



WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2018

BEZIRK HAMBURG-NORD

IMPRESSUM

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord

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

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

E-Mail: stadt-undlandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de
Internet: www.hamburg.de/hamburg-nord

Bearbeitung: Maike Schwarz-Müller, Milan Wittrock, Thomas Penndorf, Martin Eifler
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bildnachweise Titelblatt:

Wohnbaupreis Hamburg 2017 (Projekte in Hamburg-Nord)

Großes Bild:

1. Preisrang: Kiwittsmoor-Park, tun-architektur Tommy Müller / Nathalie Dudda PartGmbH,
Hamburg (DE) in Zusammenarbeit mit architekturbüro j.h. haase, Hamburg, Foto: archimage
Meike Hansen

Kleine Abbildungen von oben nach unten:

2. Preisrang: Barmbeker Straße 82 – Wohnen im Solitär, coido architects, Hamburg, Foto: Ralf
Buscher, Architecture Photography

3. Preisrang: Wohnbebauung Finkenau, BDS Bechtloff. Steffen. Architekten, Hamburg, Foto:
Jochen Stüber

Ideenpreis: Überseering 30 – IPANEMA, KBNK Architekten GmbH, Hamburg, Visualisierung:
Bloomimages

Anerkennung: Wohnen am Alsterberg, EMT Architektenpartnerschaft Eckert Manthos Tagwer-
ker Bauhofer, Stuttgart, Foto: Uwe Schiereck, Hamburg

Kartengrundlagen: Darstellung Übersichtskarte Bezirksamt Hamburg-Nord, SL22; Karten-
grundlagen: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS®, Digitale Ortotos und Rasterplan der
Bebauungspläne im FHHNET; Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung, www.geoinfo.hamburg.de

Schrägluftbildaufnahmen und Gebäudeansichten im Baulückensteckbrief: Bezirksamt Ham-
burg-Nord, SL1, ©2017 Google

Stand: Dezember 2017

Erscheinungsdatum: Januar 2018

Liebe Leserin, lieber Leser,

Hamburg ist und bleibt eine Stadt mit großer Anziehungskraft. Hier gibt es ein attraktives Arbeitsplatzangebot in einem sehr lebenswerten Umfeld. Innerhalb von Hamburg sind es viele Stadtteile, die überproportional im Bezirk Hamburg-Nord nachgefragt werden und wo die Zuzüge - innerhalb von zehn Jahren rund 26.500 Menschen, verteilt auf rund 13.600 Haushalte - die Position Hamburg-Nords als nach Einwohnerzahl zweitgrößten Hamburger Bezirks bestätigt haben.

Ein entscheidendes Problem von Hamburg-Nord ist die vergleichsweise geringe Fläche. Sie reicht im bezirklichen Vergleich gerade für den sechsten Platz unter den sieben Hamburger Bezirken und führt bei manch einem zur Einschätzung, der Bezirk habe seine Schuldigkeit getan und könne Wohnungsbau den anderen Bezirken mit mehr Platz überlassen. Wohnungsbau ja - aber eben nicht hier.

Diese Sichtweise suggeriert, man könne auf diese Weise die Nachfrage nach Wohnungen in bestimmten Quartieren dämpfen oder gar abwenden. Doch das ist nicht realistisch. Auch der Wohnungsmarkt orientiert sich an Angebot und Nachfrage und am Ende steht die Gefahr steigender Preise und entsprechender Verdrängungsprozesse. Wollen wir solchen Verdrängungsprozessen erfolgreich begegnen, dann müssen wir weiterhin Möglichkeiten erschließen, auch in schon bestehenden Quartieren neue und mehr Wohnungen zu bauen. Dabei geht es nicht vorrangig um hochpreisige Wohnungen für Gut- und Besserverdiener, sondern vor allem um solche Nachfragergruppen, die von Engpässen besonders betroffen sind. Familiengerechte Wohnungen stehen auf der Wunschliste ganz oben, aber auch unterschiedliche Wohnformen, um z.B. auch älteren oder pflegebedürftigen Menschen einen längeren Verbleib im angestammten Quartier zu ermöglichen.

Der Bezirk Hamburg-Nord hat in den vorausgegangenen Jahren von seinen Konversionsflächen und deren Nutzung für Wohnungsbau profitiert. Jetzt geht es noch weiter weg von den Großvorhaben hin zu kleineren Projekten im Manufakturformat. Das macht die Arbeit der Planer sowohl hinsichtlich des Städtebaus als



Foto: Elfriede Liebenow

auch hinsichtlich der Sozialräume nicht gerade einfacher. Verdichtung in gewachsenen Quartieren, die Beteiligung und Mitnahme aller jener, die schon dort leben, ist im Zweifelsfall noch schwieriger, als Planen und Bauen auf der sprichwörtlichen Grünen Wiese.

Natürlich macht Wohnungsbau nicht allein die Qualität des urbanen Lebens im Quartier aus. Entscheidend sind auch die vorhandenen infrastrukturellen Gegebenheiten. Insofern wird eine erfolgreiche Quartiersentwicklung zukünftig stärker als bisher im Zusammenhang gedacht werden müssen, um die Nachfrage nach Wohnraum noch besser zu verteilen. Wohnungsbau nach dem St. Florian-Prinzip kann keine Lösung für die Zukunft sei.

Unser Wohnungsbauprogramm 2018 zeigt Optionen für den Bezirk Hamburg-Nord auf und ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Harald Rösler
Bezirksamtsleiter
Dezember 2017



A red decorative shape on the left side of the page, consisting of a solid red rectangle with a diagonal cutout on its right side.

INHALT

WOHNUNGSBAUPROGRAMM

Inhaltsverzeichnis

Impressum & Vorwort	2	Am Blumenacker Fuhlsbüttel	49
Wohnungsmarktanalyse	6	Tarpenbeker Ufer Groß Borstel	50
Wohnungsbauprogramm 2018		Waldquartier Langenhorn	51
Einleitung zum Wohnungsbauprogramm 2018	14	Hattinger Stieg Langenhorn	52
Ziele zur Wohnungsbauentwicklung	14	Diekmoor Langenhorn	53
Hinweise zu Flächenpotentialen	16	Kiwittsmoor Langenhorn	54
Praktische Hinweise zur Anwendung	16	Rodenkampweg Langenhorn	55
Tabelle Wohnungsbaupotenziale 2017 bis 2021	18	Anita-Sellenschloh-Ring 1 Langenhorn	56
Karte Wohnungsbaupotenziale 2017 bis 2021	20	JVA Fuhlsbüttel Ohlsdorf	57
Stadtteilprofile 2018	24	Im Grünen Grunde Ohlsdorf	58
Flächensteckbriefe 2018		Anzuchtgarten Klein Borstel Ohlsdorf	59
Dieselstraße / Ivensweg Barmbek-Nord	38	Oberaltenallee Uhlenhorst	60
Drosselstraße Barmbek-Nord	39	Schenkendorfstraße Uhlenhorst	61
Fuhlsbüttler Straße 136-146 Barmbek-Nord	40	Dorotheenstraße Winterhude	62
Wiesendamm / Hufnerstraße Barmbek-Nord	41	City Nord Winterhude	63
Wagenfeldstraße Barmbek-Nord	42	Pergolenviertel Winterhude	64
Vogelweide (P+R U-Dehnhaide) Barmbek-Süd	43	Überseering 30 Winterhude	65
Mesterkamp Barmbek-Süd	44	Stadtparkquartier Winterhude	66
Grete-Zabe-Weg / Dehnhaide Barmbek-Süd	45	Baulückensteckbriefe 2018	
Beethovenstraße Barmbek-Süd	46	Eppendorfer Landstraße 41 /	
Meenkweise Eppendorf	47	Robert-Koch-Straße 22 Eppendorf	68
Salomon-Heine-Weg Eppendorf	48	Fuhlsbüttler Straße 428, 438, 440, 442 Barmbek-Nord	69
		Hufnerstraße 129 Barmbek-Nord	70
		Fuhlsbütteler Damm 114 Ohlsdorf	71
		Abkürzungsverzeichnis	72



WOHNUNGSMARKTANALYSE

BEZIRK HAMBURG-NORD

Wohnungsmarktanalyse 2017

Einleitung Wohnungsmarktübersicht

Trotz hoher Fertigstellungszahlen hat sich der Wohnungsmarkt in Hamburg in den letzten Jahren noch nicht entspannt. Der anhaltende Zuzug von neuen Einwohnern und preistreibende Faktoren wie das weiterhin niedrige Zinsniveau, die Flucht der Kapitalanleger in Immobilien und auch Spekulationen auf dem Grundstücksmarkt, führen zu steigenden Miet- und Kaufpreisen und Marktzugangsproblemen für einkommensschwächere Haushalte. Da es in der Stadt Hamburg gleichzeitig eine starke Präferenz der Nachfrager für innerstädtische Quartiere gibt, potenzieren sich diese Effekte auch im Bezirk Hamburg-Nord.

Die Hamburger Wohnungsmarktpolitik hat den „Vertrag für Hamburg“ im September 2016 deshalb noch einmal angepasst. Der Senat und die sieben Hamburger Bezirke haben sich zu einer deutlichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Ziel ist es, jährlich rund 10.000 Wohnungen zu genehmigen. Gleichzeitig soll der Bau von preisgünstigen Wohnungen forciert werden, denn von den 10.000 Wohnungen sollen rund 3.000 Wohnungen öffentlich gefördert und damit die Wohnraumversorgung von finanziell benachteiligten Menschen deutlich

verbessert werden. Der Bezirk Hamburg-Nord hat sich als Ziel gesetzt, jährlich insgesamt 1.200 Wohneinheiten zu genehmigen und hat dieses Ziel, wie auch in den vorherigen Jahren, wieder deutlich überschritten.

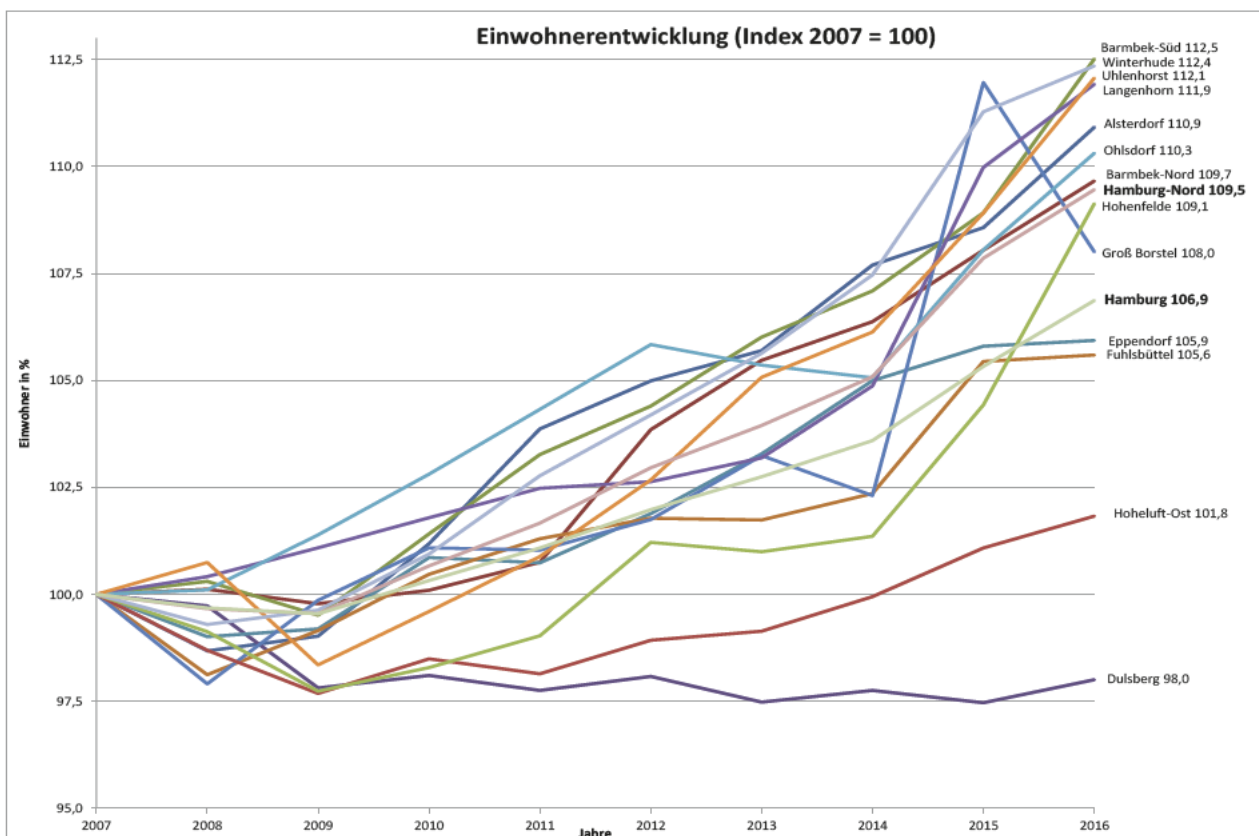
Zur Konkretisierung der gesamtstädtischen Wohnungsbauziele hat Hamburg-Nord im Jahr 2011 erstmalig ein Wohnungsbauprogramm erarbeitet, welches seitdem jährlich fortgeschrieben wird.

Dem Wohnungsbauprogramm für 2018 wird wieder eine aktualisierte kurze Wohnungsmarktanalyse vorangestellt, um über die kleinräumige Wohnungsmarktsituation im Bezirk Hamburg-Nord zu informieren. Zur detaillierteren Information dienen auch die **Stadtteilprofile** vor den Flächen-Steckbriefen.

Aktuelle Wohnungsmarktsituation

Der Bezirk Hamburg-Nord verzeichnet seit Jahren einen überproportionalen Bevölkerungsanstieg, der über dem gesamtstädtischen Niveau liegt.

Dieser Anstieg bewirkte in Hamburg-Nord einen Zuwachs von rund 26.500 Einwohnern in den



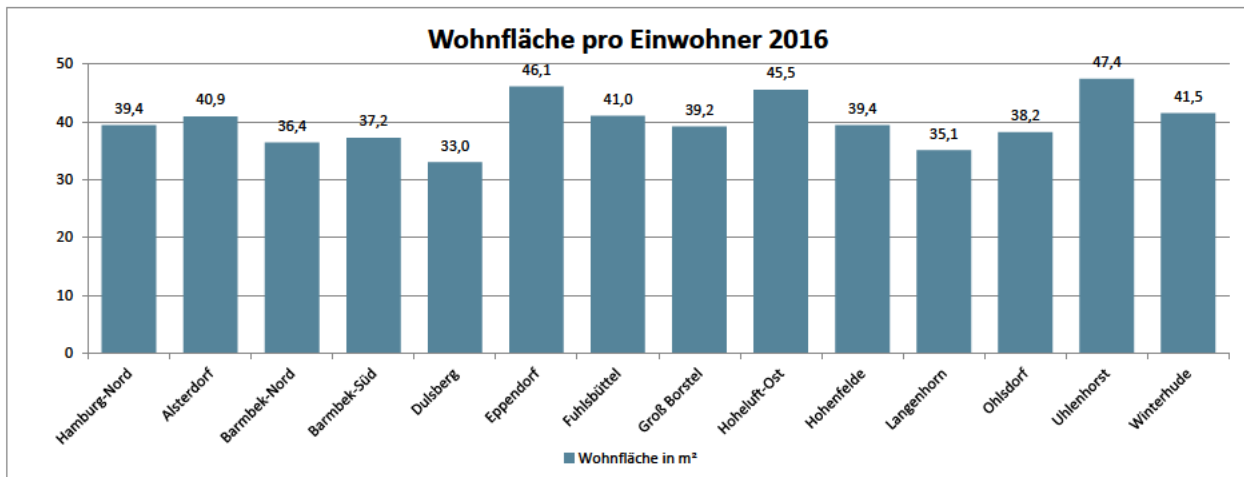
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Quelle: Statistikamt Nord

Innerhalb der Jahre 2007 bis 2016 stellt Winterhude den Stadtteil mit den meisten (6.027 EW) und Hoheluft-Ost mit den geringsten Bevölkerungsgewinnen (172 EW) dar. Dulsberg hat in diesem Zeitraum als einziger Stadtteil in Hamburg-Nord eine Negativentwicklung vorzuweisen (-353 EW). Prozentual gesehen hat Barmbek-Süd den größten Zuwachs in diesem Zeitraum zu verzeichnen (112,5%).

vergangenen zehn Jahren (2007-2016). Die Haushaltsentwicklung zeigt eine Steigerung um rund 13.600 Haushalte, denen gut 8.960 neu gebaute Wohnungen bzw. ein um 11.130 Wohnungen angewachsener Wohnungsbestand (durch Teilungen, Umwandlungen Ausbauten usw.) gegenübersteht.

Person in 2016). Diese Entwicklung ist ein deutliches Anzeichen für einen Nachfrageüberhang und die steigenden Mieten und Preise.

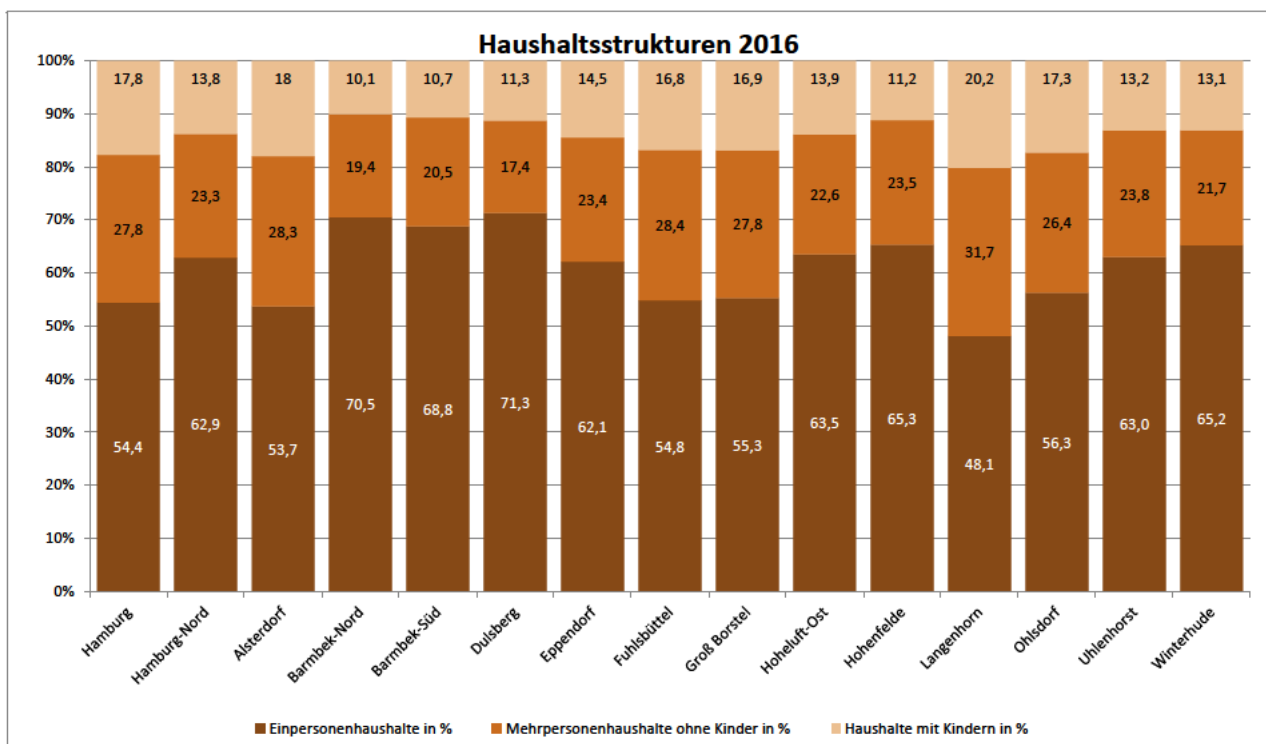
Die zentralen Lagen werden vor allem aufgrund des guten Images der Stadtteile und des umfangreichen Freizeit- und Gastronomieangebotes und



Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Quelle: Statistikamt Nord

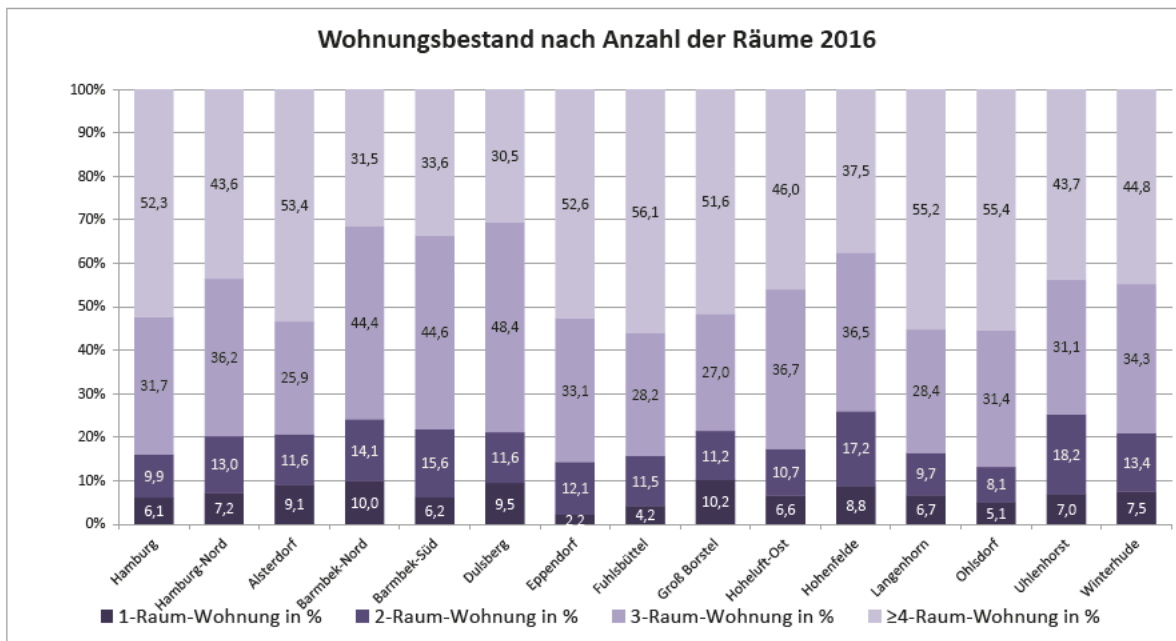
Interessant ist auch die Betrachtung Wohnflächenentwicklung pro Person. War diese in Hamburg-Nord – wie in gesamt Hamburg – in den vergangenen Jahren stets steigend – von 38,6 Quadratmeter/Person in 2007 auf 40,6 Quadratmeter/Person in 2010– ist sie seit einigen Jahren sinkend (39,4 Quadratmeter pro

der guten ÖPNV-Anbindung bei der Wohnstandortwahl bevorzugt. Die periphereren Stadtteile werden aufgrund des grünen Wohnumfeldes und des günstigeren Preisniveaus nachgefragt. Vor allem die Nachfrage von Familien war in den letzten Jahren eher auf diese Lagen ausgerichtet.



