

# Einleitung

## Ausgangsbedingungen



Jenfelder Au  
Quelle:  
Bezirksamt Wandsbek

## 1. Einleitung

Der Druck auf den Hamburger Wohnungsmarkt ist immer noch merklich. Fast alle Großstädte in Deutschland ziehen durch ihr Angebot, ihre Attraktivität und Wirtschaftskraft weiterhin Neubewohner an.

Für eine spürbare und dauerhafte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt müssen deshalb die Anstrengungen im Neubau noch über Jahre fortgesetzt werden. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum muss es auch weiterhin Aufgabe sein, insbesondere den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken, den sich Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen leisten können und parallel andere städtische Bedarfe, wie z.B. die soziale und technische Infrastruktur, Freiräume, Grünanlagen u.v.a.m. mitzudenken.

**Gleichzeitig muss stärker als bisher auf unsere endlichen natürlichen Ressourcen geachtet und für einen Ausgleich zwischen Natur und Mensch auch in Wandsbek gesorgt werden. Der Verbrauch von Flächen, insbesondere durch die Versiegelung von Grünflächen, soll reduziert werden. Bebauungen von ökologisch wertvollen Grünflächen sollen bei zukünftigen Planungen nicht neu entwickelt werden.**

Hierfür stellt das bezirkliche Wohnungsbauprogramm einen wichtigen, jedoch nicht den alleinigen Baustein dar und ist auch weiterhin des konstruktiven Zusammenwirkens aller zuständigen Stellen, einschließlich der Fachbehörden gefordert.

# Rahmenbedingungen

## Ausgewählte Segmente

wicklung im Bereich der Wohnsiedlung südlich des „Berliner Platzes“ gestartet, welche im Rahmen des bezirklichen Nachverdichtungsgutachtens von 2017 ermittelt worden ist. Parallel wurde das Wettbewerbsverfahren zum Standort Steilshoop Nord durchgeführt.

2017 ist die unternehmerische Aufgabe von f & w fördern und wohnen AöR (f & w) um den Wohnungsbau erweitert worden. Damit schafft f & w über die öffentlich-rechtliche Unterbringung sowie Betreuung behinderter und geflüchteter Menschen hinaus Wohnraum in massiver Bauweise für Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, insbesondere Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (mindestens 200 Wohneinheiten pro Jahr). f & w betätigt sich grundsätzlich nicht auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt, sondern nimmt im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg Haushalte in den Blick, die besondere Schwierigkeiten haben eine Wohnung zu finden. Dadurch können auch Personengruppen mit geringen finanziellen Möglichkeiten Wohnungen zu angemessenen Bedingungen anmieten. f & w steht auch für den Wohnungsbau im Bezirk Wandsbek zur Verfügung und sucht dort Grundstücke, die sich für den Wohnungsbau eignen und im Wege des Kaufes oder der Erbpacht übernommen werden können. Ein neues Bauvorhaben in Jenfeld ist bereits mit f & w für ein spezielles Wohnangebot an Jungerwachsene („Hier wohnt Hamburgs Jugend“) vereinbart worden und soll nun umgesetzt werden.

### **Mehr Stadt in der Stadt oder Stadt an neuen Orten**

Die Entwicklung neuer Wohnangebote im vorhandenen Siedlungsraum (Innentwicklung innerhalb der Urbanisierungszone) hat Vorrang (siehe 6. Strategien für Wandsbek). Gleichwohl ist es im Einzelfall z.B. durch die Nachnutzung von entfallenden Betrieben und Einrichtungen oder die Ausnutzung einer bereits gegebenen Erschließungsgunst vertretbar, auch solche Flächen, die zuvor unbebaut und keiner allgemeinen baulichen Entwicklung zugänglich waren, für den Wohnungsbau zu aktivieren. Dabei ist ggf. besonderes Augenmerk auf den Übergang in die Landschaft und eine angemessene Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsraumes zu legen, die nicht als Fremdkörper wirkt, sondern die vorhandene Ortslage um bewährte und neue Qualitäten ergänzt.

