

BEGRÜNDUNG

**zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch**

für Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd

INHALT

1	Anlass und vorbereitende Maßnahmen.....	3
2	Ergebnisse der Repräsentativerhebung.....	4
2.1	Strukturmerkmale des Gebietes.....	4
2.2	Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes.....	8
2.3	Verdrängungspotenzial der Wohnbevölkerung.....	10
2.4	Zusammenfassung Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial.....	12
2.5	Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung .	14
3	Rechtliche Wirkung.....	15
4	Abwägung	17

1 Anlass und vorbereitende Maßnahmen

Das Untersuchungsgebiet umfasst Teilbereiche der Stadtteile Stellingen (Stellingen-Süd im Nord-Westen), Eimsbüttel (zentral und südlich) und Harvestehude (östlich) sowie den gesamten Stadtteil Hoheluft-West (im Nord-Osten).

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und den derzeitigen Trends in einzelnen Wohnungsteilmärkten in Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen unterliegt das Gebiet aufgrund seiner Lagemerkmale (Nähe zur Innenstadt und Universität, dem breiten, kulturellen und gastronomischen Angebot, der günstigen Verkehrsanbindung an den ÖPNV) und des charakteristischen Altbau-Wohnungsbestands mit kleinteiligen Baustrukturen einer besonderen Nachfragegunst, die bereits zu einem Preisdruck auf die Wohnimmobilien mit einem entsprechendem Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial geführt hat. Die Mieten sind gestiegen; in der Folge hat sich das Gebiet auch als Standort für Wohneigentum etabliert und ist verstärkt für Investoren und Anleger von Interesse.

Es kann daher im Gebiet nicht von einem abgeschlossenen Aufwertungsprozess ausgegangen werden. Vielmehr bestehen weitere Aufwertungspotenziale, die – geleitet von spekulativen Interessen – weitere erhebliche Verdrängungsprozesse der angestammten Wohnbevölkerung in Gang setzen können.

Zur Abwendung drohender Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in besonders nachgefragten Wohnlagen steht das Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB in Verbindung mit der Hamburgischen Umwandlungsverordnung hierfür zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund hat der Hauptausschuss der Bezirksversammlung Eimsbüttel mit der Drucksache 0560/XIX am 29.03.2012 beschlossen, eine Voruntersuchung für eine Soziale Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen für Wohngebiete zunächst in Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen und später auch in Harvestehude einzuleiten. Diese Plausibilitätsuntersuchung erfolgte in Verantwortung des Bezirks Eimsbüttel, mit der Durchführung wurde F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Stadtgestaltung und Architektur aus Hamburg beauftragt. Das Gutachten wurde am 29. März 2015 fertiggestellt. Auf Basis dieser Ergebnisse hat der Stadtplanungsausschuss (Stapla) am 15.12.2015 eine Beschlussempfehlung für eine Fortsetzung des Prüfverfahrens ausgesprochen. Die Bezirksversammlung Eimsbüttel hat dieses Votum am 17.12.2015 bestätigt und die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung um die Durchführung einer Repräsentativerhebung des Gebietes und die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens gebeten.

Der Senat hat am 26. Juli 2016 einen Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd gefasst. Im Zuge dessen hat der Senat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und das Hamburger Büro konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH mit einer wissenschaftlichen Untersuchung, der sogenannten Repräsentativerhebung, beauftragt, mittels derer der Erlass einer Verordnung und ihr Vollzug weiter vorbereitet werden sollte. Die dafür erforder-

derliche Rechtsverordnung gemäß § 2 Abs. 3 Hamburgisches Statistikgesetz wurde vom Senat ebenfalls am 26.07.2016 erlassen. Ziel der Erhebung war es, Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale im Gebiet festzustellen und die daraus zu erwartenden städtebaulichen Folgen von Aufwertung und Verdrängung zu ermitteln.

Die Repräsentativerhebung wurde mittels standardisierter mündlicher Interviews im Rahmen einer repräsentativen Zufallsstichprobe bei 1.900 Haushalten durchgeführt (Dezember 2016-Mai 2017). Das Repräsentativgutachten wurde im Dezember 2017 fertiggestellt.