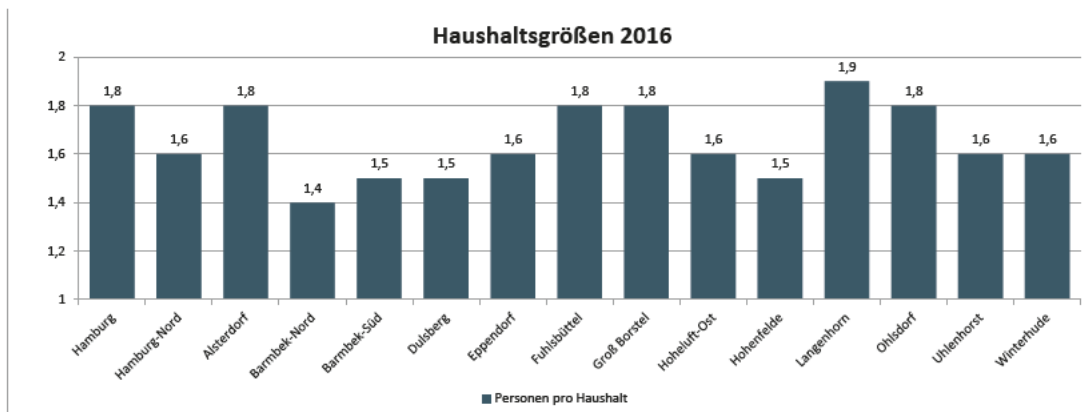
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Quelle: Statistikamt Nord

Mit 20,3 % ist Langenhorn der Stadtteil mit dem größten Anteil Haushalten mit Kindern. In Barmbek-Nord wohnen mit 10,1% am wenigsten Haushalte mit Kindern.



Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Quelle: Statistikamt Nord

Bei den Wohnungsgrößen spiegelt sich ein überwiegend einheitliches Bild wider: bis auf wenige stadtteilbezogene Ausnahmen stieg in den letzten 10 Jahren im gesamten Bezirk der Anteil an 1- und 2-Raumwohnungen an, während der Anteil der 4- und Mehr-Raum-Wohnungen zurückgingen. Die Anzahl der 3-Raum-Wohnungen blieb dabei weitestgehend konstant. 2016 befinden sich die meisten 1- und 2-Raum-Wohnungen in Hohenfelde (26%), die wenigsten in Ohlsdorf (13,2%). In Fuhlsbüttel gibt es den vergleichsweise größten Bestand an 4 und Mehr-Raum-Wohnungen (55,4%).

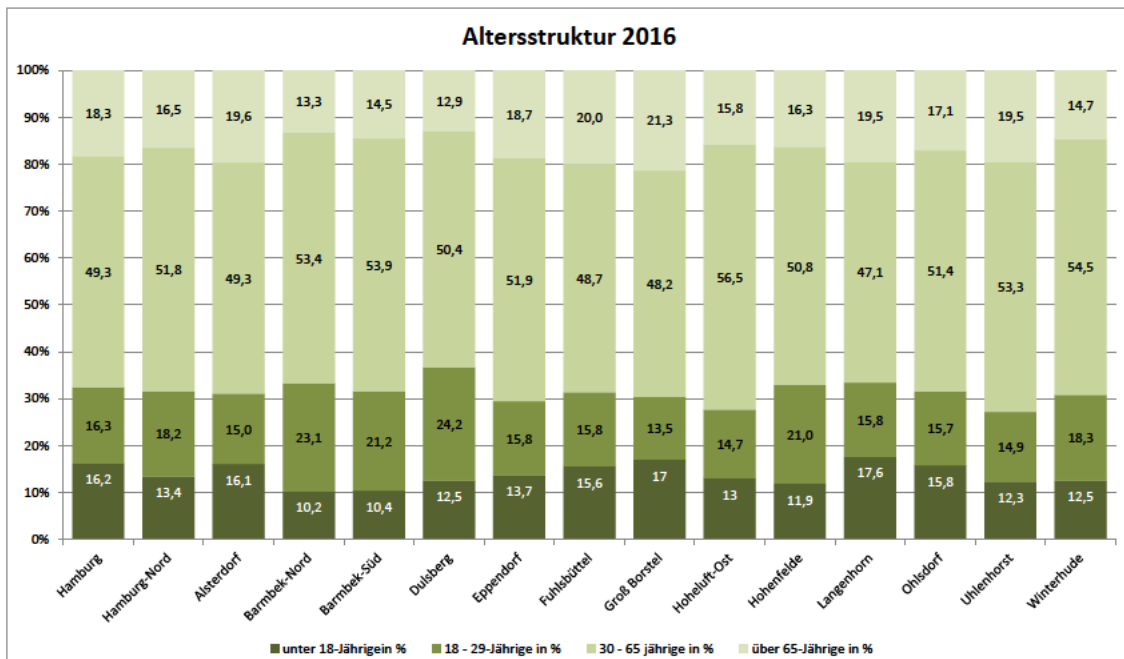


Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Quelle: Statistikamt Nord

In Langenhorn sind die Haushalte (mit 1,9 Personen) in Hamburg-Nord am größten. Mit 1,4 Personen nimmt Barmbek-Nord den letzten Platz ein.

Der deutliche Nachfrageanstieg infolge des Bevölkerungswachstums und der anhaltenden Haushaltsverkleinerung – vor allem der Bildung von Einpersonenhaushalten – führte mit der vor 2011 noch relativ geringen Neubautätigkeit zu einem erheblichen Nachfragedruck in nahezu allen Segmenten – sowohl im Eigentumssegment als auch im Mietwohnungsbestand im unteren und mittleren Preissegment, bei barrierearmen und öffentlich geförderten Wohnungen. Insbesondere die Stadtteile Winterhude,

Barmbek-Nord und Barmbek-Süd wiesen in den letzten Jahren noch hohe Wohnbaupotenziale auf. Letztere rückten in den vergangenen Jahren auch stärker in den Fokus der Wohnungssuchenden, da die Nachfrage vielfach nicht in den hochverdichteten innerstädtischen Quartieren befriedigt werden konnte. Seitdem haben sie einen Imagewandel vollzogen vom backsteingepprägten Arbeiterquartier zum jungen, angesagten und bezahlbaren Wohnort vieler Studierender und Auszubildender.

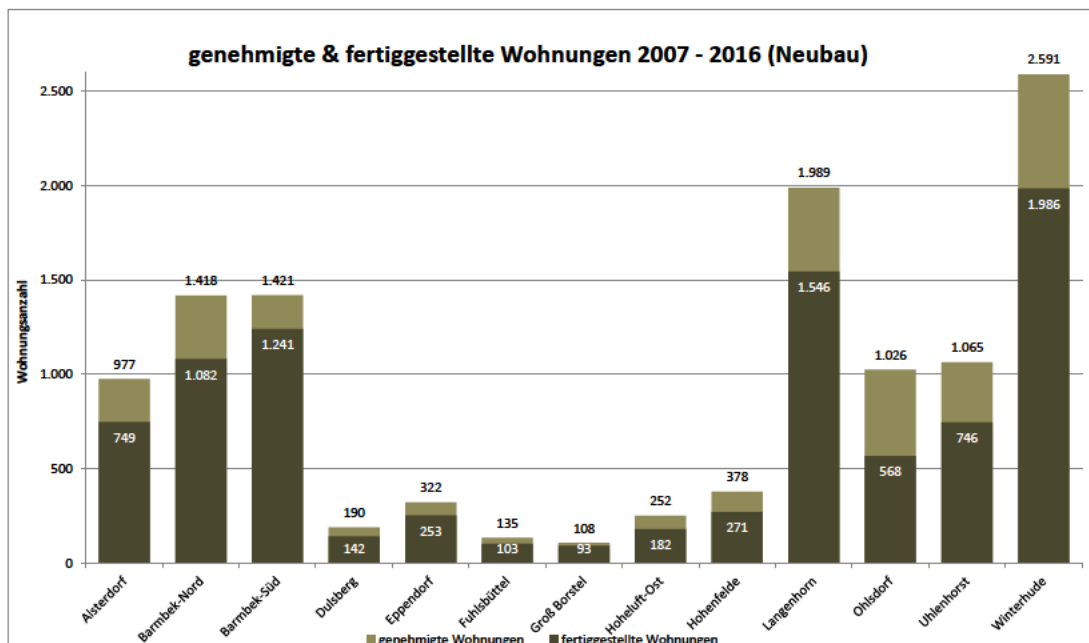


Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Quelle: Statistikamt Nord

Der Anteil an Über-65-Jährigen ist in Groß Borstel am höchsten (21,3%) und in Dulsberg mit 12,9% am geringsten. Die meisten Kinder unter 18 finden sich in Langenhorn mit 17,6%.

Preisgünstiges Wohnen gewinnt auch vor dem Hintergrund der Einkommens- und Mietpreisentwicklung stärker an Bedeutung. Kleinräumige Segregationstendenzen, also die räumliche Entmischung der Bevölkerung, nehmen ohne

Gegensteuerung – also den Bau von preisgünstigen Wohnungen – zu. Dies kann dazu führen, dass sich weitere Bevölkerungsteile das Wohnen in den beliebten Stadtteilen des Bezirkes nicht mehr leisten können. Zusätzliche Relevanz

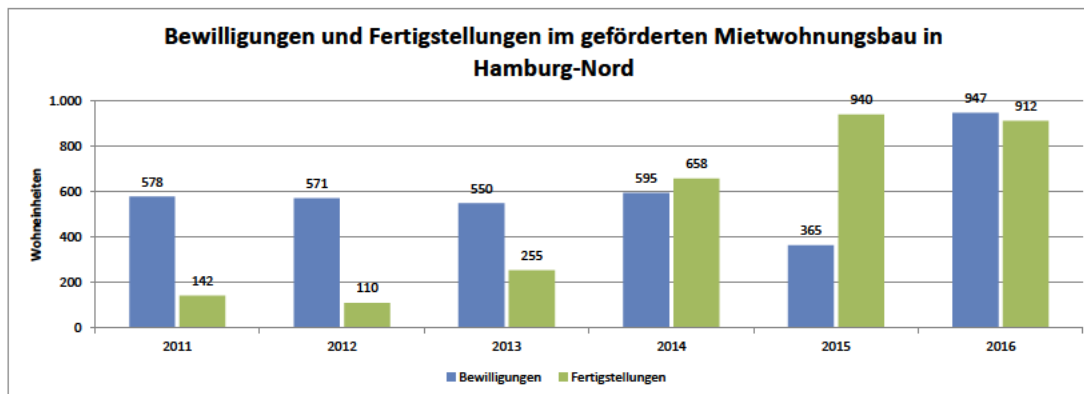


Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Quelle: Statistikamt Nord

Beim Wohnungsneubau wurde zwischen genehmigten und fertiggestellten Wohnungen unterschieden. Winterhude stellt mit Abstand den Stadtteil mit den meisten genehmigten und fertiggestellten Wohnungen zwischen 2007 und 2016 dar (2.591; 1.986). Im gleichen Zeitraum wurden die wenigsten Wohnungen in Groß Borstel fertiggestellt und genehmigt (93; 108).

gewinnt diese Entwicklung vor dem Hintergrund des Abschmelzprozesses des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes. Zwar sind die Bemühungen und auch Erfolge des Baus neuer öffentlich geförderter Wohnungen in den letzten Jahren sichtbar und statistisch feststellbar,

allerdings ist in den nächsten Jahren weiterhin mit einer deutlichen Reduzierung von gebundenem Wohnraum zu rechnen. Diesen Verlust an Bindungen durch Neubau zu kompensieren, ist auch aus heutiger Sicht nicht realistisch.



Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

	Zeitraum	Einwohner	Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Wohnfläche/ EW in m ²	Anzahl Sozialwohnungen	Anteil Sozialwohnungen in %
Hamburg	2011	1.760.017	907.863	38,9	98.495	10,8
	2012	1.775.659	911.164	38,8	96.854	10,6
	2013	1.788.994	917.234	38,8	86.680	9,5
	2014	1.803.752	923.840	38,8	86.671	9,4
	2015	1.833.930	931.236	38,6	81.767	8,8
	2016	1.860.759	938.592	38,3	78.956	8,4
Hamburg-Nord	2011	284.891	169.986	40,3	9.052	5,3
	2012	288.522	170.437	40,0	8.734	5,1
	2013	291.293	171.575	40,0	8.241	4,8
	2014	294.479	172.775	39,9	8.582	5,0
	2015	302.242	174.620	39,4	8.771	5,0
	2016	306.732	176.563	39,4	8.002	4,5

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Quelle: Statistikamt Nord

Der Bindungsauslauf von 2015 bis 2021 beträgt in Hamburg-Nord 5.093 Wohneinheiten (von 8.771).

Herausforderungen und Ziele

Mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ hat sich auch der Bezirk Hamburg-Nord das Ziel gesetzt, den Wohnungsneubau durch die Schaffung guter Rahmenbedingungen zu unterstützen. Eine größtmögliche Serviceorientierung und die Schaffung langfristiger Planungssicherheit sind die zentralen Herausforderungen für ein gutes Investitionsklima.

Aufgrund der begrenzten größeren Flächenpotenziale kann der Bezirk Hamburg-Nord, im Zusammenhang mit dem hohen Nachfrage- druck auf urbane Quartiere und einem weiteren

Nachfrageanstieg in den kommenden Jahren, ohne besondere Maßnahmen nur wenig zu einer positiven Entwicklung des Angebot-Nachfrage-Verhältnisses innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg beitragen. Langfristig sind so z.B. umfangreiche Quartiersnachverdichtungen verbunden mit Abriss – des dann oftmals nicht mehr sanierungsfähigen Bestandes – und Neubau in höherer Dichte und Qualität zielführend. Dies erfolgt bereits Schritt für Schritt in der Siedlung der Schiffszimmerergesellschaft am Rübenkamp und in Langenhorn in der Siedlung Wulffsgrund (B-Plan LA73). Für das Schröder Stift am Kiwitte Moor (B-Plan LA80)



Foto: Fotografie Dorf Müller Klier, Hamburg / KBNK Architekten
Rungehaus - Gemeinschaftscafé



Foto: ABJ. Planungsgesellschaft mbH
Rungestieg

laufen die Planungen. Auch das LENA Projekt der SAGA am Rungestieg ist hierfür ein gelungenes Beispiel.

Fazit

Ziel sollte es sein, gemischte Quartiere mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungstypen zu entwickeln, die der Nachfrage einer Vielzahl von Zielgruppen gerecht werden.

Der Nachfrageanstieg führte zu einem überdurchschnittlichen Anstieg des Mietniveaus, der es einer größer werdenden Bevölkerungsgruppe erschwert, sich mit Wohnraum zu versorgen. Als Reaktion darauf und vor dem Hintergrund des Abschmelzens von Bindungen sollten der Erwerb von Mietpreisbindungen und der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen ein Kernelement der Wohnungspolitik der kommenden Jahre sein. Dabei ist darauf zu achten, eine starke Konzentration dieser Wohnungsbestände zu vermeiden.

Die peripheren Stadtteile sind noch von einer geringeren Nachfrage gekennzeichnet. Die wichtigste Zielgruppe sind – trotz einer stärkeren Präferenz auf innerstädtische Standorte – weiterhin Familien, die an der Bildung von Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern interessiert sind. Da das geringe Angebot nicht mit der großen Nachfrage mithalten kann und eine Konkurrenzsituation mit dem Hamburger Umland besteht, sollte versucht werden, diese Nachfrage in neue Wohnformen zu lenken. Durch verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise gestapelte Reihenhäuser, lassen sich die Vorteile des

Wohnens in der Stadt mit den Vorteilen individuellerer Wohnformen, wie dem Eigenheim, verbinden. Um auch zu einer Entlastung des Kernbereiches des Bezirkes beizutragen, sind eine Profilbildung der Wohnstandorte, Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und eine gute ÖPNV-Anbindung eine wichtige Voraussetzung. In Gebieten mit geringen Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau sollte die Möglichkeit zur Nachverdichtung genutzt werden, ohne dabei an städtebaulicher Qualität zu verlieren.



WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2018

BEZIRK HAMBURG-NORD

Einleitung zum Wohnungsbauprogramm 2018

Die Fortschreibung der Wohnbauflächenpotenziale für den Bezirk Hamburg-Nord für die Jahre ab 2018 beinhaltet im Wesentlichen wieder die Darstellung der Flächenpotenziale in der Tabelle, den Flächensteckbriefen und dem Plan. Dem zugrunde liegen die Wohnungsmarktziele für den Bezirk Hamburg-Nord, die hergeleitet sind aus den umfangreichen Wohnungsmarktanalysen der Jahre 2011 bis 2013. Siehe unter anderem: <http://www.hamburg.de/contentblob/4257974/data/wohnungsbauprogramm-hamburg-nord-2014.pdf>.

Das Wohnungsbauprogramm 2018 des Bezirks Hamburg-Nord enthält ein Bauflächenpotenzial von knapp 9.000 Wohnungen. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen liegt bei diesen Flächen mittlerweile bei 51 %, in 2012 waren dies knapp 40 %. Zudem wird mit den zu realisierenden Projekten fast der angestrebte Mix an Miet- und Eigentumswohnungen (67%/33%) erreicht.

Im Jahr 2018 könnten gut 3.000 Wohneinheiten in die Baugenehmigungs- bzw. Realisierungsphase kommen und damit deutlich mehr als die im neuen Vertrag für Hamburg vereinbarten 1.200 genehmigte Wohneinheiten pro Jahr. Rund 1.500 der knapp 9.000 Wohnungen sind bereits in der Umsetzung oder zum Teil bereits realisiert, diese Projekte sind in der Tabelle und im Plan gekennzeichnet.

Der Schwerpunkt des Wohnungsbaupotenzials im Bezirk Hamburg-Nord liegt weiterhin auf dem Geschosswohnungsbau.

Ziele zur Wohnungsbauentwicklung

Übergeordnetes Ziel der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord auch im Jahr 2018 wird es weiterhin sein den Wohnungsneubau insbesondere auch für die Nachfragergruppen zu errichten, die von den Engpässen auf dem angespannten Wohnungsmarkt besonders betroffen sind.

Hierzu zählen insbesondere Haushalte, die auf günstigeren und mittelpreisigen Wohnraum angewiesen sind. Dem familiengerechten Wohnungsneubau soll dabei vor dem Hintergrund

weiter zurückgehender Zahlen eine ganz besondere Bedeutung zukommen. Dieses gilt insbesondere auch für die großen Neubauprojekte, wo sich besonders gut ein familiengerechtes Wohnumfeld mit entsprechender Infrastruktur realisieren lässt.

Neben den quantitativen Effekten soll die integrierte Stadtteilentwicklung einen hohen Stellenwert erhalten, bei der Wohnen, Arbeiten, soziale und sonstige Infrastrukturversorgung (insbesondere Schulen) sowie eine gute soziale Durchmischung der Quartiere in Einklang gebracht werden. Dieses gilt insbesondere auch für die größeren anstehenden Neubauprojekte (z.B. Pergolenviertel) und setzt eine integrierte Planung, orientiert an den jeweiligen Sozialräumen voraus. Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen werden die Belange der Menschen mit Behinderung sowie von Senioren selbstverständlich im Sinne der inklusiven Stadt Hamburg – soweit umsetzbar – regelhaft berücksichtigt.

Einzelne Stadtteile mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern haben in der Bevölkerung



Titelblatt Mehr Stadt in der Stadt
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013

überdurchschnittlich viele über 65-jährige Bewohner (Langenhorn, Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel). Daher ist in diesen Stadtteilen – wie auch in zentraleren verdichteten Stadtteilen üblich – ergänzender Geschosswohnungsneubau insbesondere im Bereich des altersgerechten, barrierearmen Wohnungsbaus sinnvoll. Dazu gehören auch Sonderformen wie etwa Mehrgenerationenhäuser. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ hat die „Hamburger Erklärung zum Leben im Quartier bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit“ beschlossen. Die meisten Menschen möchten auch im Alter und im Falle einer Pflegebedürftigkeit möglichst auf Dauer in den eigenen vier Wänden und im vertrauten Wohnumfeld leben. Ein Ziel ist es deshalb, die Entstehung vielfältiger Wohnformen zu unterstützen, um insbesondere älteren und pflegebedürftigen Menschen eines Quartiers möglichst auf Dauer den Verbleib in der eigenen Wohnung oder zumindest im vertrauten Quartier zu ermöglichen. Zur Entwicklung zukunftsfester und resilienterer Quartiere ist es notwendig, frühzeitig inklusive Wohnkonzepte einzuplanen, die den Bedürfnissen älterer und pflegebedürftiger Menschen entsprechen bzw. von vornherein das Älterwerden und die sich verändernden Lebenslagen einplanen. Gute Beispiele dafür sind z.B. flexible Wohnformen wie das mittlerweile bewährte Wohnmodell LeNa (am Rungestieg) oder wie bereits im Pergolenviertel in vorbildlicher Weise vorgesehene Kleingruppen für behinderten und pflegebedürftige Menschen.



Das Grüne Netz Hamburg
Behörde für Bau und Verkehr, Amt für Landschaftsplanung, 2002

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

- Der Anteil der Mietwohnungen soll etwa zwei Drittel des Neubaus betragen, hiervon soll mindestens die Hälfte (also ein Drittel aller Wohnungen) mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.
- Ein Drittel soll auf Eigentumswohnungen entfallen.
- Es soll ein Anteil von 20 % Baugemeinschaften angestrebt werden.
- Ein besonderer Schwerpunkt des Wohnungsneubaus soll bei familiengerechten Wohnungen - auch in höherer Verdichtung - liegen.
- Bei den Neubauvorhaben soll eine adäquate Dichte im jeweiligen örtlichen Zusammenhang erreicht werden. Dieses bedeutet für den Bezirk Hamburg-Nord aufgrund seiner Bestandsstruktur überwiegend den Neubau von Geschosswohnungsbau (inkl. Sonderformen wie gestapelte Maisonnetten und Stadthäuser).

Die Einbindung neuer Wohnquartiere in das „Grüne Netz“ Hamburg und die „Qualitäts-Offensive Freiraum“ sind dabei wesentliche Qualitätsmerkmale für eine nachhaltige Wohnstandort-Entwicklung.

Entsprechend den Zielen des Klimaplanes (Drs. 21/2521) werden schon frühzeitig in den Planungen die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt. Bei den Wohngebieten sind daher hohe Gebäudestandards, eine intelligente Energieversorgung mit erneuerbaren Energien, ein klimagerechtes Mobilitätskonzept, ein modernes Abfallmanagement und eine klimaangepasste Freiflächengestaltung beabsichtigt.