### **Umsetzung des Hamburger Klimaplanes**

Hamburg hat die klimapolitischen Ziele, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Hamburg bis 2030 um 50% zu reduzieren (siehe Klimaplan Drs. 21/2521) und sich zu einer und gleichzeitig klimaangepassten Stadt (Climate Smart City) zu entwickeln.

Zur Erreichung dieser urbanen Transformation bieten insbesondere neue Quartiere im Zuge des Wohnungsbauprogramms die Chance, die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von Anfang an in der Planung zu berücksichtigen.

### **Vertrag für Hamburgs Stadtgrün**

In der Vereinbarung, die im Rahmen des Konsens mit der Volksinitiative "Hamburgs Grün erhalten" gefunden wurde, ist vorgesehen einen "Vertrag für Hamburgs Stadtgrün" mit den Bezirken und anderen städtischen Trägern der Grünentwicklung zu schließen (Drs. 21/16980).

# Rahmenbedingungen

## Ausgewählte Segmente

Zur Erreichung des Ziels einer gemeinsamen und abgestimmten Entwicklung des Stadtgrüns, bietet das Wohnungsbauprogramm die Möglichkeit Grünflächen im Rahmen neuer Quartiere neu zu entwickeln oder bestehende aufzuwerten.

### Städtebauförderungsmittel des Bundes

Mit den neuen RISE Gebieten „Rahlstedt Ost“ und „Jenfeld Zentrum“ stehen etablierte Quartiere im Untersuchungsfokus des Bezirks, dessen Federführung beim Fachamt Sozialraummanagement liegt. Wie auch in der Vergangenheit werden hier Wohnumfeldverbesserungen inklusive von möglichen Neubautätigkeiten begleitet. Der Bereich an der Charlottenburger Str. liegt im Umfeld des Untersuchungsgebietes im Jenfelder Kernbereich, sowie das Vorhaben am Hegeneck mitten im Untersuchungsquartier Rahlstedt Ost.

### Mehr Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende

Vordringlich Wohnungssuchende verfügen über einen Dringlichkeitsschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung. Für sie ist der Wohnungsbestand mit Wohnungsamtsbindung (die sogenannte WA-Bindung) reserviert. Bei den einzelnen Bedarfsgruppen vordringlich Wohnungssuchender handelt es sich beispielsweise um

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

Auch im Bezirk Wandsbek gilt es im öffentlich geförderten Wohnungsneubau dafür zu sorgen, dass im angemessenen Umfang auch Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende geschaffen werden.

frühere Grundstücksnutzungen für die Zukunft entbehrlich werden. Dies kann z.B. Verwaltungsgebäude, Kasernen, Altenheime und ähnliche Einrichtungen betreffen. In solchen Fällen kann die Chance bestehen, den Wohnungsbau als Nachfolgenutzung in bereits erschlossener, gut versorgter Lage zu realisieren.

### **Neue Chancen ergreifen, frühere Einschätzungen überprüfen, Vervollkommnung des Siedlungsraumes** – neue Bedingungen schaffen neue Chancen

In der Vergangenheit musste auf Grund früher nicht zu bewältigender Fragen und Probleme für manche Areale trotz sonstiger Eignung vom Wohnungsbau Abstand genommen werden. Dies konnte z.B. Altlastenflächen oder solche mit Lärmproblemen betreffen. Durch den technischen Fortschritt im Immissionsschutz, veränderte rechtliche Rahmenbedingungen wie das 2017 neu in die Baunutzungsverordnung eingeführte „Urbane Gebiet“ oder die erhöhte Investitionsbereitschaft der Freien und Hansestadt Hamburg etwa in die Sanierung vorbelasteter Flächen kann es sich fallweise ergeben, dass früher als nicht geeignet eingeschätzte Flächen nunmehr dennoch dem Wohnungsbau zugeführt werden können.

Die Hebung der vorstehend benannten Potenziale hat absolute Priorität vor der Inanspruchnahme von Grün- und Erholungsflächen. Die Koordination von Nachverdichtung soll ein stärkeres Gewicht erhalten, um z. B. die aktive Ansprache von Grundstückseigentümern zu verbessern.