich)
Vorbereitet
(festgestellter B-Plan)
in Vorbereitung
(mit / ohne B-Plan)
in Vorbereitung
(strittig)
Umbau
perspektivisch
BN Stadtteil /
08 B-Plannummer
WE Wohneinheiten
80 Anzahl
Stand 11.2012
LA 68
WE 32
LA 22
WE 750
WE 21
LA 78
WE 50
WE 600
LA 72
WE 200
WE 40
Langenhorn
Langenhorn-Markt
Fuhlsbüttel Nord
WE 250
Fuhlsbüttel
FU 24
(WE 30)
Kornweg
Klein Borstel
WE 30
Ohlsdorf
OH 26
WE 425
Fuhlsbüttel
Hamburg Airport
Poppenbüttel
Wellingsbüttel

Gr. Borstel
Alsterdorf
Winterhude
Eppendorf
Hoheluft-
Ost
Barmbek-
Süd
Dulsberg
Uhlenhorst
Hohenfelde
Legende
ausgeführt/
in Ausführung
(Baulich)
Vorbereitet
(festgestellter B-Plan)
in Vorbereitung
(mit / ohne B-Plan)
in Vorbereitung
(strittig)
Umbau
perspektivisch
BN Stadtteil /
08 B-Plannummer
WE Wohneinheiten
80 Anzahl
Stand 11.2012

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

Erscheinungstermin und Stand
Dezember 2012