Flächenpotenziale 2018

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

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

Die im Wohnungsbauprogramm 2018 neu hinzugekommenen kleineren Nachverdichtungsflächen (drei Potenzialflächen) sind in der Tabelle und in den Flächensteckbriefen entsprechend gekennzeichnet.

Folgende bereits umgesetzte Projekte mit 400 Wohneinheiten werden in 2018 nicht mehr geführt:

- Bethanien mit knapp 80 Wohneinheiten
- Das Projekt Diekmoorweg mit gut 200 Wohneinheiten
- Käthnerort 55 mit 20 Wohneinheiten
- Das Projekt Jarrestraße/Wäscherei mit 100 Wohneinheiten

Wohnungsbaupotenziale in Baulücken

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat eine Baulückenerhebung durchgeführt, um die Flächen zu identifizieren, die für eine Innenentwicklung genutzt werden können. Diese wird im Wohnungsbauprogramm 2015 beschrieben (<http://www.hamburg.de/hamburg-nord/4427094/wohnungsbauprogramm-2015/>).

Im Jahr 2015 wurde bereits das Interesse der Eigentümer der Flächen an einer Entwicklung erfragt. Bei mangelndem Interesse oder jetzt bereits laufender Umsetzung wurden die Baulücken aus dem Wohnungsbauprogramm entfernt. Bei anderen werden entsprechende Vermerke eingefügt.

Praktische Hinweise bei Interesse an den Flächen oder Wohnungen

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

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



Hamburg gemeinsam gestalten

Bürgerbeteiligung und -information in der Stadtentwicklung

STADT
WERK
STATT
auf Dialoge bauen

Hamburg

Titelblatt Hamburg gemeinsam gestalten
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013

Die Behörde für Schule und Berufsbildung weist zum Bedarf an Schulflächen auf Folgendes hin: Der Bau neuer Wohnungen führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Schulflächen, der in den meisten Fällen nicht mehr im Gebäudebestand untergebracht werden kann. Als Faustregel gilt, dass bei Grundschulen im Spitzenbedarf nach Errichtung für ungefähr 300-400 Wohneinheiten ein zusätzlicher Zug benötigt wird. Hierfür werden mobile Klassenräume und vorübergehende Defizite im Fachraumbereich und bei den Sporthallen in Kauf genommen, da dieser Spitzenbedarf i.d.R. nach ca. 5 bis 7 Jahren abflaut und dann langfristig mit einem Regelbedarf von einem Zug für ca. 900 WE gerechnet werden kann. Das bedeutet, dass für ca. 1.800 – 2.700 neue WE eine zusätzliche Grundschule benötigt wird und für ca. 3.600 WE eine weiterführende Schule. Eine Einzelfallprüfung ist in jedem Fall erforderlich. Diese Einzelfallprüfung erfolgt regelhaft.

Im Anschluss an die Darstellung größerer Flächenpotenziale werden auch die größeren Baulücken in Steckbriefform dargestellt. Die Baulücken wurden mittels Begehungen und Bestandsanalyse im Abgleich zum geltenden Planrecht ermittelt.



Hamburg macht Pläne – Planen Sie mit!

Erläuterungen zur Bauleitplanung



Titelblatt Hamburg macht Pläne - Planen Sie mit!
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2011

Informationen zu geltendem Planrecht usw. finden sich im Internet auf der Seite: <http://www.hamburg.de/bebauungsplaene/>

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

Generelle Beteiligungsmöglichkeiten werden hier beschrieben:

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

Städtische Geschoss-Wohnungsbaugrundstücke werden in der Regel dem sogenannten Konzeptvergabeverfahren per Ausschreibung durch den LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) vergeben. Informationen zum Konzeptvergabeverfahren des LIG erhalten Sie hier <http://immobilien-lig.hamburg.de/kaufen/> und hier <http://www.hamburg.de/contentblob/3327214/data/dokumentation-der-viertenfachgespraeche-wohnungsbau.pdf> (S.32 - S.35).

Aktuelle Grundstücksausschreibungen finden Sie hier:

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

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

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

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

Informationen zum Thema Baugemeinschaften finden Sie hier:

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

Tabelle Wohnbauflächenpotenziale Hamburg-Nord 2018

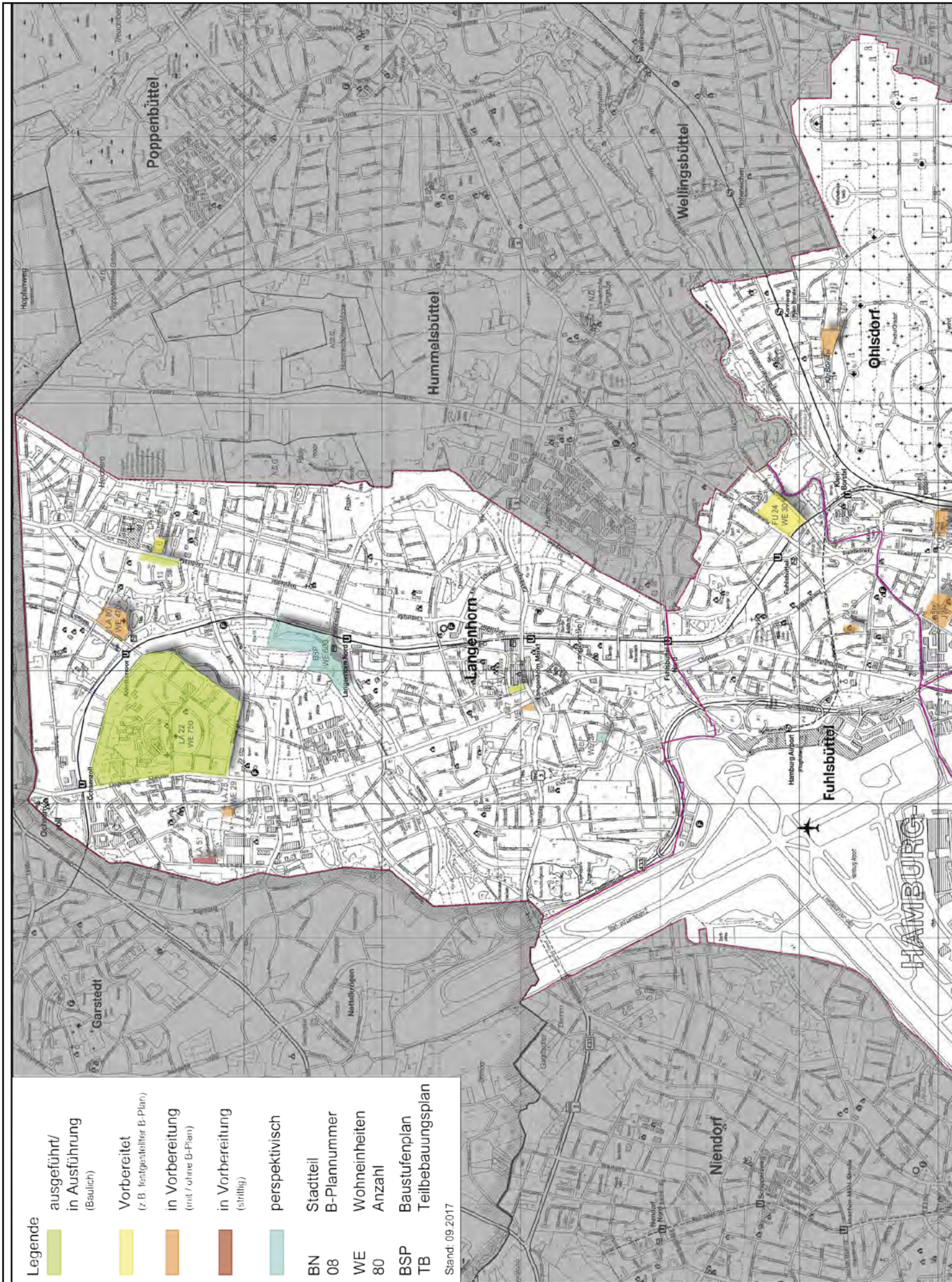
Stadtteil	Plannecht	B-Plan-Entwurf (E) / Festgestell (F)	Belegenheit/Ort	WE gesamt*	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsba (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart			Im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE*) in					Angestrebte Vorweggenehmigungstermin (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2018		2019	2020	2021	2022ff			
Barmbek-Nord	BN 11	F	Dieselstraße/ Ivensweg	675	60	33	67	675	525	150	150	150	ja	200	300	175		2006	2014	Verlagerung des Openfundus erfolgt in 2018; Feststellung B-Plan am 14.12.2015, das Baufeld 1 (Steilshooper Straße/Wittenkamp) in der Umsetzung
Barmbek-Nord	TB 640	F	Wagenfeldstraße "Parkplatz"	35	100		100	35	35			evtl. ja			35					Darzeit Parkplatz (Ausweitung Spielplatz und Parkplatz)
Barmbek-Nord	BN 24	E	Drosselstraße 2ff	100	45	50	50	100	100	100	100	ja	100					2017	Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BN 14 nahezu abgeschlossen - Rechtsprüfung läuft	
Barmbek-Nord	D120		Fuhlsbüttler Straße 136-146	80	0	63	37	80	80	80	80	nein	80							Wettbewerb hat stattgefunden, Bauantrag wird erwartet
Barmbek-Nord	BN 38	E	Wiesendamm/ Hüfnerstr.	130	30	70	30	130	130	130	130	ja	130				2015	2018	Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BN 8 läuft, Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft	
Barmbek-Süd	BS 35	E	Vogelweide / U-Deinhalde	140	30	20	80	140	140	140	140	ja	140				2017	2017	Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BS 35 nahezu abgeschlossen - Rechtsprüfung läuft	
Barmbek-Süd	BS 36	F	Deinhalde, Grete-Zabe-Weg	200	50	50	50	200	200	200	200	ja	200							In der Umsetzung
Barmbek-Süd	BS 37	F	Berthovenstraße	150	50	50	50	150	150	150	150	ja	150							In der Umsetzung
Barmbek-Süd	BS 2	E	Mesterkamp	450	60	33	67	450	300	150	150	ja	100	450			2016	2019	Auflösung Busbetriebshof bis 2018 parallel B-Planverfahren BS 2	
Eppendorf	EP 18	F	Meenkwiese	100			100	100		100	100	nein	100							Baugenehmigung erteilt
Eppendorf	EP 25	E	Salomon-Helme-Weg	107				107		107	107	ja					2015	2018	Vorhabenbezogenes B-Planverfahren EP 25 läuft	
Fuhlsbüttel	FU 24	F	Brombeerweg	30		100		30		30	30	nein	26							Nachverdichtung eigenlernerabhängig
Fuhlsbüttel	FU 9		An Blumenacker	40		?	?	20	20	20	20	ja	40							Nachverdichtung neuer B-Plan erforderlich
Groß Borstel	GB 25	F	Tarpnebeker Ufer, Güterbahnhof Lokstedt	750	33	60	40	750		750	750	ja	300	300						In der Umsetzung, Baugenehmigungen erteilt
Hoheluft-Ost	BST		Löwenstr./ Martinstr./ Bretzelfelderstr.	200	70		100	200		200	200	nein	200							In der Umsetzung
Hohenfelde	HF 11	E	Hohenfelder Allee	k. A	?		?	k. A	x			ja					2010			Klärung Gewerbe/Wohnen Grobabstimmung 2010 gescheitert, strittig
Langenhorn	Baustufenplan		Diekmoor	600	60	30	70	600	600	600	600	ja		600						Kleingärten und Bodenbelastung, wird geprüft
Langenhorn	LA 51	F	Essener Straße / Fl.Nr. 8450, 8198	?								ja								RISE Gebiet, Nachverdichtungsarbeiten, gemäß LEK Essener Straße - Probleme Stellplätze und Denkmalschutz Schwarzwaldsiedlung
Langenhorn	LA 66	F	Anita-Sellens chloh-Ring 1	80	?	?	?	80		80	80	nein								Neu im WBP 2018 Potenzial im gültigen B-Plan, Projektentwicklung Eigentümerabhängig
Langenhorn	Baustufenplan 6.4		Rodenkampweg	24		100		24	24	24	24	ja		24						Nachverdichtung neuer B-Plan erforderlich
Langenhorn	LA 78	E	Hattinger 5 tieg Parkdeck	29	100		100	29		29	29	ja	29				2012	2016	2016	Vorhabenbezogenes B-Planverfahren LA 78 nahezu abgeschlossen - Rechtsprüfung läuft

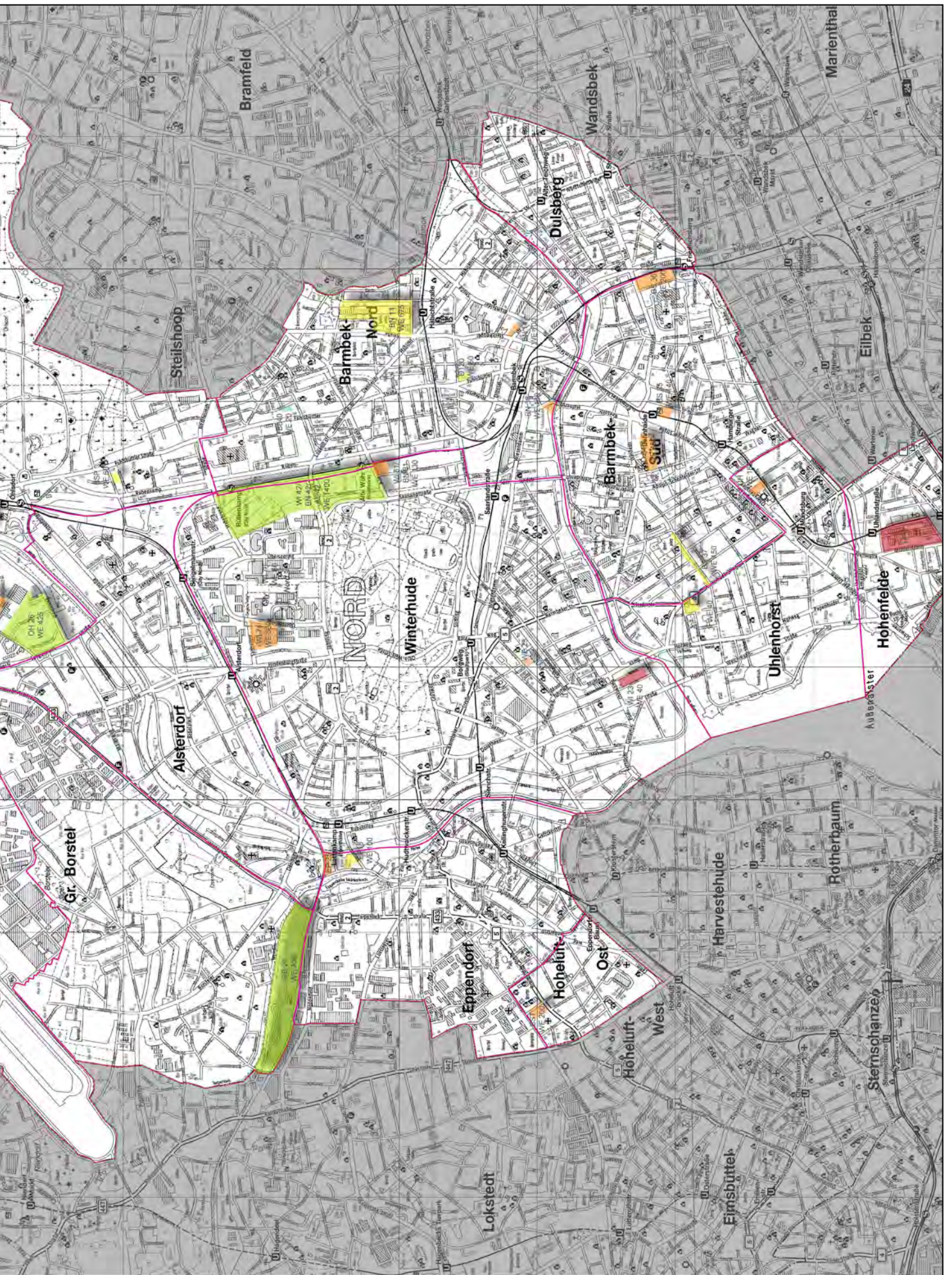
Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / Festgestelltes (F)	Belegenheit/Ort	WE gesamt*	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbaueinheiten (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart				Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE**) in				Grobbestimmung	Angestrebte Vorwegnahme (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2018	2019	2020	2021			
Langenhorn			Einkaufszentrum Langenhorn Markt	120	30		100	120			120	nein	120						Baugenehmigung erteilt (im ASOZ-Gebiet Langenhorn) in der Umsetzung
Langenhorn	LA 47	F	Langenhorn Chaussee 209-213	35	50		100	35			35	nein	35						SAGA GWG Wettbewerb abgeschlossen, Bauantrag liegt vor
Langenhorn	LA 13	F	Tangstedter Landstraße 435 - 451	58	50		100	58			58	nein	58						Gutachten 50er und 60er, Nachverdichtung bestehender Siedlung, in der Umsetzung
Langenhorn	LA 22	F	Waldquartier, Trainenkoppel, Ochsenzoll	750	33	50	50	450	300		750	nein	100	70					In der Umsetzung
Langenhorn	LA 80	E	Kiwitsmoor Schröderstift	480	100		100	480			480	ja	250	230	2015				Vorhabenbezogenes B-Planverfahren LA80 läuft
Ohlsdorf	OH 26	F	Am Weissenberg	580	50		100	580			580	ja	130						In der Umsetzung, WB für MK Fläche an der Sengelmannstraße in Vorbereitung, SAGA GWG
Ohlsdorf	BS		Wolkauweg	60	33	33	67	60			60	ja	60						In der Umsetzung
Ohlsdorf	OH 28	E	Im Grünen Grunde	120	30	70	30	120			120	ja	60						In der Umsetzung
Ohlsdorf	BS		JVA Fuhsbüttel	?	33	33	67	?	?					120	2015				Freibad Ohlsdorf, B-Planverfahren läuft OH28
Ohlsdorf	OH 30	E	Anzuchtgarten Klein Borstel	?	30-60	33	67	?	?			ja							Teilfläche der JVA Fuhsbüttel, Konzeptausschreibung Gewerbe/Wohnen
Uhlenhorst	UH17	E	Oberaltenallee	185	33	30	70	185			185	ja	185		2016				Neu im WPB 2018 Derzeit Folgeunterkunft, B-Planverfahren OH30 ab 2018, Realisierung ab 2022 Anzahl der WE abhängig vom Ergebnis des Werkstattverfahrens
Uhlenhorst	UH1	E	Schenkendorfsstraße	40	30	70	70	40			40	ja		40	2017				Anhandgabe, Wettbewerb entschieden und vorhabenbezogenes B-Planverfahren UH17
Winterhude	WI 70	E	City Nord-Zentrale Zone, Mexikoring	50	33	33	67	50			50	ja	50		2012				Neu im WPB 2018 Vorhabenbezogenes B-Planverfahren UH 1
Winterhude	WI 23	E	Dorothienstraße	109			100	109			109	ja		109	2008				Vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI 70
Winterhude		F	Bunker Poßmoorweg	23		100		23			23	nein	23						Vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI23
Winterhude	WI 42/BN 42/AL 42	F	Pergolenviertel zwischen Hebebrandstraße/Alte Wöhr	1.400	60	30	70	1.400	900		500	ja	500	500	400				In der Umsetzung
Winterhude	WI 81/BN 81	E	Stadtpark Quartier, hier Nordostecke	130	100		100	130			130	ja		130	2015				Bauanträge liegen vor, Wettbewerbe sind entschieden, Vergaben werden vorbereitet teilweise in der Umsetzung
Winterhude	WI 71	E	Übersseering 30, Postpyramide	500	33	67	33	500			500	ja		500	2015				Vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI81/BN81 läuft (SAGA GWG)
Bezirk Hamburg-Nord			Baulücken	105				105			105	teilw.	105						Siehe Baulückensteckbriefe (ältere Potenziale jetzt in der Umsetzung)
Summe / % Durchschnitt				8.665	51	34	66	8.291	374	2.404	6.261		3.141	2.467	1.193	0	680		

**bereits gebaute Wohnungen werden hier nicht berücksichtigt

*inklusive bereits gebauter Wohnungen

Plan Wohnbauflächenpotenziale 2018







STADTTEILPROFILE 2018

BEZIRK HAMBURG-NORD

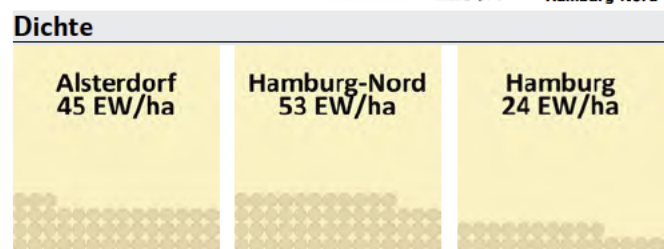
Beschreibung

Alsterdorf ist ein weniger dicht bebauter Stadtteil mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern und einem vergleichsweise hohen Anteil an Zwei- und Mehrpersonenhaushalten. Aufgrund der stetigen Neubautätigkeit kommt es weiterhin zu einem Bevölkerungswachstum. Alsterdorfs Haushalts- sowie Altersstruktur entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Aufgrund der guten Anbindung an das Hamburger Zentrum und des hohen Grünanteils ist Alsterdorf ein beliebter Wohnstadtteil, was sich auch im Preisniveau für die Eigentumswohnungen niederschlägt. Soziostrukturell ist Alsterdorf stabil und einkommensstark. Da begrenzte Wohnungsbaupotenziale bestehen, sind Nachverdichtungspotenziale – vor allem im Mehrfamilienhaussegment – zu identifizieren und auszuschöpfen.

Lage im Bezirk

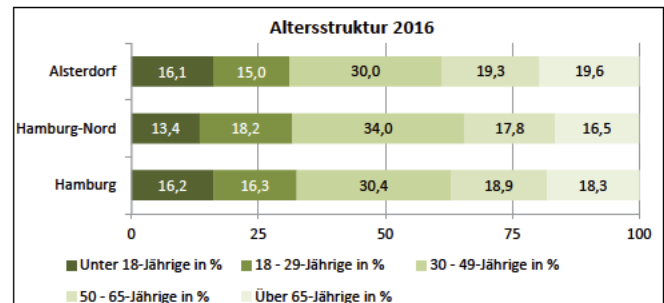
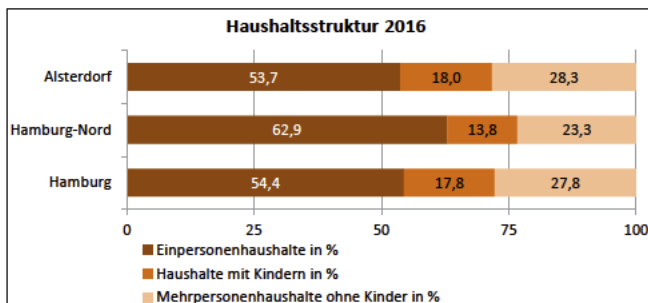


Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	13.657	14.428	↑ 5,65%
Haushalte	7.357	7.659	↑ 4,10%
Einwohner mit Migrationshintergrund	3.126	3.712	↑ 19,03%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	4.617	5.268	↑ 14,10%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	54,6%	53,7%	↓ -0,9%
Haushalt mit Kindern	17,8%	18,0%	↑ 0,2%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	27,6%	28,3%	↑ 0,7%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	16,2%	16,1%	↓ -0,1%
zwischen 18 und 65 Jahre	63,9%	64,3%	↑ 0,4%
über 65 Jahre	19,9%	19,6%	↓ -0,3%

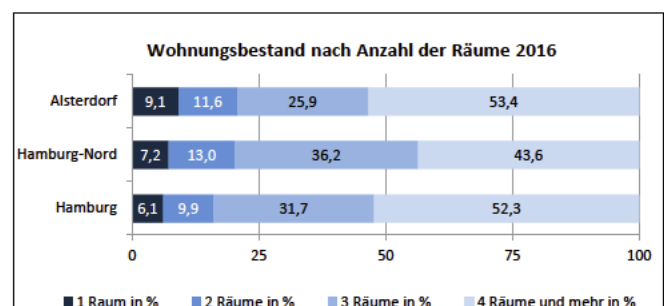


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	7.082	7.610	↑ 528
davon öffentlich geförderte Wohnungen	10,2%	10,3%	↑ 0,1%
Wohnfläche je Einwohner	40,6m ²	40,9m ²	↑ 0,3m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	50 WE	262 WE	594 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
2016	4.261	4.797
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 9,5%	↓ -3,8%
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 24,0%	↑ 36,8%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatl 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	7,9%	9,1%	↑ 1,2%
2 Räume	9,9%	11,6%	↑ 1,7%
3 Räume	26,5%	25,9%	↓ -0,6%
4 Räume und mehr	55,7%	53,4%	↓ -2,3%



Beschreibung

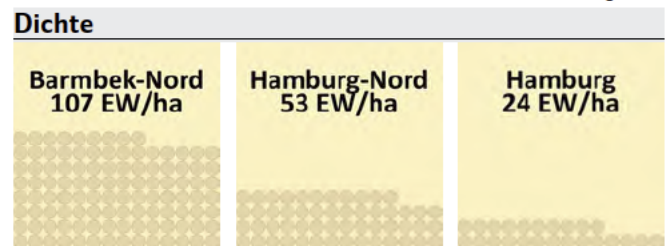
Barmbek-Nord ist ein Stadtteil mit einem hohen Anteil kleiner und mittelgroßer Wohnungen. Demzufolge gibt es hier sehr viele Einpersonenhaushalte und sehr wenig Haushalte mit Kindern. Der Stadtteil erfreut sich zunehmender Beliebtheit bei jungen Erwachsenen. Die Einwohnerzahl ist überdurchschnittlich gestiegen. Dies ist nicht zuletzt das Ergebnis von Neubauanstrengungen. Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen ist noch leicht unterdurchschnittlich, zog aber in den vergangenen Jahren erheblich an. Barmbek-Nord weist noch einige Wohnungsbaupotenziale auf. Im Wohnungsneubau sollten neben kleinen Wohnungen vor allem auch familiengerechte Wohnungsangebote geschaffen werden.

Lage im Bezirk



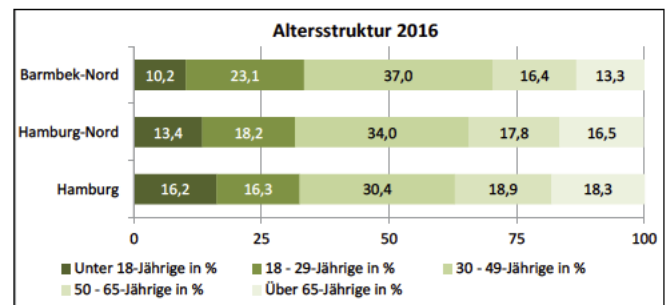
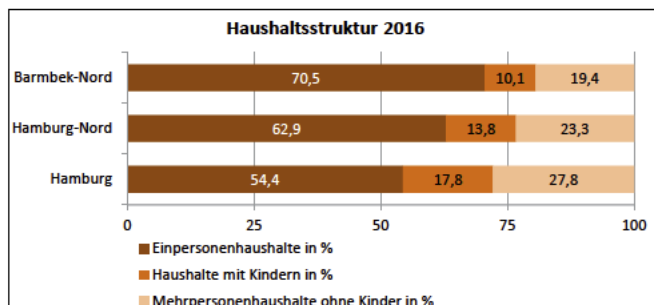
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	39.277	41.475	↑ 5,60%
Haushalte	28.414	29.013	↑ 2,11%
Einwohner mit Migrationshintergrund	8.965	10.793	↑ 5,65%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	19.109	21.510	↑ 12,56%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	71,4%	70,5%	↓ -0,9%
Haushalt mit Kindern	8,9%	10,1%	↑ 1,2%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	19,7%	19,4%	↓ -0,3%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	9,1%	10,2%	↑ 1,1%
zwischen 18 und 65 Jahre	76,6%	76,5%	↓ -0,1%
über 65 Jahre	14,3%	13,3%	↓ -1,0%

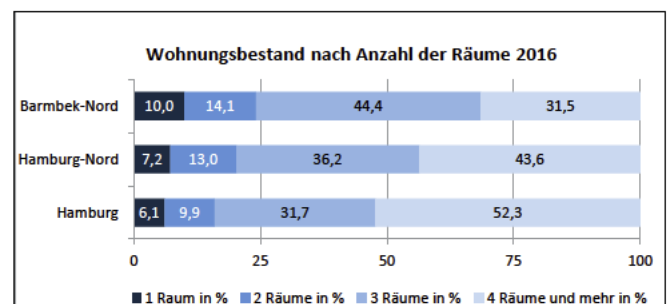


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	26.209	26.661	↑ 452
davon öffentlich geförderte Wohnungen	2,8%	3,6%	↑ 0,8%
Wohnfläche je Einwohner	37,4m ²	36,4m ²	↓ -1,0m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	422 WE	191 WE	915 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
2016	3.588	4.595
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 11,8%	↑ 5,4%
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 81,9%	↑ 68,0%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	6,1%	6,1%	0,0%
2 Räume	9,7%	9,9%	↑ 0,2%
3 Räume	31,7%	31,7%	0,0%
4 Räume und mehr	52,5%	52,3%	↓ -0,2%



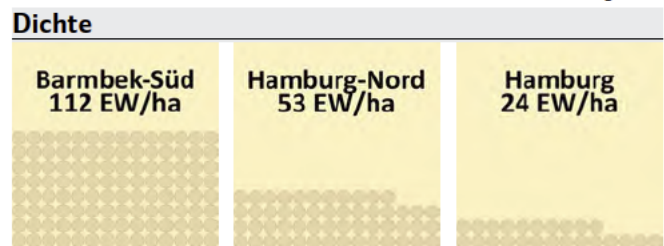
Beschreibung

Barmbek-Süd ist wie der benachbarte Stadtteil Barmbek-Nord aufgrund verhältnismäßig vieler kleinerer Wohnungen durch Einpersonenhaushalte und eine junge Altersstruktur geprägt. Es ist jedoch ein Zuzug von Familien zu beobachten, was nicht zuletzt an den neu gebauten größeren Wohnungen liegt. Seit 2012 ist die Einwohnerzahl überdurchschnittlich angestiegen. Im Bezirksvergleich ist Barmbek-Süd der Stadtteil mit den prozentual größten Bevölkerungsgewinnen. Das Preisniveau ist deutlich angestiegen. Neben neuen barrierefreien Angeboten für die Hauptzielgruppen kleiner Haushalte sollte der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus auf familiengerechten Wohnungen liegen.

Lage im Bezirk

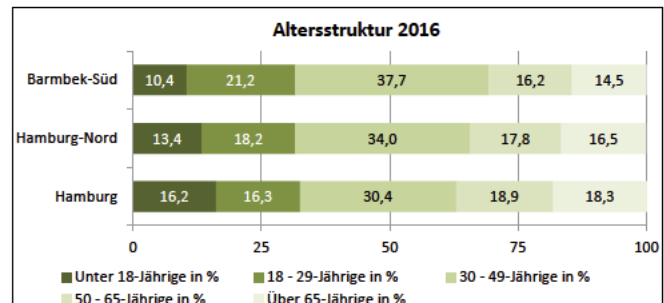
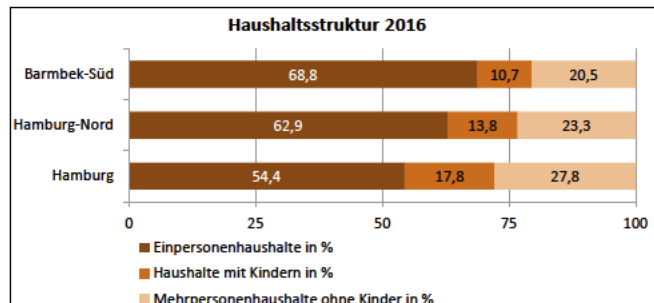


Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	32.284	34.792	↑ 7,77%
Haushalte	22.662	23.727	↑ 4,70%
Einwohner mit Migrationshintergrund	7.488	9.200	↑ 22,86%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	15.232	17.416	↑ 14,34%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	69,8%	68,8%	↓ -1,0%
Haushalt mit Kindern	9,6%	10,7%	↑ 1,1%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	20,6%	20,5%	↓ -0,1%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	9,3%	10,4%	↑ 1,1%
zwischen 18 und 65 Jahre	74,8%	75,1%	↑ 0,3%
über 65 Jahre	15,9%	14,5%	↓ -1,4%

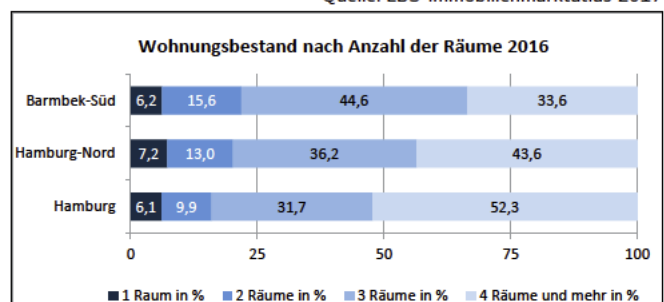


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	20.858	21.958	↑ 1.100
davon öffentlich geförderte Wohnungen	3,1%	3,3%	↑ 0,2%
Wohnfläche je Einwohner	37,3m ²	37,2m ²	↓ -0,1m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	56 WE	236 WE	957 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
2016	4.094	4.833
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 9,7%	↑ 4,0%
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 62,6%	↑ 38,8%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	6,4%	6,2%	↓ -0,2%
2 Räume	15,6%	15,6%	0,0%
3 Räume	45,0%	44,6%	↓ -0,4%
4 Räume und mehr	33,0%	33,6%	↑ 0,6%



Beschreibung

Die Bewohnerstruktur Dulsbergs ist durch eine wachsende Zahl Einpersonenhaushalte geprägt. Im Bezirksvergleich weist Dulsberg das niedrigste Haushaltseinkommen auf. Entgegen dem gesamtstädtischen Trend ist die Bevölkerungszahl seit 2012 zurückgegangen. In Dulsberg konnten aufgrund begrenzter Flächenpotenziale in den letzten Jahren kaum zusätzliche Wohnungen gebaut werden. Das Preisniveau für Eigentumswohnungen – von denen es hier nur sehr wenige gibt – entwickelt sich im Bezirksvergleich seit 2012 unterdurchschnittlich und ist vergleichsweise gering. Der Anteil öffentlich geförderter ist doppelt so hoch wie im Bezirksdurchschnitt. Wenn neugebaut werden kann, sollten vorwiegend Familienwohnungen entstehen.

Lage im Bezirk

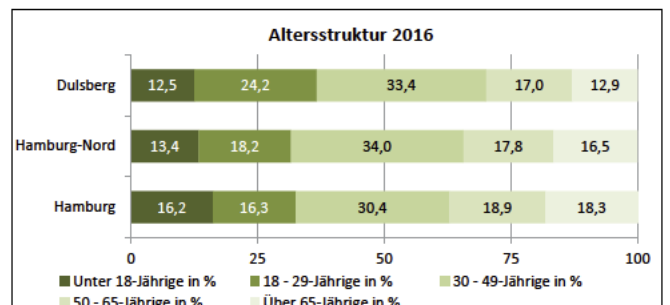
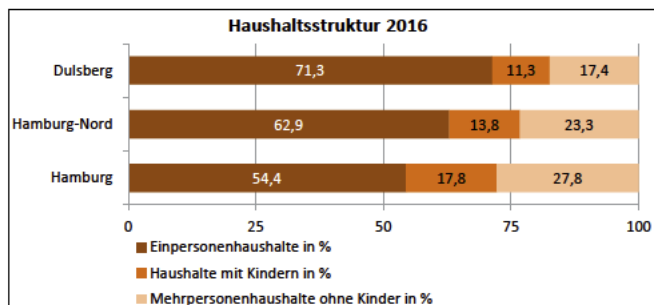


Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	17.340	17.326	↓ -0,08%
Haushalte	11.863	12.001	↑ 1,16%
Einwohner mit Migrationshintergrund	6.874	7.273	↑ 5,80%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	7.382	8.125	↑ 10,07%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	70,1%	71,3%	↑ 1,2%
Haushalt mit Kindern	11,9%	11,3%	↓ -0,6%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	18,0%	17,4%	↓ -0,6%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	12,8%	12,5%	↓ -0,3%
zwischen 18 und 65 Jahre	74,8%	74,7%	↓ -0,1%
über 65 Jahre	12,4%	12,9%	↑ 0,5%

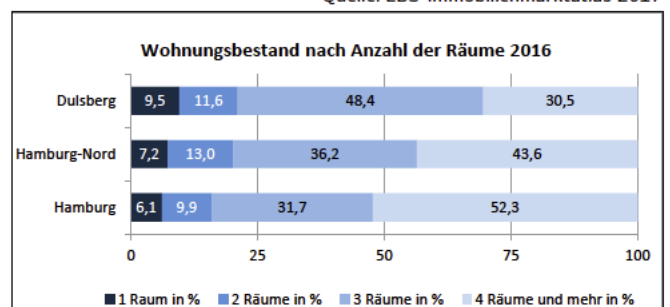


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	10.628	10.742	↑ 114
davon öffentlich geförderte Wohnungen	11,2%	10,1%	↓ -1,1%
Wohnfläche je Einwohner	37,3m ²	37,2m ²	↓ -0,1m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	1 WE	23 WE	141 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
2016	2.845	-
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 10,6%	-
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 44,1%	-

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

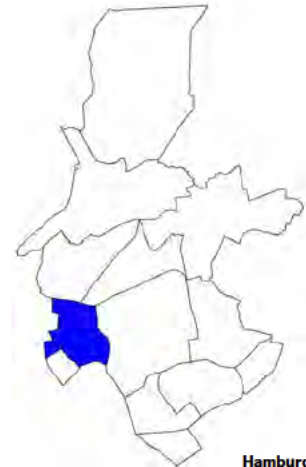
Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	9,6%	9,5%	↓ -0,1%
2 Räume	10,7%	11,6%	↑ 0,9%
3 Räume	49,1%	48,4%	↓ -0,7%
4 Räume und mehr	30,6%	30,5%	↓ -0,1%



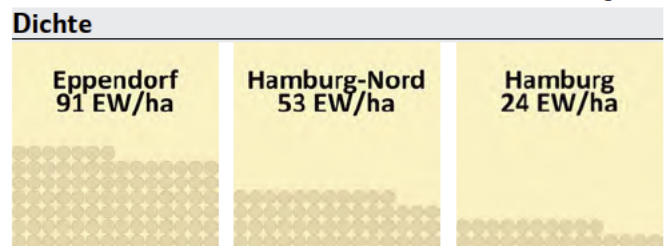
Beschreibung

Aufgrund des hohen Anteils gründerzeitlicher Bausubstanz mit überdurchschnittlich großen Wohnungen und der Innenstadtnähe ist Eppendorf als Wohnstandort auch bei jungen Familien sehr beliebt. In den vergangenen vier Jahren verzeichnete der Stadtteil ein leichtes Bevölkerung- und Haushaltswachstum, dem aber aufgrund geringer Neubaupotenziale Grenzen gesetzt sind. Die Preise für Eigentumswohnungen sind deutlich angestiegen und werden nur von den Stadtteilen in Alsternähe übertroffen. Da der Stadtteil über wenige Wohnungsbaupotenzialflächen verfügt, sollten Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft werden und dabei höhere Anteile öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisiert werden, um der Segregation entgegenzuwirken.

Lage im Bezirk

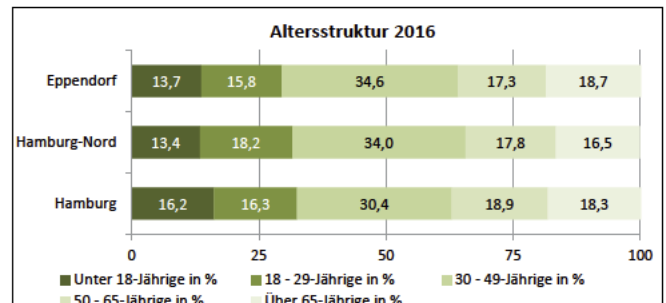
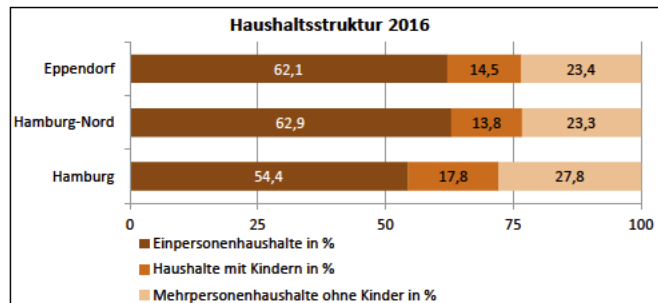


Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	23.455	24.387	↑ 3,97%
Haushalte	14.796	15.195	↑ 2,70%
Einwohner mit Migrationshintergrund	4.201	4.884	↑ 16,26%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	9.310	10.302	↑ 10,66%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	62,6%	62,1%	↓ -0,5%
Haushalt mit Kindern	14,2%	14,5%	↑ 0,3%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	23,2%	23,4%	↑ 0,2%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	13,3%	13,7%	↑ 0,4%
zwischen 18 und 65 Jahre	69,1%	67,6%	↓ -1,5%
über 65 Jahre	17,6%	18,7%	↑ 1,1%

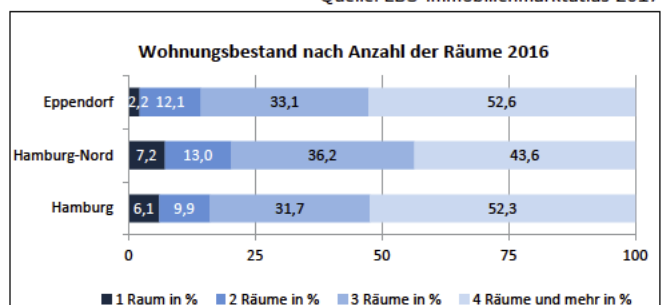


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	13.933	14.070	↑ 137
davon öffentlich geförderte Wohnungen	4,9%	4,7%	↓ -0,2%
Wohnfläche je Einwohner	47,3m ²	46,1m ²	↓ -1,2m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	50 WE	12 WE	173 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
2016	4.999	6.746
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 8,9%	↑ 12,7%
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 33,5%	↑ 46,5%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	2,2%	2,2%	0,0%
2 Räume	12,2%	12,1%	↓ -0,1%
3 Räume	33,0%	33,1%	↑ 0,1%
4 Räume und mehr	52,6%	52,6%	0,0%



Beschreibung

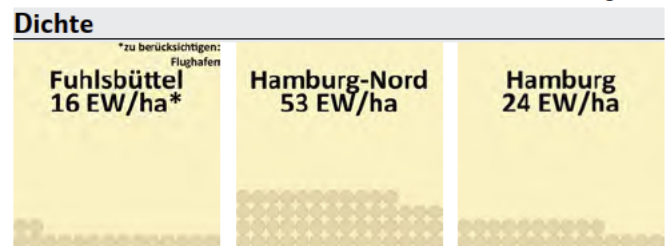
Trotz seiner vom Hamburger Zentrum entfernten Lage, verfügt der Stadtteil Fuhlsbüttel über eine exzellente Anbindung, auch durch den nahegelegenen Flughafen. Die Alters- und Haushaltsstruktur entspricht fast dem Hamburger Durchschnitt, im Vergleich zum gesamten Bezirk Hamburg-Nord ist die Bevölkerung durch einen höheren Anteil älterer Personen sowie Mehrpersonenhaushalte gekennzeichnet. In Fuhlsbüttel liegen vergleichsweise viele Vier- und Mehr-Raum-Wohnungen. Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen weist zwar eine starke Dynamik auf, liegt aber auf einem im Vergleich zum Bezirk Hamburg-Nord unterdurchschnittlichen Niveau.

Lage im Bezirk



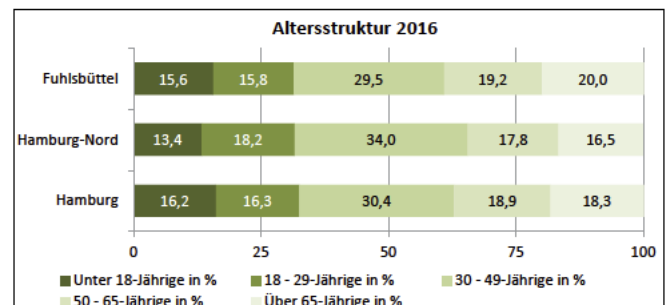
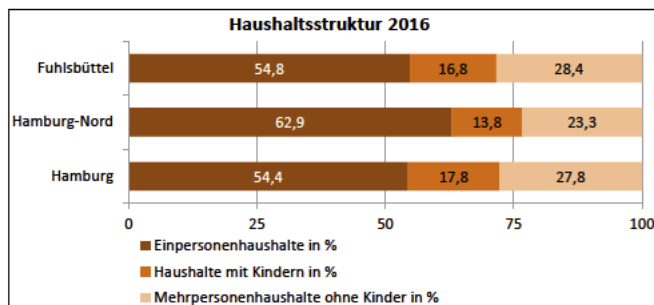
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	12.135	12.590	↑ 3,75%
Haushalte	7.012	7.058	↑ 0,66%
Einwohner mit Migrationshintergrund	2.182	2.826	↑ 29,51%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	4.729	5.169	↑ 9,30%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	54,1%	54,8%	↑ 0,7%
Haushalt mit Kindern	16,6%	16,8%	↑ 0,2%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	29,3%	28,4%	↓ -0,9%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	14,8%	15,6%	↑ 0,8%
zwischen 18 und 65 Jahre	64,5%	64,4%	↓ -0,1%
über 65 Jahre	20,7%	20,0%	↓ -0,7%



Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	6.646	6.745	↑ 99
davon öffentlich geförderte Wohnungen	2,7%	2,5%	↓ -0,2%
Wohnfläche je Einwohner	41,7m ²	41,0m ²	↓ -0,7m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	1 WE	71 WE	93 WE (insgesamt seit 2012)

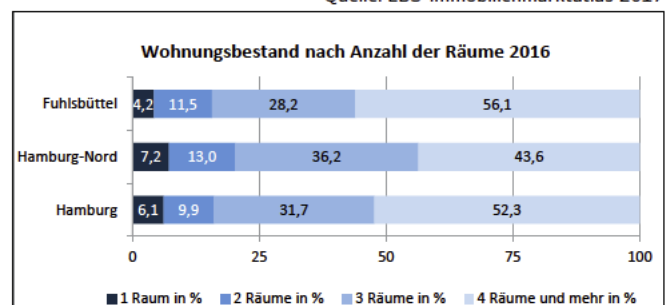
Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m²

	Bestand	Neubau
2016	2.290	4.592
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 13,8%	↑ 1,5%
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 37,8%	↑ 54,4%

Quelle: LBS-Immobilienmarkttatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume

Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	4,1%	4,2%	↑ 0,1%
2 Räume	11,9%	11,5%	↓ -0,4%
3 Räume	27,9%	28,2%	↑ 0,3%
4 Räume und mehr	56,1%	56,1%	0,0%



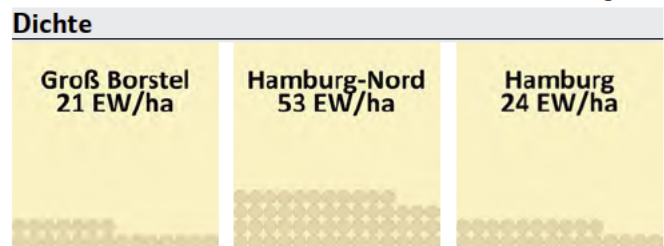
Beschreibung

Groß Borstel verzeichnete in den vergangenen Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt ein leicht überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Im Bezirksvergleich ist der Stadtteil durch einen erhöhten Anteil an Haushalten mit zwei und mehr Personen sowie Bewohnern über 50 Jahren gekennzeichnet. Der Verkaufswert von Bestandsimmobilien hat sich sehr dynamisch entwickelt. Angesichts der begrenzten Flächenpotenziale des Bezirks sollten die Wohnbaupotenziale hier – auch im Bereich der Nachverdichtung – effektiv genutzt werden.

Lage im Bezirk

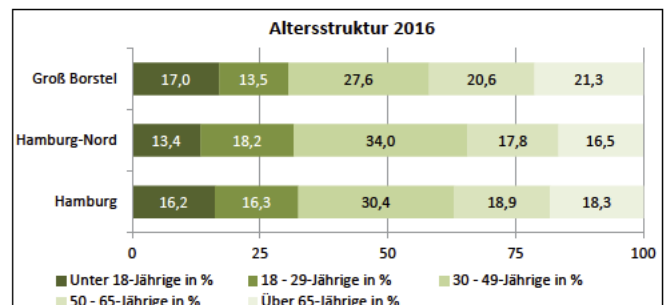
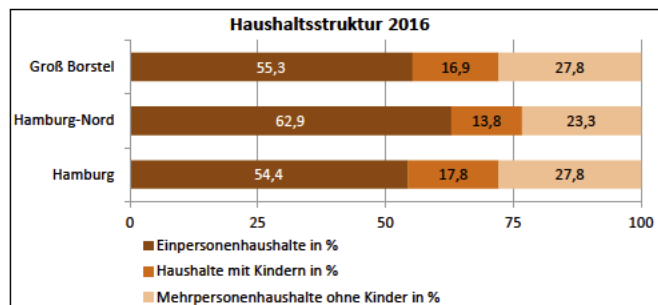


Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	7.969	8.459	↑ 6,15%
Haushalte	4.551	4.553	↑ 0,04%
Einwohner mit Migrationshintergrund	1.608	2.242	↑ 39,43%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.792	3.027	↑ 8,42%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	56,1%	55,3%	↓ -0,8%
Haushalt mit Kindern	16,8%	16,9%	↑ 0,1%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	27,1%	27,8%	↑ 0,7%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	15,2%	17,0%	↑ 1,8%
zwischen 18 und 65 Jahre	63,2%	61,7%	↓ -1,5%
über 65 Jahre	21,6%	21,3%	↓ -0,3%

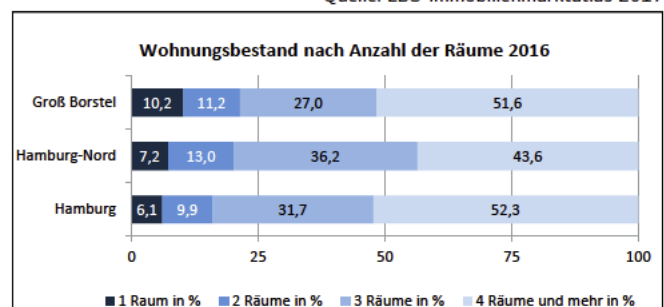


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	4.373	4.440	↑ 67
davon öffentlich geförderte Wohnungen	5,8%	4,8%	↓ -1,0%
Wohnfläche je Einwohner	40,7m ²	39,2m ²	↓ -1,5m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	5 WE	16 WE	61 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
2016	3.828	-
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 18,1%	-
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 70,8%	-

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	10,3%	10,2%	↓ -0,1%
2 Räume	11,0%	11,2%	↑ 0,2%
3 Räume	27,0%	27,0%	0,0%
4 Räume und mehr	51,7%	51,6%	↓ -0,1%



Beschreibung

In den letzten Jahren verzeichnete Hoheluft-Ost ein konstantes Bevölkerungswachstum auf niedrigem Niveau. Wie auch im Bezirksdurchschnitt ist der Anteil der Einpersonenhaushalte im Vergleich zur Gesamtstadt erhöht. Die Altersstruktur ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Personen mittleren Alters geprägt. Hier gibt es eine überdurchschnittlich hohe Wohnfläche je Einwohner. Da der Stadtteil über geringe Wohnungsbaupotenziale verfügt, sollten bestehende Nachverdichtungspotenziale – insbesondere auch für den öffentlich geförderten Bestand – ausgeschöpft werden.

Lage im Bezirk



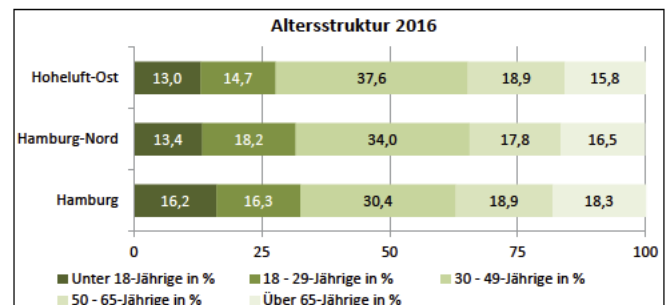
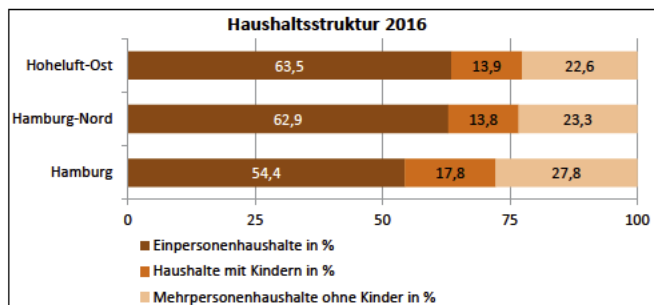
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	9.311	9.584	↑ 2,93%
Haushalte	6.165	6.279	↑ 1,85%
Einwohner mit Migrationshintergrund	1.845	2.068	↑ 9,09%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	3.834	4.206	↑ 9,70%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	63,5%	63,5%	0,0%
Haushalt mit Kindern	13,1%	13,9%	↑ 0,8%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	23,4%	22,6%	↓ -0,8%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	12,5%	13,0%	↑ 0,5%
zwischen 18 und 65 Jahre	72,4%	71,2%	↓ -1,2%
über 65 Jahre	15,1%	15,8%	↑ 0,7%

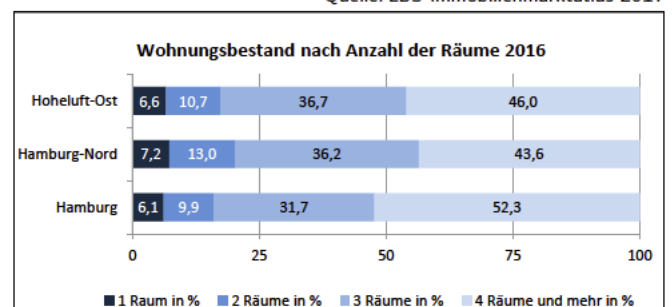


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	7.082	7.610	↑ 528
davon öffentlich geförderte Wohnungen	10,2%	10,3%	↑ 0,1%
Wohnfläche je Einwohner	40,6m ²	40,9m ²	↑ 0,3m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	50 WE	262 WE	594 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
2016	5.124	5.451
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 16,3%	↓ -6,1%
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 47,4%	-

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	6,8%	6,6%	↓ -0,2%
2 Räume	10,4%	10,7%	↑ 0,3%
3 Räume	36,4%	36,7%	↑ 0,3%
4 Räume und mehr	46,4%	46,0%	↓ -0,4%



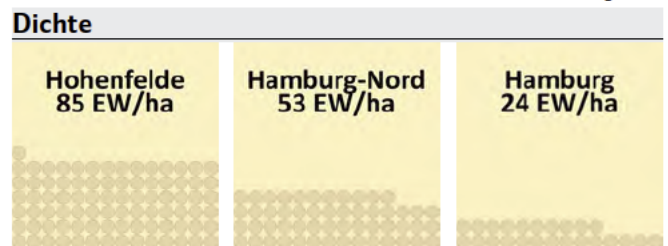
Beschreibung

Der zentrumsnahe Stadtteil Hohenfelde ist durch einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten geprägt. Der Wohnungsbestand ist durch ein großes Angebot an kleinen Wohnungen mit bis zu drei Zimmern gekennzeichnet. Aufgrund der direkten Alsternähe ist das Niveau der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubausegment im Bezirksvergleich deutlich überdurchschnittlich. In Hohenfelde gilt es, verstärkt Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Dabei sollte auf die Realisierung öffentlich geförderter Angebote ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

Lage im Bezirk

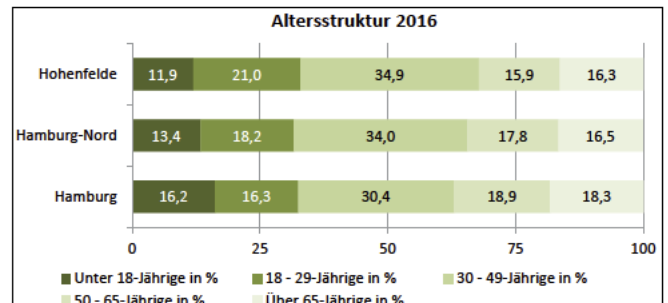
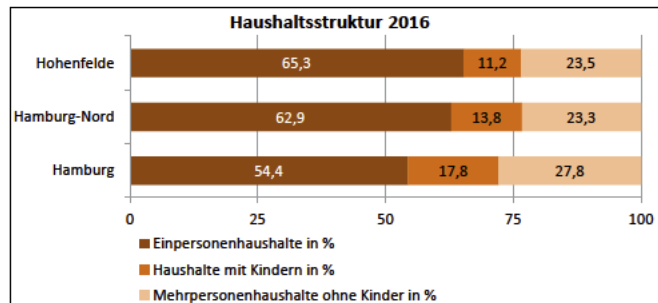


Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	9.169	9.886	↑ 7,82%
Haushalte	6.022	6.229	↑ 3,44%
Einwohner mit Migrationshintergrund	2.783	3.546	↑ 27,42%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	3.692	4.247	↑ 15,03%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	67,1%	65,3%	↓ -1,8%
Haushalt mit Kindern	10,5%	11,2%	↑ 0,7%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	22,4%	23,5%	↑ 1,1%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	10,8%	11,9%	↑ 1,1%
zwischen 18 und 65 Jahre	72,2%	71,83%	↓ -0,4%
über 65 Jahre	17,0%	16,3%	↓ -0,7%

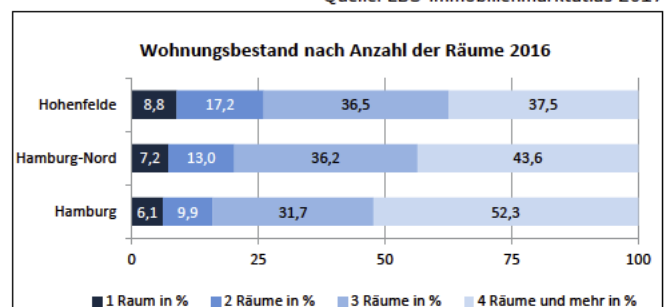


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	5.552	5.758	↑ 206
davon öffentlich geförderte Wohnungen	6,2%	1,5%	↓ -4,7%
Wohnfläche je Einwohner	40,8m ²	39,4m ²	↓ -1,4m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	12 WE	107 WE	220 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
2016	4.273	8.187
Entwicklung zum Vorjahr	↓ -3,2%	↑ 9,6%
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 9,6%	-

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	9,1%	8,8%	↓ -0,3%
2 Räume	16,7%	17,2%	↑ 0,5%
3 Räume	36,8%	36,5%	↓ -0,3%
4 Räume und mehr	37,4%	37,5%	↑ 0,1%



Beschreibung

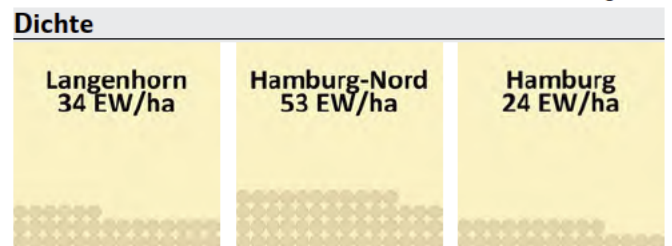
Der an der Landesgrenze Hamburgs liegende Stadtteil Langenhorn ist durch Mehrpersonenhaushalte, insbesondere auch Familien, mit wachsender Tendenz gekennzeichnet. Das Wohnungsangebot ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnungen mit vier und mehr Räumen gekennzeichnet. Eigentumsbildung ist in Langenhorn noch zu vergleichsweise günstigen Konditionen möglich. Die bestehenden Wohnungsbaupotenziale sollten genutzt werden, um Haushalten auch mit Eigentumswunsch adäquate Angebote zu bieten. Bei guter ÖPNV-Anbindung besteht ein deutliches Nachverdichtungspotential.

Lage im Bezirk



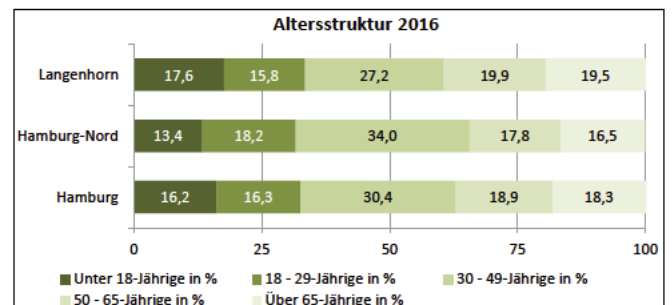
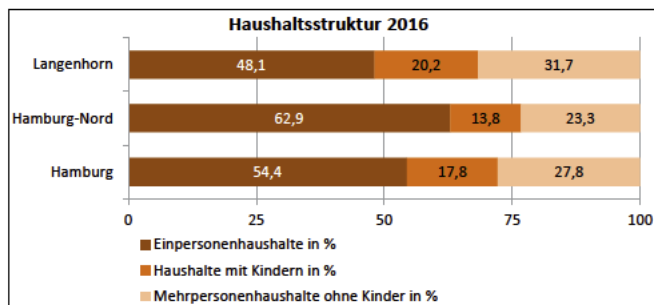
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	41.802	45.586	↑ 9,05%
Haushalte	21.721	22.845	↑ 5,17%
Einwohner mit Migrationshintergrund	10.278	14.120	↑ 37,38%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	15.007	17.189	↑ 14,54%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	48,1%	48,1%	0,0%
Haushalt mit Kindern	19,7%	20,2%	↑ 0,5%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	32,2%	31,7%	↓ -0,5%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	16,8%	17,6%	↑ 0,8%
zwischen 18 und 65 Jahre	62,0%	62,9%	↑ 0,9%
über 65 Jahre	21,2%	19,5%	↓ -1,7%

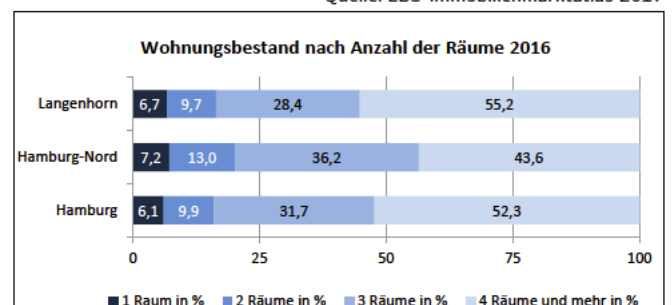


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	20.038	21.100	↑ 1.062
davon öffentlich geförderte Wohnungen	12,2%	8,7%	↓ -3,5%
Wohnfläche je Einwohner	36,0m ²	35,1m ²	↓ -0,9m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	17 WE	449 WE	1.008 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
2016	3.450	3.738
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 31,8%	↑ 7,6%
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 82,2%	↑ 52,5%

Quelle: LBS-Immobilienmarkttatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	6,8%	6,7%	↓ -0,1%
2 Räume	9,1%	9,7%	↑ 0,6%
3 Räume	28,7%	28,4%	↓ -0,3%
4 Räume und mehr	55,4%	55,2%	↓ -0,2%



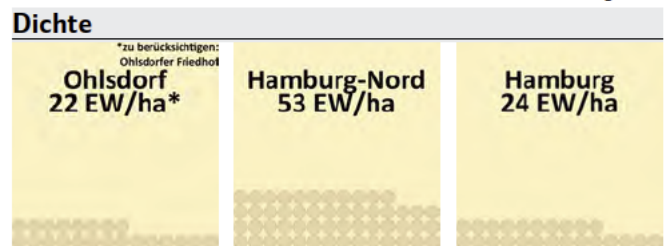
Beschreibung

Der durch Grünflächen geprägte Stadtteil Ohlsdorf erfreut sich wachsender Beliebtheit. Der Anteil von Mehrpersonenhaushalten ist im Vergleich zum Bezirk insgesamt leicht erhöht, dennoch ist der Anteil von Familien unterdurchschnittlich hoch. Der Wohnungsbestand weist vergleichsweise viele Vier- und Mehr-Raum Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser auf. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind dynamisch angestiegen, liegen aber im Bezirksvergleich noch im niedrigeren Bereich. Die bestehenden Neubaupotenziale sollten für neue einfamilienhausähnliche Wohnformen und ergänzenden Geschosswohnungsbau – auch im öffentlich geförderten Segment – genutzt werden.

Lage im Bezirk

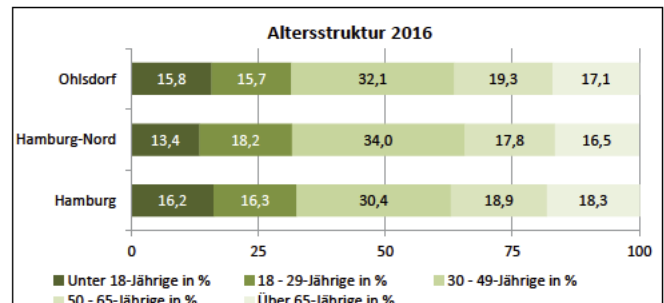
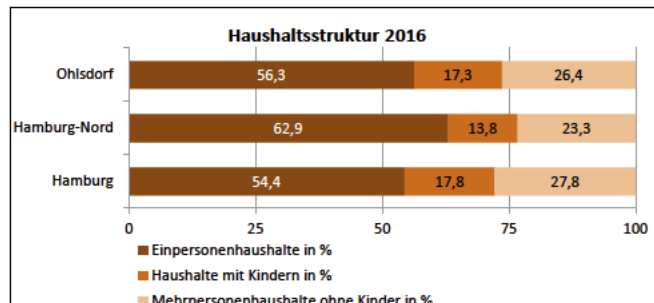


Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	15.154	15.794	↑ 4,22%
Haushalte	8.836	9.107	↑ 3,07%
Einwohner mit Migrationshintergrund	2.886	3.436	↑ 19,06%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	5.830	6.615	↑ 13,46%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	57,9%	56,3%	↓ -1,6%
Haushalt mit Kindern	16,2%	17,3%	↑ 1,1%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	25,9%	26,4%	↑ 0,5%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	15,2%	15,8%	↑ 0,6%
zwischen 18 und 65 Jahre	67,4%	67,1%	↓ -0,3%
über 65 Jahre	17,4%	17,1%	↓ -0,3%

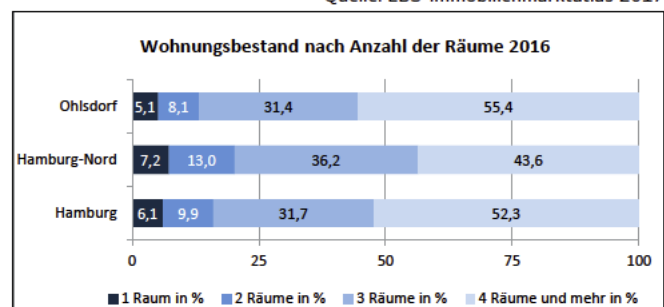


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	8.135	8.202	↑ 67
davon öffentlich geförderte Wohnungen	5,9%	5,6%	↓ -0,3%
Wohnfläche je Einwohner	39,1m ²	38,2m ²	↓ -0,9m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	27 WE	132 WE	283 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
2016	3.554	-
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 14,2%	-
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 54,0%	-

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	5,4%	5,1%	↓ -0,3%
2 Räume	7,7%	8,1%	↑ 0,4%
3 Räume	32,4%	31,4%	↓ -1,0%
4 Räume und mehr	54,5%	55,4%	↑ 0,9%



Beschreibung

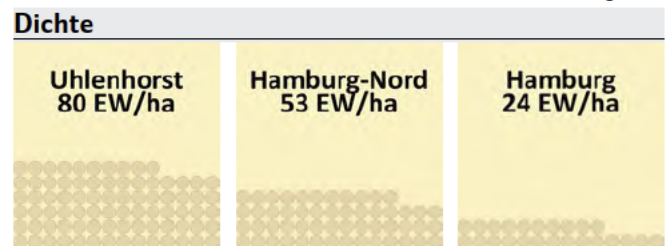
Im alsternahen Stadtteil Uhlenhorst gibt es überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte und wenige Familien. Auch der Wohnungsbestand ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen gekennzeichnet. Die Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen haben sich weiter dynamisch nach oben entwickelt und gehören zu den teuersten in Hamburg. Die Durchschnittspreise sind durch hohe Objektpreise in Alsternähe geprägt. Vorhandene Nachverdichtungspotenziale sollten genutzt werden, um Wohnraum für Familien zu schaffen. Um eine adäquate Angebotsmischung in Hamburg zu unterstützen, sollte zudem verstärkt die Realisierung öffentlich geförderter Wohnungsangebote unterstützt werden.

Lage im Bezirk



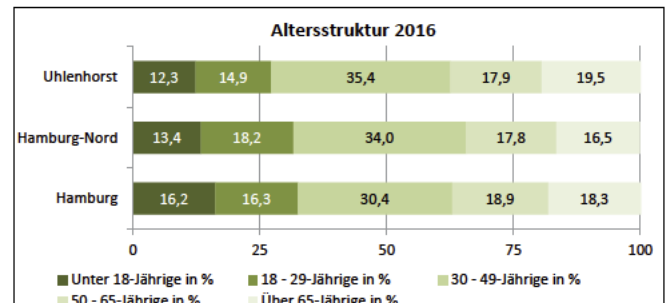
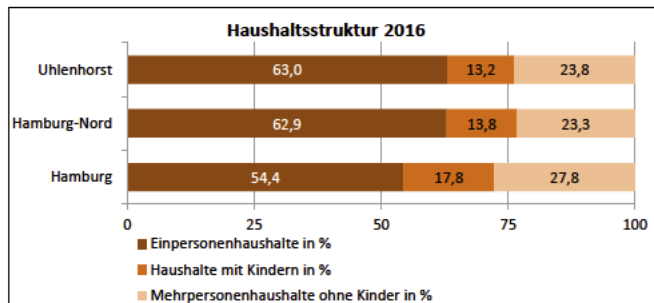
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	16.124	17.599	↑ 9,15%
Haushalte	10.628	11.295	↑ 6,28%
Einwohner mit Migrationshintergrund	3.415	4.220	↑ 23,57%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	6.431	7.384	↑ 14,82%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	64,4%	63,0%	↓ -1,4%
Haushalt mit Kindern	11,3%	13,2%	↑ 1,9%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	24,3%	23,8%	↓ -0,5%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	10,8%	12,3%	↑ 1,5%
zwischen 18 und 65 Jahre	68,6%	68,2%	↓ -0,4%
über 65 Jahre	20,6%	19,5%	↓ -1,1%

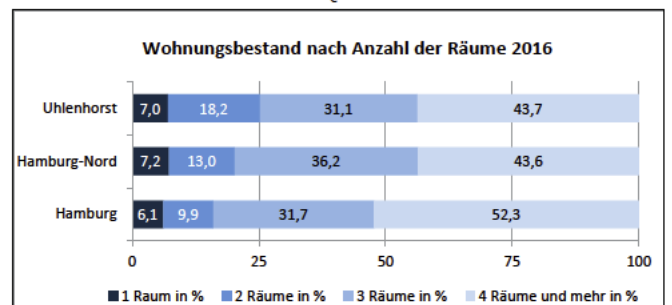


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	9.987	10.615	↑ 628
davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,0%	1,6%	↑ 1,6%
Wohnfläche je Einwohner	47,6m ²	47,4m ²	↓ -0,2m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	0 WE	225 WE	607 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
	2016	6.246
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 12,3%	↑ 2,8%
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 48,7%	↑ 58,1%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatl 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	7,5%	7,0%	↓ -0,5%
2 Räume	18,2%	18,2%	0,0%
3 Räume	30,7%	31,1%	↑ 0,4%
4 Räume und mehr	43,6%	43,7%	↑ 0,1%



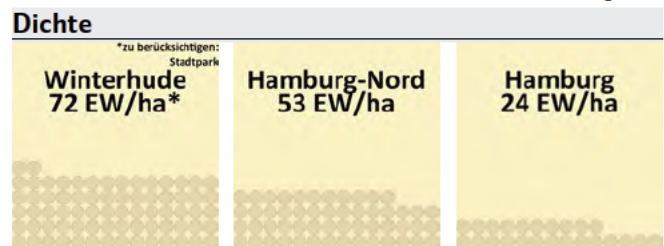
Beschreibung

Winterhude ist durch einen erhöhten Anteil von Bewohnern mittleren Alters und überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte gekennzeichnet. Das Wohnungsangebot im stark nachgefragten Stadtteil Winterhude – betrachtet nach der Anzahl der Räume – entspricht dem Bezirksdurchschnitt. Das Kaufpreisniveau für Immobilien ist in Winterhude traditionell hoch und in den letzten Jahren gestiegen. Winterhude weist noch umfangreiche Wohnungsbaupotenziale auf, die derzeit entwickelt werden. Die Nachfrage ist zielgruppenübergreifend hoch, entsprechend sollte der Schwerpunkt auf Quartieren mit einem vielfältigen Wohnungsangebot liegen.

Lage im Bezirk

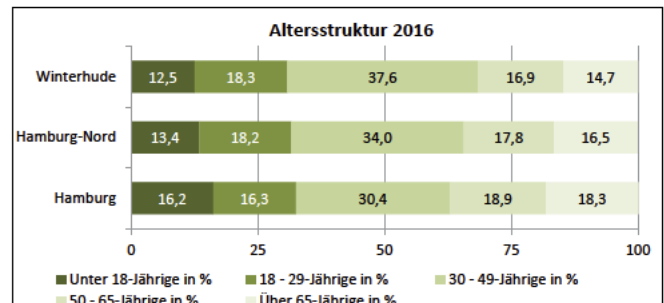
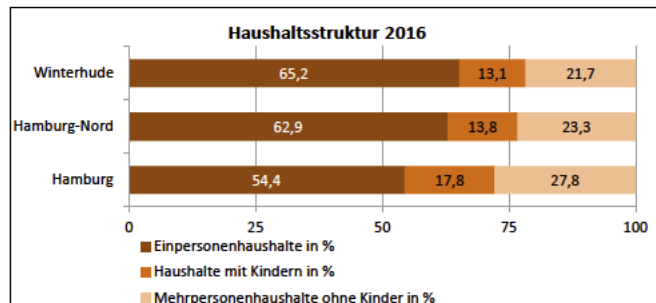


Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	50.845	54.826	↑ 7,83%
Haushalte	33.706	35.273	↑ 4,65%
Einwohner mit Migrationshintergrund	10.537	12.849	↑ 21,94%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	22.151	25.441	↑ 14,85%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	67,0%	65,2%	↓ -1,8%
Haushalt mit Kindern	11,7%	13,1%	↑ 1,4%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	21,3%	21,7%	↑ 0,4%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	11,4%	12,5%	↑ 1,1%
zwischen 18 und 65 Jahre	73,5%	72,8%	↓ -0,7%
über 65 Jahre	15,1%	14,7%	↓ -0,4%

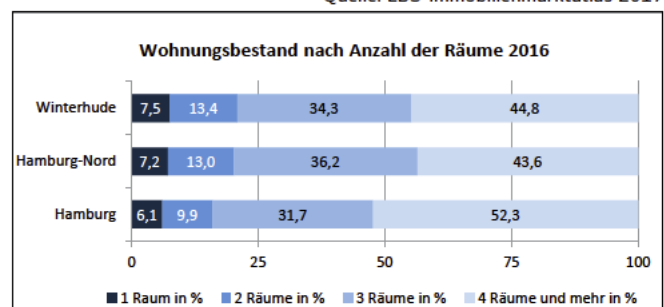


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	31.187	32.664	↑ 1.477
davon öffentlich geförderte Wohnungen	2,9%	2,2%	↓ -0,7%
Wohnfläche je Einwohner	42,2m ²	41,5m ²	↓ -0,7m ²
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	65 WE	324 WE	1.495 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m ²	Bestand	Neubau
2016	5.020	7.245
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 3,3%	↑ 33,6%
Entwicklung innerhalb letzter 5 Jahre	↑ 31,4%	↑ 92,1%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	7,5%	7,5%	0,0%
2 Räume	13,2%	13,4%	↑ 0,2%
3 Räume	34,5%	34,3%	↓ -0,2%
4 Räume und mehr	44,8%	44,8%	0,0%





FLÄCHENSTECKBRIEFE 2018

BEZIRK HAMBURG-NORD

Dieselstraße / Ivensweg

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung:

Steilshooper Straße – Wittenkamp – Ivensweg – Nordgrenze des Flurstücks 5100 (Ivensweg), Nordgrenze des Flurstücks 6290 der Gemarkung Barmbek, Dieselstraße – Schlicksweg; (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 428)

Am Rande des RISE Gebietes Langenfort–Rümkerstraße, nördlich der U-Bahn Station Habichtstraße Nahversorgung

Größe in ha	10,4
WE-Zahl gesamt	ca. 675
Planungsrecht	B-Plan Barmbek-Nord 11, festgestellt am 14.12.2015
Eigentümer	FHH / Privat
Baubeginn ab	Baufeld 1 ca. 4. Quartal 2017

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Opernfundus, Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Etagenwohnen, Kleingärten, Grünanlage, eingeschränkt nutzbar Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Bebauungsplan Barmbek-Nord 11 vom 14.12.2015		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kleingärten, Gewerbe		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Bebauungsplan festgestellt am 14.12.2015 Vorbereitung Baufeld 1 (Steilshooper Straße/Ecke Wittenkamp)			
Handlungsschritte	Beteiligungsprozess (Kleingärtner, Anwohner) durch die steg Einweihung neuer Sportplatz Sommer 2016 Umsiedlung Kleingärten nach Verlagerung der Werkstätten und des Opernfundus Verkauf Baufeld 1 (Eckbereich Steilshooper Straße Wittenkamp) erfolgt, Baubeginn ca. 4. Quartal 2017 Konzeptausschreibungen Baufelder 2c, 3b, 4a und 4b laufen (Entscheidung 1. Quartal 2018) Wettbewerbsverfahren Baufeld 2b (SAGA) läuft			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Verlagerung Kleingärten im Plangebiet; Umzug der Opernwerkstätten und Opernfundus nach Rothenburgsort in Vorbereitung. Das Gebiet Langenfort ist ehemaliges Fördergebiet. <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> 1.Baufeld kurzfristig, alle weiteren Bereiche mittelfristig			

Stand: 29. November 2017

Drosselstraße

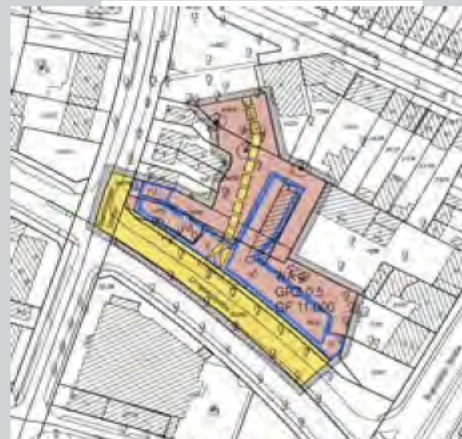
Barmbek-Nord

Lagebeschreibung:

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

Größe in ha	ca. 0,44
WE-Zahl gesamt	98 WE
Planungsrecht	B-Plan Entwurf BN 14
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Mai 2017 / 2018

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachflächen, Autohändler		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Barmbek Nord 31, MK V /IV/ tlw. Grünfläche		
Soll	Gebäudetypen	4-6-geschossige Blockrandbebauung WA GRZ 0,5 GFZ 2,7		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	45 %	Anteil Baugemeinschaften	18 %
	Miete	50 %	Eigentum	50 %
Stand	Vorwegenehmigungsreife, Rechtsprüfung			
Handlungsschritte	Genehmigungsprüfung, Feststellung, Realisierungsbegleitung bei Bedarf			
Bewertung	<u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</u> <u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Verkehrslärm <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Fuhlsbüttler Straße 136-146

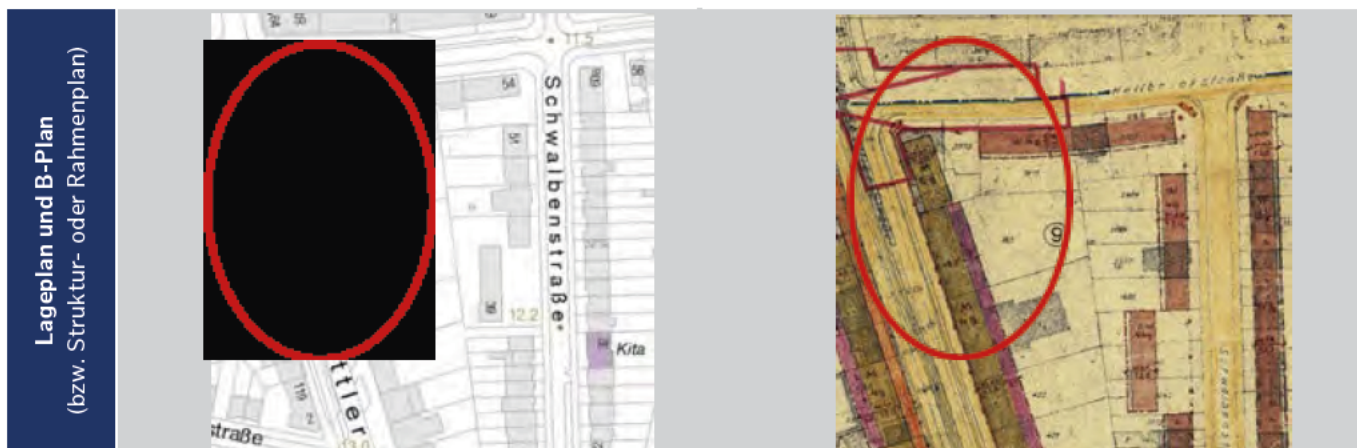
Barmbek-Nord

Lagebeschreibung:

Das Grundstück liegt zentral im Stadtteil Barmbek-Nord innerhalb des Sanierungsgebietes Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße.

Westlich des Grundstücks liegt die Fuhlsbüttler Straße und nördlich die Hellbrookstraße. Das Areal ist heute vorwiegend mit eingeschossigen Ladengeschäften überbaut und in Teilen unbebaut. Der Bahnhof Barmbek liegt ca. 400m südlich.

Größe in ha	ca. 0,3
WE-Zahl gesamt	80
Planungsrecht	D 120
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2018



Ist	Derzeitige Nutzung	Eingeschossige Ladengeschäfte, z.T. Brachfläche	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Gemischte Bauflächen <u>Landschaftsprogramm:</u> Verdichteter Stadtraum, Milieuübergreifende Funktion: Entwicklung des Naturhaushalts <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Durchführungsplan D 120, M5g, tlw. nicht überbaubare Fläche <u>Integriertes Entwicklungskonzept des Sanierungsgebietes:</u> Einzelhandel und Dienstleistungen, Wohnen, Neuordnung des Gebäudebestands	
Soll	Gebäudetypen	5-7 geschossige Blockrandbebauung	
	Sonstige Nutzungen	Einzelhandel	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0%	Anteil Baugemeinschaften 0%
	Miete	37 %	Eigentum 63 %
Stand	Hochbaulicher Wettbewerb abgeschlossen		
Handlungsschritte	Baugenehmigungsverfahren		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Straßenlärm, Erschließung, Baumbestand im Innenhof <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Wiesendamm / Hufnerstraße

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung:

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

Größe in ha	1,4
WE-Zahl gesamt	ca. 130
Planungsrecht	Bebauungsplan Barmbek-Nord 34 + neuer B-Plan BN38
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2018 / 2019

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Hauptverkehrsstraße</p> <p><u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: „Etagenwohnen“, „Parkanlage“, „Gewässerlandschaft“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraße“, Freiraumverbund: „Landschaftsachse“, „Entwickeln des Landschaftsbildes“</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Barmbek-Nord 34: MK III-IV g; MI I – IV g; Parkanlage; Straßenverkehrsfläche</p>		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünfläche		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	30 %	Eigentum	70 %
Stand	Vorhabenbezogener B-Plan im Verfahren: Grobabstimmung 26.02.2015 ÖPD, 25.02.2016			
Handlungsschritte	Baugenehmigung Neuer Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Änderung des MK in WA Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft			
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen:</u> In den nächsten Bauabschnitten sind Anteile öffentlich geförderter Wohnungen anzustreben. Neuer Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Änderung des MK in WA mit ca. 130 WE. Liegt in unmittelbarer Nähe zum Fördergebiet Barmbek-Nord S1 / Fuhlsbüttler Str.</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> mittel</p>			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

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	35
Planungsrecht	TB 640 mit §34 oder vorhabenbezogener B-Plan
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2019

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Parkplatzfläche (ca. 57 P), Baumbestand <u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich, Entwicklungsbereich Naturhaushalt <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> derzeit Fläche für besondere Zwecke (Kinderspielplatz, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge vom 23.02.1960		
	Planrecht und Besonderheiten			
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, IV + St		
	Sonstige Nutzungen	Quartiersgarage (TGa) erforderlich		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Generelle Zustimmung			
Handlungsschritte	Derzeit sind ca. 57 nicht bewirtschaftete Parkplätze vorhanden, welche gut frequentiert werden. Zudem hat die Fläche eine Erschließungsfunktion für Garagen auf den benachbarten Grundstücken. Entwidmung erforderlich. Übertragung in das Allgemeine Grundvermögen erforderlich. Voraussichtlich Vergabe an SAGA. Baumbestandsbewertung erforderlich. Ggf. Vorhabenbezogener B-Plan.			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Baumbestand, Stellplätze <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> gering			

Stand: 29. November 2017

Vogelweide (P+R U-Dehnhaide)

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung:

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

Größe in ha	ca. 0,42
WE-Zahl gesamt	ca. 150
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf BS 35
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2017

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



Ist	Derzeitige Nutzung	P+R (Flurstück 5461), Erschließungsstraße (Flurstück 4982), Garagenhof (Flurstücke 6884 und 6885)		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Geltendes Planrecht:</u> Durchführungspläne D 72, D 72-1 <u>Landschaftsprogramm:</u> Etagenwohnen, Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Grüne Wegeverbindung entlang der Straße Vogelweide		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau mit 147 WE, davon 46 Eigentumswohnungen und 101 Mietwohnungen (davon 44 öffentlich gefördert (17 als Klein-Appartements für Senioren))		
	Sonstige Nutzungen	Eignung der U-Bahnhaltestelle Dehnhaide als „switchh“-Standort der Hochbahn AG wird geprüft		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	ca. 30 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	69 %	Eigentum	31 %
Stand	Anhandgabe (P+R), B-Planverfahren läuft, Bauantrag ist eingereicht			
Handlungsschritte	Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren, GrobAbstimmung November 2014, ÖPD Februar 2015, TÖB-Beteiligung August 2015, Öffentliche Auslegung August/September 2016; Vorweggenehmigungsreife gemäß §33 BauGB: 22.02.2017; Rechtsprüfung ab März 2017			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Baumbestand, Ausbau des Fuß- und Radwegs zwischen Hamburger Straße und der Straße Vogelweide, Schutz vor Lärm- und Erschütterung durch die U-Bahn. Liegt innerhalb der Abgrenzung des ehemaligen Fördergebietes Barmbek-Süd / Parkquartier Friedrichsberg. <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Mesterkamp

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung:

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

Größe in ha	ca. 2,8
WE-Zahl gesamt	ca. 450
Planungsrecht	D 84 A (1961) B-Planentwurf BS 2
Eigentümer	FHH (300), Privat (150)
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	frühestens 2019

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Busbetriebshof Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Durchführungsplan 84 A vom 4.4.1961	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau sowie Gebäude für Arbeitsstätten bzw. Wohnen und Arbeiten	
	Sonstige Nutzungen	Wohnfolgeeinrichtungen (Kita)	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften 20 %
	Miete	67 %	Eigentum 33 %
Stand	Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Frühjahr/Sommer 2016 stattgefunden, städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb wurde im Februar 2017 entschieden; Erstellung des Funktionsplanes auf Grundlage des Siegerentwurfs bis Ende 2017, anschließend Fortsetzung B-Plan-Verfahren Barmbek-Süd 2: Planrechtsänderung erforderlich mit Option „Wohnen und Arbeiten“ durch Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 (Grobabstimmung erfolgte im Juli 2016), Aufstellungsbeschluss liegt vor		
Handlungsschritte	Funktionsplanerarbeitung und Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens, Konzeptausschreibung		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Verlagerung des Busbahnhofes muss erfolgt sein; Denkmalbelange im Umfeld: Denkmalensemble Elsastraße 46, Weidestraße 53 (Kirche St. Sophien mit Kloster St. Johannis) und Etagenhaus Elsastraße 69. <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> mittel, frühestens ab 2018		

Stand: 29. November 2017

Grete-Zabe-Weg / Dehnhaide

Barmbek-Süd

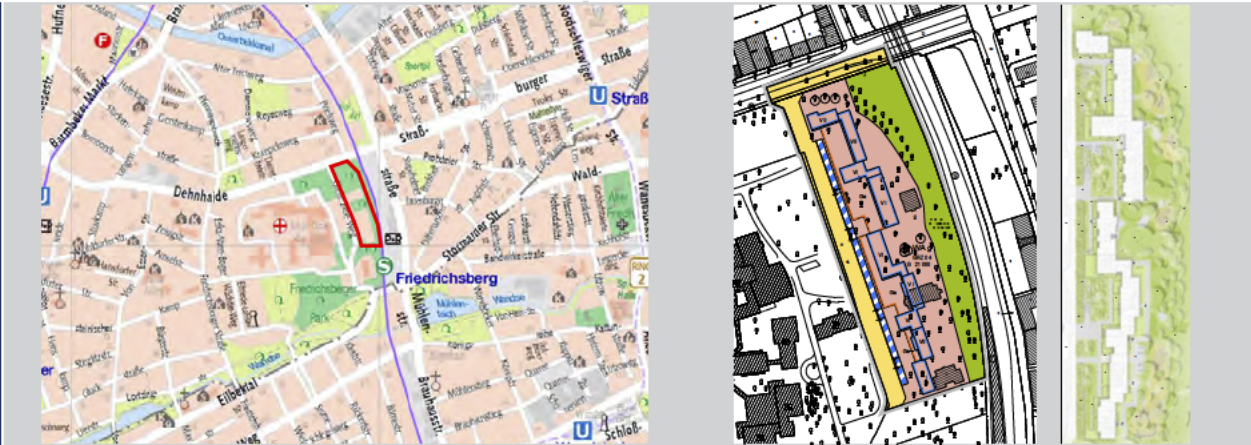
Lagebeschreibung:

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	ca. 1,45
WE-Zahl gesamt	ca. 200
Planungsrecht	Bebauungsplan-BS 36
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2016 / 2017

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche		
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan:</u> Gemeinbedarf (Krankenhaus), gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Grünflächen</p> <p><u>Landschaftsprogramm:</u> „Verdichteter Stadtraum“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“, „Parkanlage“, Entwicklungsbereich Naturhaushalt</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Barmbek-Süd 12 v. 30.06.2006</p>		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	50 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	50 %	Eigentum	30 %
Stand	Änderung des Bebauungsplans BS 12 durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf BS36, Anhandgabe erfolgt, Gutachterverfahren abgeschlossen, Öffentliche Auslegung von 01.04.2016 bis 02.05.2016 Vorwegenehmigung Ende 3. Quartal 2016 möglich, Bauantrag liegt vor			
Handlungsschritte	Baubegleitung wenn erforderlich			
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Schienenlärm Güterumgehungsbahn, Erschütterungen. Liegt in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Fördergebiet Barmbek-Süd / Parkquartier Friedrichsberg.</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch</p>			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 29. November 2017

Beethovenstraße

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung:

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

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

Größe in ha	ca. 1,3
WE-Zahl gesamt	ca. 150
Planungsrecht	B-Plan BS 37
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2016 / 2017

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Parkplätze, Kinderspielflächen, Vereinsheim		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraße <u>Landschaftsprogramm:</u> „Etagenwohnen“ sowie „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, „Sonstige Hauptverkehrsstraße“, teilweise: „Verbessern der Freiraumsituation vordringlich“ <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Baustufenplan Barmbek Süd-Uhlenhorst und Teilbebauungsplan 335 / Geschosswohnungsbau, Straßenverkehrsflächen, Sportplatz		
Soll	Gebäudetypen	5 Bauabschnitte, 5-6-geschossiger Wohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	ca. 50 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	ca. 50 %	Eigentum	ca. 50%
Stand	Festgestellt			
Handlungsschritte	Baugenehmigung			
Bewertung	<u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</u> <u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Nachbarinteressen, Sport- und Verkehrslärm <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Meenkweise

Eppendorf

Lagebeschreibung:

Zwischen Salomon-Heine-Weg, Armin-Clasen-Stieg und Meenkweise 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-Bahnof Lattenkamp in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten an der Eppendorfer Landstraße oder am Winterhuder Markt.

Größe in ha	ca. 0,5
WE-Zahl gesamt	100
Planungsrecht	EP 18 festgestellt
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	1980 / 2018

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbaufläche <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Etagenwohnen <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> B-Plan Eppendorf 18	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Weg am Alsterlauf	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften 0 %
	Miete	100 %	Eigentum 0%
Stand			
Handlungsschritte	Eigentümerseitig: Bauantrag ist genehmigt		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Gerechte; Denkmalbelange im Umfeld: Denkmalgeschützte Villa Meenkweise 1 / Salomon-Heine-Weg 24 von 1870, Baumbestand auf dem und angrenzend an das Grundstück v.a. am Salomon-Heine-Weg <u>Aussichten auf Realisierung:</u> hoch		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

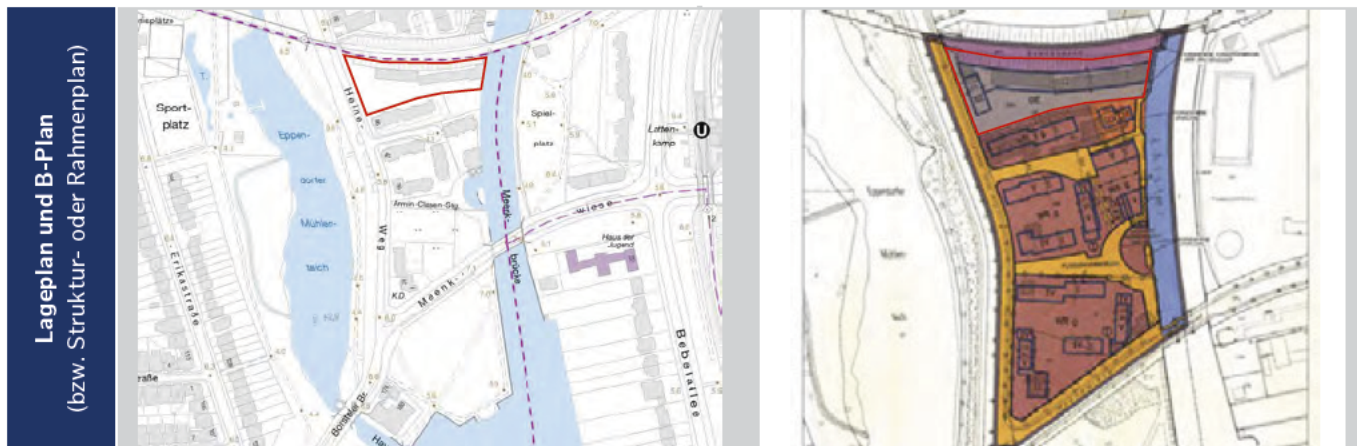
Salomon-Heine-Weg

Eppendorf

Lagebeschreibung:

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

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Gewerbefläche	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm:</u> „Etagenwohnen“ mit teilweise „Entwickeln des Landschaftsbildes“; <u>Freiraumverbund:</u> Landschaftsachse, Entwicklungsbereich Naturhaushalt <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> B-Plan Eppendorf 18	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Weg am Alsterlauf	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	noch offen	Anteil Baugemeinschaften noch offen
	Miete	noch offen	Eigentum noch offen
Stand	Vorstellung im StekA erstmalig am 24.09.2015, mit Behörden grob abgestimmt, Öffentliche Plandiskussion 18.02.2016		
Handlungsschritte	Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) geplant für 3. Quartal 2017		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> herzustellende Gehrechte; Baumbestand am Salomon-Heine-Weg <u>Aussichten auf Realisierung:</u> hoch		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Am Blumenacker

Fuhlsbüttel

Lagebeschreibung:

Der Erbbaurechtsnehmer strebt eine bauliche Verdichtung der städtischen Fläche an. Das eingeschossige Kita-Gebäude soll durch einen II-geschossigen Neubau ersetzt werden. Im Nordteil des Grundstücks sollen 24 Wohnungen entstehen.

Für die bis zu 60m langen Grundstücke im benachbarten Blockinnenbereich sollen Optionen für einen Teilverkauf zur Ansiedlung von Reihenhäusern ermöglicht werden.

Der Einzelhandel am Erdkampsweg ist ca. 600m entfernt.

Größe in ha	ca. 0,6 – 0,9
WE-Zahl gesamt	ca. 24 - 46
Planungsrecht	Neuer B-Plan erforderlich
Eigentümer	FHH u. ggf. Private
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Noch nicht vorhersehbar

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Kita	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm:</u> „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“, Entwicklungsbereich Naturhaushalt <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Fuhlsbüttel 9 (1968), Gemeinbedarf (Kita)	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser	
	Sonstige Nutzungen	Kita	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	%	Anteil Baugemeinschaften %
	Miete	%	Eigentum %
Stand	Vorgespräch mit dem Erbbaurechtsunternehmer ist erfolgt.		
Handlungsschritte	Konkretisierung der Planung auf dem Kerngrundstück. Bauantragsverfahren. Parallel Einleitung der Planrechtsänderung.		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Baumbestand, Eigentümerinteressen, Flughafensiedlungsbeschränkungsbereich 2 <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch für Kerngrundstück; mittel - gering für benachbarte Grundstücke im Privateigentum		

Stand: 29. November 2017

Tarpenbeker Ufer

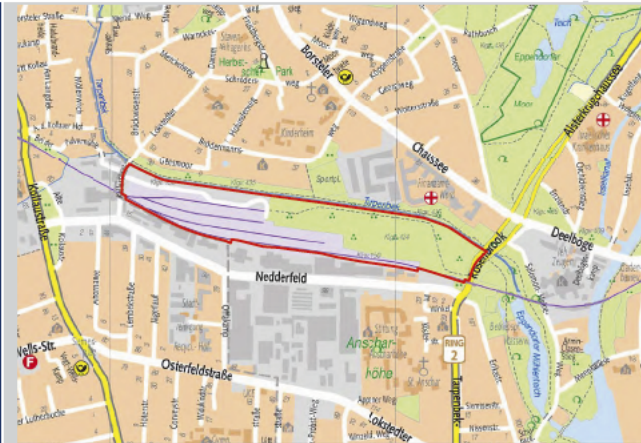
Groß Borstel

Lagebeschreibung:

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße Kellerbleek, im Norden durch die Tarpenbek, im Osten durch den Gartenverein 424 Tarpenbekufer e.V. und im Süden durch die Trasse der Güterumgehungsbahn begrenzt. Eine neue Fußgängerbrücke über die Tarpenbek schließt das Quartier an Groß Borstels Nahversorgungszentrum an der Borsteler Chaussee an. Hier finden sich auch die nächstgelegenen Buslinien.

Größe in ha	ca. 17
WE-Zahl gesamt	750
Planungsrecht	Bebauungsplan Groß Borstel 25
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2015 / 2017

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



Ist	Derzeitige Nutzung	gewerbliche Nutzung, Kleingärten – Freimachung des Geländes		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbauflächen, Grünflächen <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage, Entwicklungsbereich Naturhaushalt <u>Bauleitplan</u> : Bebauungsplan Groß Borstel 25		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, 3-4 geschossig + Staffel, öffentliche Parkanlage, Kita, Kerngebiet, Fußweg und Brücke zum Brödermannsweg, Erschließung; Überschwemmungsgebiet mit Berücksichtigung der entsprechenden Schutzbestimmungen des §78 WHG.		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	-
	Miete	k.A.	Eigentum	k.A.
Stand	Feststellung des Bebauungsplans Groß Borstel 25 am 13. Oktober 2014 – Bauanträge liegen vor. Vorbereitung der Baumaßnahmen und Baufeldfreimachung laufen. Beginn der Hochbaumaßnahmen in 2017.			
Handlungsschritte	Begleitung der Realisierung			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Lärmschutz (Güterumgehungsbahn), Altlasten, Ersatz Kleingärten, Oberflächenentwässerung, Erschließung, Renaturierung Tarpenbek, Kita, Fußweg und Brücke über die Tarpenbek zum Brödermannsweg <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : hoch			

Stand: 29. November 2017

Waldquartier

Langenhorn

Lagebeschreibung:

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

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen, Wäscherei, Dialyse, Bautätigkeit		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbauflächen, Grünflächen <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten parkartig sichern, gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten waldartig sichern, Wald, Parkanlage <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : 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	In der Umsetzung			
Handlungsschritte	Bebauung Baufeld 2 läuft. Vergabe der verbleibenden Grundstücke (Alte Wäscherei+Heizkraftwerk) läuft, Vorbereitung RPW Wettbewerb, Begleitung der Realisierung			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Denkmalschutz, Wasserschutzgebiet, Uhu; Baumbestand <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : hoch			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Hattinger Stieg

Langenhorn

Lagebeschreibung:

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

Größe in ha	ca. 0,5
WE-Zahl gesamt	32
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf LA78
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Dez. 2016 / 2018



Ist	Derzeitige Nutzung	oberirdische Stellplätze, Parkpalette		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Parkanlage“ <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Langenhorn 51 (Blatt 1) Fläche für Stellplätze und Garagen unter Erdgleiche		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, 29 WE altersgerecht + betreut sowie 3 WE Familienwohnungen		
	Sonstige Nutzungen	Parkpalette, Tiefgarage		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100%	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Vorweggenehmigungsreife, Rechtsprüfung			
Handlungsschritte	Genehmigungsprüfung, Feststellung, Realisierungsbegleitung bei Bedarf			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> 160 per Baulast gesicherte Stellplätze zuzüglich Besucherstellplätze auf Parkpalette, Baumbestand. Das Gebiet Essener Straße ist ehemaliges Fördergebiet. <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 29. November 2017

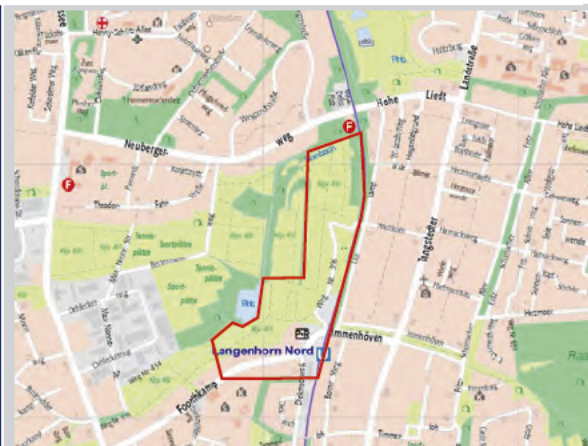
Diekmoor Langenhorn

Lagebeschreibung:

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

Größe in ha	ca. 16, genaue Fläche ist noch nicht festgelegt
WE-Zahl gesamt	600-700
Planungsrecht	BStP Langenhorn von 1956
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Nach 2018

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



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

Stand: 29. November 2017

Kiwittsmoor

Langenhorn

Lagebeschreibung:

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

Größe in ha	ca. 3,5
WE-Zahl gesamt	ca. 480
Planungsrecht	Vorhabenbezogener B-Plan Langenhorn 80 in Aufstellung
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2018 / 2019

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Geschosswohnungsbau mit Kleinwohnungen für Senioren		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbaufläche <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage Milieuübergreifende Funktionen: Schutz Oberflächen/Grundwasser <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> B-Plan Langenhorn 9 vom 02.05.1967: Fläche für den Gemeindebedarf: Altersheim, Landschaftsschutzgebiet <u>Nachrichtlich:</u> Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Zone III), Denkmalschutz für Kapelle und Mausoleum		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau: 209 Wohnungen für Senioren und 268 im geförderten Wohnungsbau, überwiegend für Familien		
	Sonstige Nutzungen	Kapelle, Kita		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Wohnungsbauabsichten in Form einer Erneuerung und Ergänzung des Bestandes			
Handlungsschritte	08/2015 Gutachterverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Öffentliche Plandiskussion November 2015, öffentliche Auslegung August/September 2017)			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> naturschutzrechtl. Ausgleichsbedarf, Landschaftsachse entwickeln; Erschließung; Baudenkmal Kiwittsmoor 24a (Kapelle und Mausoleum) <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 29. November 2017

Rodenkampweg

Langenhorn

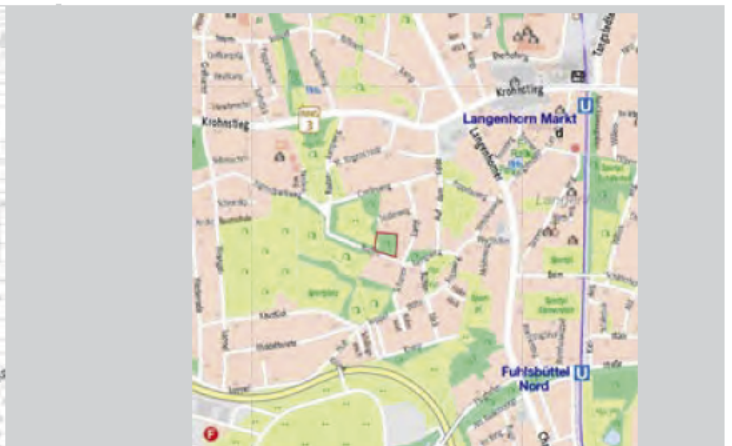
Lagebeschreibung:

Die Brachfläche mit Spontanvegetation liegt im Südteil Langenhorns, südlich Krohnstieg / Ring 3 und westlich der Langenhorner Chaussee. Östlich angrenzend befinden sich Wohnnutzungen. Westlich schließt eine Pferdekoppel an. Die südliche Begrenzung bildet der Rodenkampweg. Einzelhandel in der Tangstedter Landstraße ca. 800m entfernt.

Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) liegt die Fläche innerhalb der Tagschutzzone 2. Deshalb ist Wohnnutzung zulässig.

Größe in ha	ca. 0,6
WE-Zahl gesamt	ca. 24
Planungsrecht	BSP LA (§ 34)
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Nach 2018

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche	
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan</u>: Wohnbauflächen</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u>: „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“, LSG, „Entwickeln des Landschaftsbildes“.</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan</u>: Baustufenplan Langenhorn v. 28.02.1956 (W1o), TB 863 v. 01.11.1960 (5m-Streifen parallel Rodenkampweg von jeglicher Bebauung freizuhalten), Fluglärm-Tagschutzzone 2</p>	
Soll	Gebäudetypen	Reihenhäuser (ggf. alternativ od. gemischt mit EFH)	
	Sonstige Nutzungen	-	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	%	Anteil Baugemeinschaften %
	Miete	%	Eigentum 100 %
Stand	Gemäß Entwicklungskonzept Langenhorn-Südwest von 2003 ist für die Fläche eine Arrondierung der benachbarten Wohnnutzung vorgesehen.		
Handlungsschritte	Kontaktaufnahme zum LIG, Ziel: preisgünstiges förderfähiges Wohneigentum		
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen</u>: Ausgeprägter Baumbestand zum Rodenkampweg (Erhalt der historischen Knickstrukturen). Teile der Fläche liegen in der Naturschutzzone, Tagschutzzone 2 und im Siedlungsbeschränkungsbereich 2</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung</u>: mittel – hoch</p>		

Stand: 29. November 2017

Anita-Sellenschloh-Ring 1

Langenhorn

Neu im WPB 2018

Lagebeschreibung:

Der Anita-Sellenschloh-Ring liegt im Plangebiet des B-Plans LA 66. Ein Nahversorger befindet sich derzeit auf dem Grundstück und soll auch hier verbleiben bzw. wieder neu gebaut werden. Eine Bushaltestelle befindet sich „vor der Tür“ an der Langenhorner Chaussee und die U-Bahn Kiwitte Moor liegt in fußläufiger Entfernung. Eine Kindertagesstätte befindet sich in der Straße und mehrere Schulen in unmittelbarer Umgebung. Die Asklepios Klinik Nord liegt im Norden des Grundstücks.

Größe in ha	0,5
WE-Zahl gesamt	ca. 80
Planungsrecht	B-Plan LA 66
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2018



Ist	Derzeitige Nutzung	Supermarkt und Parkplatz		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnen <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Milieuübergreifende Funktionen: <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> LA 66 Allgemeines Wohngebiet		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau und Supermarkt + TG		
	Sonstige Nutzungen	Private + halböffentliche Freiflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Schreiben an den Eigentümer			
Handlungsschritte	Projektentwicklung seitens des Eigentümers notwendig			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Einzelhandelsnutzung weiterhin ermöglichen, Baumbestand. Direkt benachbart befindet sich das Denmalensemble: Tangstedter Landstraße 400, ehem. SS-Kaserne Langenhorn / AK Heidberg Tangstedter Landstraße (ehem. Kasernengebäude mit Haupteingang und Umfassungsmauern) <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> mittel			

Stand: 29. November 2017

JVA Fuhlsbüttel

Ohlsdorf

Lagebeschreibung:

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

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

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Justizvollzugsanstalt	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Fläche für Gemeinbedarf "Justizvollzugsanstalt" <u>Landschaftsprogramm:</u> Öffentliche Einrichtung <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Baustufenplan Fuhlsbüttel-Alsterdorf-Groß Borstel-Ohlsdorf	
Soll	Gebäudetypen	Umnutzung Bestandsgebäude / Neubau	
	Sonstige Nutzungen	Arbeitsstätten / Wohnen	
	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		
Handlungsschritte	Änderung Planungsrecht erforderlich, Berücksichtigung des Denkmalensembles (Haus 1 und Mauer), des Denkmals (Torgebäude und Haus 3), des Baumschutzes (vorhandene Großbäume), der Abstandsflächen (HBauO) und der von Bebauung freizuhaltenen Sicherheitsstreifen zu den umgebenden JVA-Flächen. Zudem werden Bodendenkmale (Urnengräber) vermutet. Voraussichtlich im Herbst 2016 wird im Auftrag des LIG ein europaweites, nutzungsoffenes Bieterverfahren vorbereitet (Stand Aug. 2016).		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Planungsrestriktionen s.o. (aus denkmalfachlicher Sicht bestehen deutliche Einschränkungen bzgl. der Ausnutzbarkeit der Flächen), außerdem besondere Sicherheitsanforderungen der JVA <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> gering		

Stand: 29. November 2017

Im Grünen Grunde

Ohlsdorf

Lagebeschreibung:

Das Plangebiet liegt im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil Ohlsdorf (Ortsteilnummer 430) zwischen dem Alsterlauf im Westen, der Straße Am Hasenberge im Norden, der Straße Im Grünen Grunde im Osten auf Flurstück 1019 an der Grenze zu dem in Umbau befindlichen Familienbad Ohlsdorf im Süden.

Größe in ha	ca. 1,5
WE-Zahl gesamt	ca. 120
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Ohlsdorf 28
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2018 / 2019



Ist	Derzeitige Nutzung	Ehemalige nördliche Teilfläche des Schwimmbades Ohlsdorf		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Grünfläche, Schwimmbad, Wasserfläche (Alster) <u>Landschaftsprogramm:</u> „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, „Parkanlage“, „Gewässerlandschaft“; Freiraumverbund: „Landschaftsachse“ und „2. Grüner Ring“ <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Baustufenplan Fuhlsbüttel / Alsterdorf / Groß-Borstel / Ohlsdorf vom 14. Januar 1955. Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeanstalt“		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünfläche, Parkanlage		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	%
	Miete	%	Eigentum	70%
Stand	Bebauungsplan-Entwurf OH 28, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 3. Quartal 2017			
Handlungsschritte	Wettbewerbsverfahren ist abgeschlossen. ÖPD hat am 13. Juli 2017 stattgefunden, B-Planverfahren läuft			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> mittel			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Anzuchtgarten Klein-Borstel

Ohlsdorf

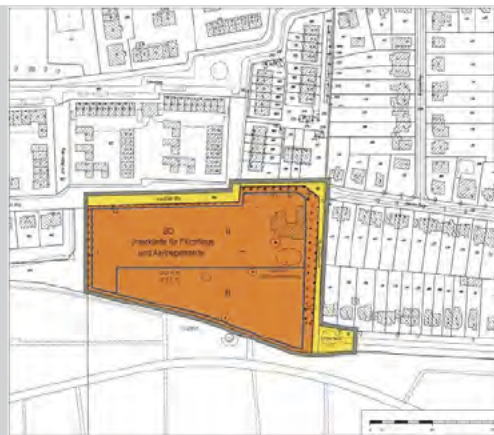
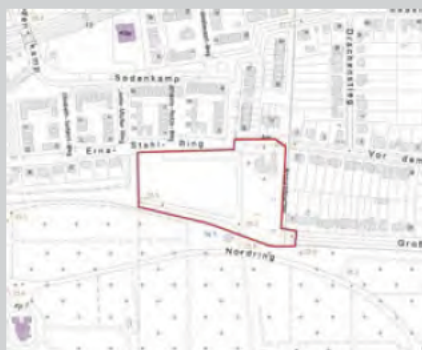
Lagebeschreibung:

Das Plangebiet liegt südlich des Erna-Stahl-Rings und grenzt im Süden an den Ohlsdorfer Friedhof. In fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich die S-Bahnstation Kornweg (Klein Borstel) sowie Nahversorgungseinrichtungen in der Stübeheide. Ebenso eine Kita und der Ohlsdorfer Friedhof mit seinen Naherholungsfunktionen in unmittelbarer Nähe runden die gute Lagequalität dieses Wohnstandortes ab.

Neu im WPB 2018

Größe in ha	1,8
WE-Zahl gesamt	Anzahl der WE abhängig vom Ergebnis des Werkstattverfahrens
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf OH 30
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2019 / 2022

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Folgeunterkunft mit 452 Plätzen		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm:</u> Etagenwohnen <u>Milieuübergreifende Funktionen:</u> 2. Grüner Ring <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Ohlsdorf 29		
Soll	Gebäudetypen	Reihen-, Stadt- und Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kita, Ost-West-Wegeverbindung im Süden des Plangebietes		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 - 60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Erste Bürgerbeteiligung in 2017 abgeschlossen, Durchführung kooperatives Werkstattverfahren			
Handlungsschritte	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Ohlsdorf 30 in 2018 auf Grundlage der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und des kooperativen Werkstattverfahrens			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Bürgervertrag Klein Borstel; der benachbarte Ohlsdorfer Friedhof steht unter Denkmalschutz. <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> mittel			

Stand: 29. November 2017

Oberaltenallee

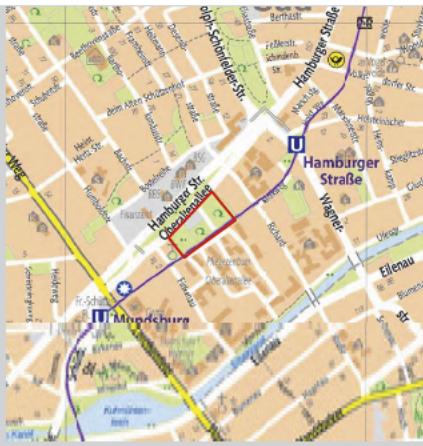
Uhlenhorst

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	0,5
WE-Zahl gesamt	185
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Uhlenhorst 17
Eigentümer	Privat* + FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab / Festgestellt	ca. 2018 / 2020

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



Ist	Derzeitige Nutzung	MK-Nutzung (Polizei), Wohnen		
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraßen, Schnellbahnen / Fernbahnen</p> <p><u>Landschaftsprogramm:</u> „Etagenwohnen“, „Gleisanlagen, oberirdisch“, „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ und „Grüne Wegeverbindung“</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> UH 13: VI-XV geschossiges Kerngebiet, IV-V geschossiges allgemeines Wohngebiet, private Grünflächen, Parkanlage, Straßen, Hochbahn</p>		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau IV-XII geschossig		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet, private + öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen, Hochbahn		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	60 %	Eigentum	40 %
Stand	Vorbereitung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange			
Handlungsschritte	Vorhabenbezogener B-Plan UH 17 in Bearbeitung, Öffentliche Auslegung			
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Hohe Schallbelastung im Plangebiet (Schiene + Individualverkehr), zum Schallschutz ist die MK-Bebauung an der Oberaltenallee dringend erforderlich.</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> mittel-hoch</p>			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Schenkendorfstraße

Uhlenhorst

Lagebeschreibung:

Das Vorhabengebiet liegt westlich des Winterhuder Weges und wird im Norden weiterhin durch die Schenkendorfstraße sowie im Osten durch die Hebbelstraße begrenzt.

Neu im WPB 2018

Größe in ha	0,2
WE-Zahl gesamt	ca. 40
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf UH1
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2018 / erfolgt



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

Ist	Derzeitige Nutzung	Brachliegendes Grundstück		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraßen, Schnellbahnen / Fernbahnen <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen, sonstige Hauptverkehrsstraße Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Durchführungsplan 288, IV-geschossige Wohnhausbebauung		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	-		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	%
	Miete	30 %	Eigentum	70 %
Stand	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange			
Handlungsschritte	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Denkmalschutz <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> mittel-hoch			

Stand: 29. November 2017

Dorotheenstraße

Winterhude

Lagebeschreibung:

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

Größe in ha	ca. 1,4
WE-Zahl gesamt	109
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Winterhude 23
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Noch nicht vorhersehbar

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Tiefgarage, Private Freiflächen	
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbaufläche</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u> „Etagenwohnungen“, „Gewässerlandschaft“, südlich angrenzend „Landschaftsachse“ der Osterbek</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan</u>: Der B-Plan Entwurf Winterhude 23 sieht vier neue Wohngebäude am Kanal vor,</p>	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Baumerhalt, TGA, Gehrecht, Brücke, Straßenverkehrsflächen, WA-Bestand	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften 0 %
	Miete	100 %	Eigentum 0 %
Stand	ÖPD 18.06.2009, SteKA 03.12.2009 Auswertung ÖPD öffentlich, Infoveranstaltung 06.04.2017		
Handlungsschritte	Wiederaufnahme des Verfahrens durch den Vorhabenträger, Stadtentwicklungsausschuss, Infoveranstaltung, Beteiligung Träger öffentlicher Belange in Vorbereitung für 3. Quartal 2017		
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen</u>: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, große Ablehnung durch Nachbarschaft, Bürgerbegehren</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung</u>: mittel</p>		

Stand: 29. November 2017

City Nord

Winterhude

Lagebeschreibung:

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

Größe in ha	0,37
WE-Zahl gesamt	ca. 50
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Winterhude 70
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Steht noch nicht fest

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnungsbau		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> <u>Landschaftsprogramm:</u> „Verdichteter Stadtraum“, westlich angrenzend „Parkanlage“ <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> 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	Vorbereitung öffentlicher Auslegung			
Handlungsschritte	Weitere Konkretisierung der Umsetzungsmöglichkeiten			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Die City Nord ist ein Denkmalensemble. <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Pergolenviertel

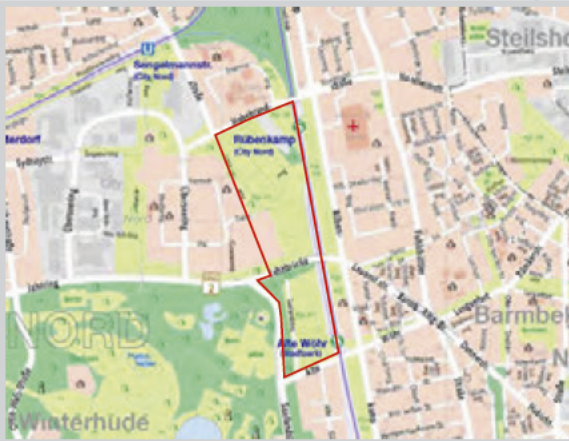
Winterhude

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	32,5
WE-Zahl gesamt	1.400
Planungsrecht	B-Plan WI 42 / BN 42 / AL 42
Eigentümer	FHH
Festgestellt / Baubeginn ab	06.07.2015 / 2017

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



Wettbewerbsentwurf 1. Preis



Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Behelfsheime, Asylunterkünfte, Gewerbe	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnen, Mischnutzung, Bildung und Grünflächen <u>Landschaftsprogramm:</u> „Etagenwohnen“, „Parkanlage“, „Gleisanlagen, oberirdisch“, „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“, wertvoller Einzelbiotop: „naturnahe Laubwaldreste“ nahe Alte Wöhr <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> WI 42/ BN 42/ AL 42	
Soll	Gebäudetypen	vorwiegend Geschosswohnungsbau, gestapelte Maisonnetten, 3-8 Geschosse mit Hochpunkten	
	Sonstige Nutzungen	Grünflächen 8 ha, Kleingärten 6 ha, kleine Nahversorger, 3 Kitas vorgesehen	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften 20 %
	Miete	70 %	Eigentum 30 %
Stand	B-Plan festgestellt am 06.07.2015, Konzeptausschreibungen laufen		
Handlungsschritte	Anhandgaben Baufelder 2 bis 6, Verkauf an SAGA GWG: Baufelder 1 und 7 Konzeptausschreibungen: Baufelder 8,9; Baugemeinschaftsausschreibungen Baufeld 10 Erschließung 2016-2017, Baureife 2016/2017 Öffentlicher Beirat (Forum Pergolenviertel) begleitet die Planungen.		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Ersatzflächen für die Kleingärten, Baumbestand, Ergebnis Beteiligung <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch		

Stand: 29. November 2017

Überseering 30

Winterhude

Lagebeschreibung:

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

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

Größe in ha	2,85
WE-Zahl gesamt	ca. 500
Planungsrecht	Vorhabenbezogener B-Plan-Entwurf Winterhude 71
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2018 / 2019

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Bürogebäude (überwiegend leerstehend), Grünflächen mit Baumbestand	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Gemischte Baufläche mit Dienstleistungscharakter, Wohnbaufläche <u>Landschaftsprogramm:</u> „Verdichteter Stadtraum“, „Etagenwohnen“ <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Winterhude 7	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Bürogebäude	
	Sonstige Nutzungen	Im EG Läden und Gastronomie, Kita	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften 0 %
	Miete	k.A.	Eigentum k.A.
Stand	Zweiphasiger städtebaulicher Wettbewerb mit hochbaulicher Vertiefung abgeschlossen Öffentliche Plandiskussion 07.01.2016, Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses, Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange abgeschlossen		
Handlungsschritte	Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens Winterhude 71 nach §12 BauGB, Vorbereitung Öffentliche Auslegung		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Die City Nord ist ein Denkmalensemble. Integration der denkmalgeschützten Fußgängerbrücken, Berücksichtigung Baumbestand <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 29. November 2017

Stadtparkquartier

Winterhude

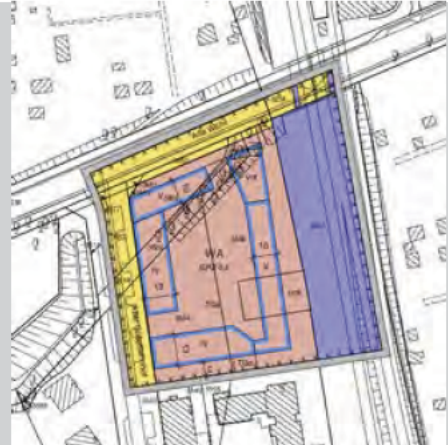
Lagebeschreibung:

Das Vorhabengebiet liegt östlich dem Stadtpark in Winterhude an der Straße Alte Wöhr und Alter Güterbahnhof.

Das Gebiet ist über die S-Bahn Station Alte Wöhr und die U-Bahn Station Saarlandstraße an den ÖPNV angebunden. Nahversorgungsangebote befinden sich an der Hellbrookstraße, Fuhlsbüttler Straße und an der Jarrestraße.

Größe in ha	0,6 ha
WE-Zahl gesamt	120-130 WE
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf WI81 / BN81
Eigentümer	Privat* (SAGA)
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2018

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachliegendes Grundstück		
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan</u>: Wohnbauflächen, Bahnflächen und Grünflächen dar.</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u>: „Verdichteter Stadtraum“, östlich angrenzend „Gleisanlagen, oberirdisch“</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan</u>: Winterhude11/Barmbek-Nord10: IV-VIII-geschossig</p>		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau 4-8 geschossig		
	Sonstige Nutzungen	Straßenverkehrsflächen, Bahnanlage		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	
	Miete	100 %	Eigentum	
Stand	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange			
Handlungsschritte	Vorhabenbezogener Bebauungsplan: öffentliche Auslegung			
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen</u>: Durchführungsvertrag</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung</u>: hoch</p>			

Stand: 29. November 2017



BAULÜCKENSTECKBRIEFE 2018

BEZIRK HAMBURG-NORD

Eppendorf

Eppendorfer Landstraße 41 /
Robert-Koch-Straße 22

02 - 5

Größe in m ²	2.303
Flurstück	2824
Eigentümer	Privat



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



Wohnungsbauprogramm 2018 | Bezirk Hamburg-Nord

Barmbek-Nord

Fuhlsbüttler Straße 428, 438, 440, 442

10 - 1

Größe in m ²	1.734
Flurstück	2330
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Läden eingeschossig
	Planrecht und Besonderheiten	Baustufenplan Barmbek-Nord W IVg
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Einzelhandel / Wohnen WE-Potenzial: ca. 12
Handlungsschritte		Vermarktungsinteresse der Eigentümer vorhanden. Angrenzend zu o.g. Grundstück befindet sich eine altlastverdächtige Fläche (ehem. Chemische Reinigung)
Bewertung		Baurecht vorhanden Viergeschossige Bebauung städtebaulich wünschenswert



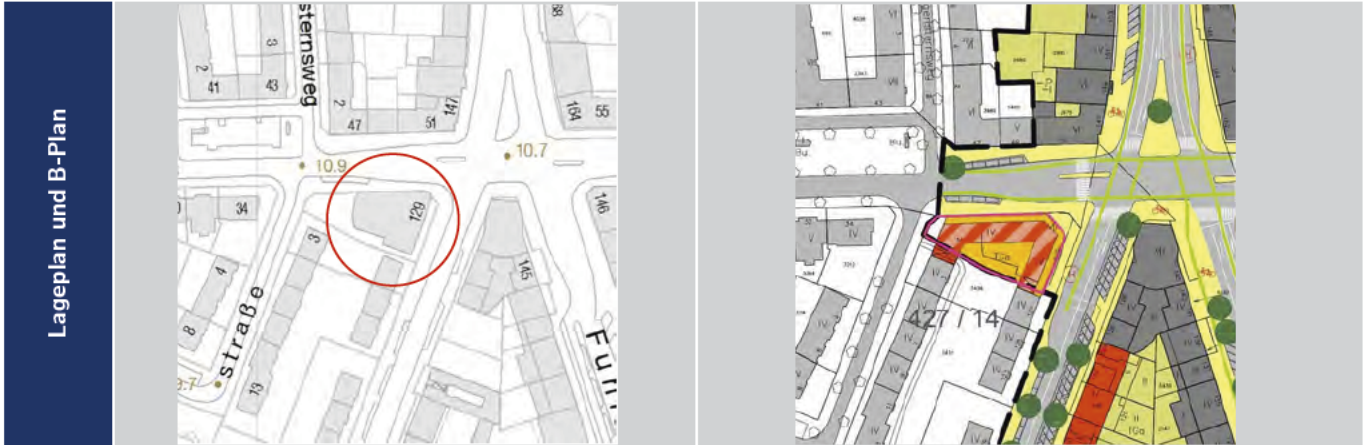
Wohnungsbauprogramm 2018 | Bezirk Hamburg-Nord

Barmbek-Nord

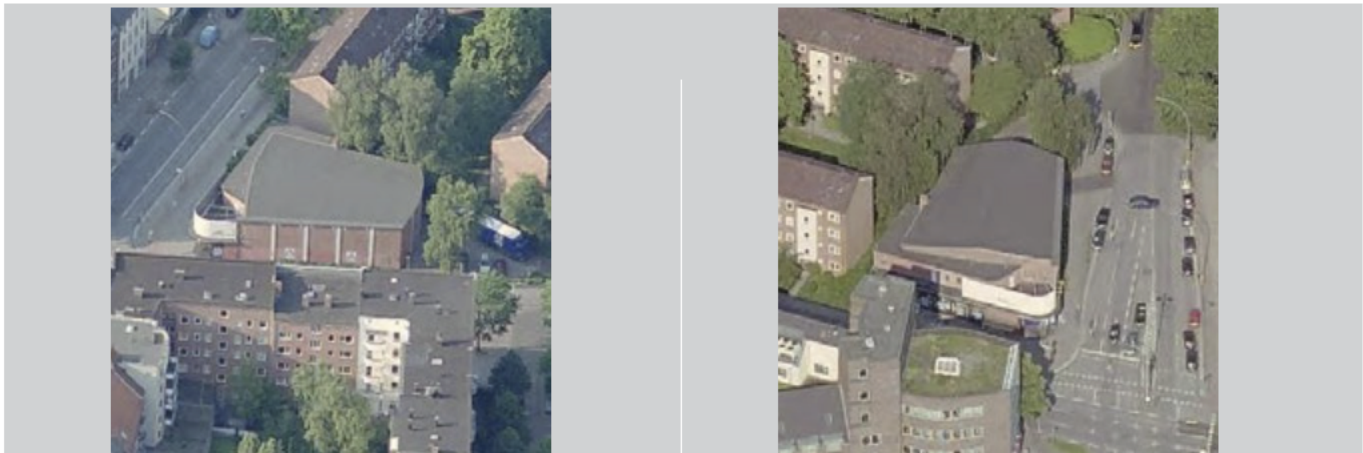
Hufnerstraße 129

10 - 3

Größe in m²	1.280
Flurstück	5490
Eigentümer	Privat



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



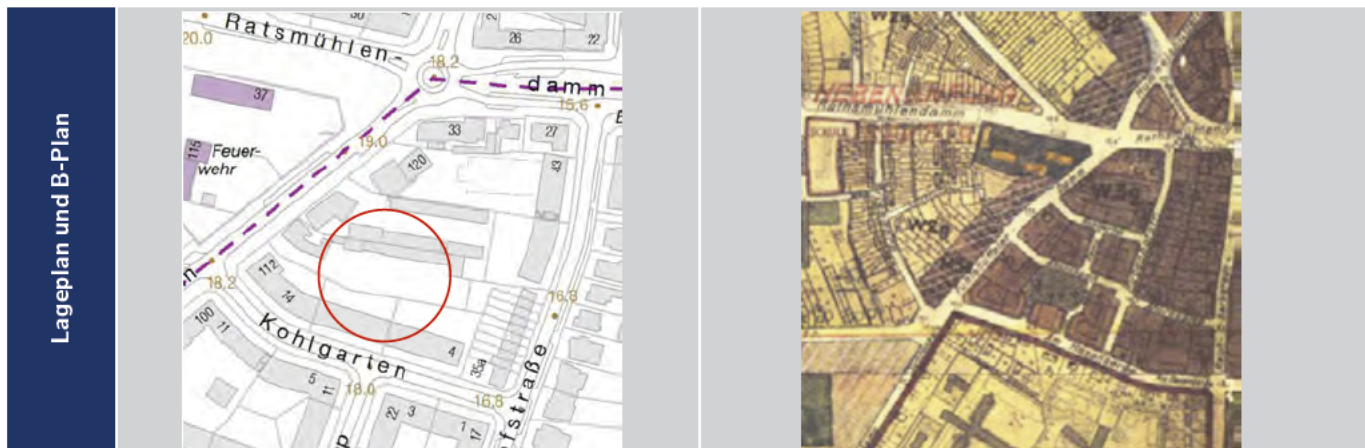
Wohnungsbauprogramm 2018 | Bezirk Hamburg-Nord

Ohlsdorf

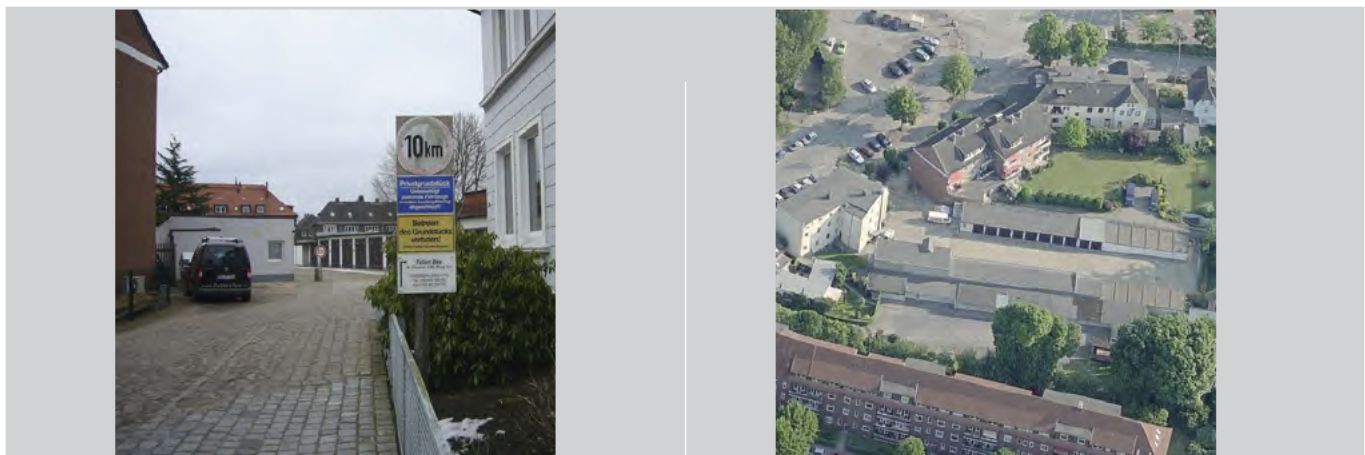
Fuhlsbütteler Damm 114

11 - 1

Größe in m ²	2.294
Flurstück	442
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Garagen, Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	BS Fuhlsbüttel - Alsterdorf - Groß Borstel - Ohlsdorf W III g
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Wohnen WE-Potenzial: ca. 15
Handlungsschritte		Vermarktungsinteresse des Eigentümers konnte nicht erkundet werden.
Bewertung		Baurecht vorhanden; Ersatz für vorhandene Stellplätze muss geschaffen werden; Entwicklung zusammen mit Flurstück 121 nicht möglich, da dessen Eigentümer einer Bebauung mit MFH widersprochen hat.



Wohnungsbauprogramm 2018 | Bezirk Hamburg-Nord

Abkürzungsverzeichnis

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

HERAUSGEBER

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

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

**Stand: Dezember 2017
Erscheinungsdatum: Januar 2018**



Hamburg | Bezirksamt
Hamburg-Nord