2 Ergebnisse der Repräsentativerhebung

2.1 Strukturmerkmale des Gebietes

Entsprechend ihrer innenstadtnahen Lage und vielfältigen Infrastruktur zählen das Untersuchungsgebiet und die dazugehörigen Quartiere mit zu den attraktivsten Wohnlagen in Hamburg. Insgesamt leben rd. 63.100 Menschen in 36.700 Haushalten im ca. 360 ha umfassenden Untersuchungsgebiet. Sowohl Eimsbüttel als auch Hoheluft-West gehören zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Hamburgs.

Städtebaulich ist das Untersuchungsgebiet in seinen Teilbereichen sehr unterschiedlich. Den Bestand dominieren Altbauten aus der Gründerzeit vor 1918 sowie Gebäude aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen. In einigen Teilbereichen sind Zeilenbauten in überwiegend roter Klinkerbauweise aus der Nachkriegszeit mit großen Grünflächen vorherrschend. Insgesamt wirkt das Untersuchungsgebiet sehr durchgrünt, was insbesondere auf die in vielen Wohnstraßen vorhandenen Straßenbäume zurückzuführen ist. Seit den 1980er und 1990er Jahren sind die Bestände aus der Gründerzeit als attraktive Wohnquartiere „wiederentdeckt“ und in weiten Teilen modernisiert worden. In der Folge dieser Entwicklungen fand bereits eine spürbare Aufwertung, verbunden mit einer baulichen Verdichtung, statt.

Es gibt keine ausgeprägte Stadtteilkultur, die das gesamte Gebiet umfasst, aber durchaus eine Vielzahl von kleinen Kernen mit großem Engagement vieler Bewohner/innen und Gewerbetreibenden und funktionierende Netze in den einzelnen Bevölkerungsgruppen. Die Strukturen sind noch gemischt, das Gebiet ist jedoch inzwischen in weiten Teilen so attraktiv, dass ein erheblicher Nachfragedruck von bessergestellten Haushalten und daraus resultierend durchaus begründete Ängste vor Verdrängung bestehen

Um eine Binnendifferenzierung vornehmen zu können, wurde das Gebiet im Rahmen der Untersuchungen in vier Teilräume unterteilt:

Teilgebiet 1:

Westlicher Teil Eimsbüttels und Stellingen-Süd

Das Teilgebiet 1 setzt sich aus Teilen Eimsbüttels und Stellingen-Süd zusammen. Die groben Gebietsgrenzen bilden die Kieler Straße im Westen, der Eidelstedter Weg und Brehmweg/Wieckstraße im Norden, der Heußweg und der Stellingener Weg im östlichen Bereich sowie der Hellkamp und die

Faberstraße im Süden. Durch das Gebiet verläuft ein Teil der Osterstraße, die als Bezirkszentrum eine wichtige Funktion für den gesamten Bezirk hat.

Das Gebiet zeichnet sich vornehmlich durch 3- bis 5-geschossigen Altbaubestand aus. Insbesondere im westlichen Bereich wurde der Altbaubestand mit Nachkriegsbauten nachverdichtet. Insgesamt weist das Teilgebiet eine sehr dichte Bebauungsstruktur mit vorherrschender Blockrandstruktur auf. Die Blockinnenbereiche sind teilweise durch Grünflächen geprägt, vereinzelt finden sich jedoch auch noch gewerbliche Nutzungen wieder.

Teilgebiet 2:

Südlicher Teil Eimsbüttels und nördlicher Teil Hoheluft-West

Das Teilgebiet 2 setzt sich aus Teilen des südlichen Eimsbüttels und dem nördlichen Teil von Hoheluft-West zusammen. Diese Gebiete sind zwar räumlich getrennt, ähneln sich jedoch von der Bebauungsstruktur und hinsichtlich weiterer Faktoren stark. Das in Eimsbüttel liegende Teilgebiet (TG 2.1) wird grob im Norden durch den Hellkamp und den Stellingener Weg, im Westen durch den Pinneberger Weg, im südlichen Bereich durch den Doormannsweg und die Fruchtallee sowie im Osten durch die Henriettenstraße und den Heußweg abgegrenzt. Das Gebiet zeichnet sich vornehmlich durch eine 3- bis 5-geschossige Nachkriegsbebauung in Zeilenbauweise aus. Zudem befinden sich mehrere 8-geschossige Punkthochhäuser an der Fruchtallee. Charakteristisch für die zentralen Bereiche des Gebiets sind außerdem zurückgesetzt liegende Gewerbehöfe. Aufgrund der großzügigen Abstandsflächen ist das Gebiet insgesamt stark durchgrünt. Im Bereich der Osterstraße sind zudem noch einige Altbauten lokalisiert. Durchschnitten wird das Teilgebiet von der Fruchtallee.

Das in Hoheluft-West liegende Teilgebiet (TG 2.2) befindet sich im nördlichsten Bereich des Untersuchungsgebietes. Die groben Gebietsgrenzen bilden im Westen die Unnastraße, die Tropelowitzstraße im Norden, die Hoheluftchaussee im Osten sowie der nördliche Eppendorfer Weg und die Gärtnerstraße im Süden. Die Bebauungsstruktur ist insbesondere im Norden stark durchmisch, es wechseln sich gewerbliche Strukturen (Gewerbehöfe) mit 4- bis 6-geschossigem Bestand sowie ortstypischen Gebäuden in Schlitzbauweise und Terrassenhäuser ab. Der Altbaubestand wird ergänzt durch Nachkriegsbebauungen, die sich bezüglich ihrer Geschossigkeit in den Bestand einfügen. Im südlichen Teil (TG 2.2), das westlich der Gärtnerstraße liegt, dominieren 4-geschossige Rotklinkerbauten in Zeilenbauweise, die zur Erschließungsstraße hin angeordnet sind.

Sowohl im südlichen als auch nördlichen Gebiet befinden sich einige Bildungseinrichtungen, Gewerbebetriebe und Grünflächen (Kieler Straße/Fruchtallee, Tropelowitzstraße).

Teilgebiet 3:

Teilbereiche von Eimsbüttel, Hoheluft-West und Harvestehude

Das Teilgebiet 3 umfasst Bereiche von Eimsbüttel sowie kleine Teile von Hoheluft-West und Harvestehude. Die dominierenden Altersklassen der Bestände sind Altbau, Zwischenkriegs- und ein geringer Teil Nachkriegsbebauung. Die Gebietsgrenzen bilden der Heußweg, die Wiesenstraße, Im Gehölz und der Eppendorfer Weg im Norden, der Stellingener Weg, die Henriettenstraße im Westen, die Fruchtallee, die Schäferkampsallee und Beim Schlump im Süden sowie die Bogenstraße, Mansteinstraße und der Isebekkanal im Osten. Durch das Gebiet verlaufen die vielbefahrene Gärtnerstraße sowie die Osterstraße. In diesem Teil der Osterstraße befinden sich neben Wohnungen in den Obergeschossen vielfältige Dienstleistungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Kaufhaus aus den 1970er Jahren.

Der Bereich südwestlich des Generalsviertels zeichnet sich durch eine konsequente Blockrandstruktur und eine 4- bis 5-geschossige Bebauung aus. Im Norden und mittleren Bereich dominieren Altbauten in ortstypischer Schlitzbauweise in geschlossenen Blockrandstrukturen. Abweichende Gebäudetypen (kriegsbedingt) finden sich im nördlichen Teilgebiet, wo im Bereich Goebenstraße und Scheideweg auch 4- bis 5-geschossige Wohnblöcke in roter Klinkerbauweise vorkommen.

Südlich des Isebekkanals werden die Bestände durch Gründer- und Zwischenkriegsbauten dominiert. Diese sind z. T. in Rotklinker ausgebildet oder verfügen über Fassaden mit Gestaltungselementen. Im südlichen Bereich befinden sich einige Bildungseinrichtungen, Gewerbebetriebe und große Grün- und Wasserflächen (Hohe Weide, Weidenstieg, Kaiser-Friedrich-Ufer, Bogenstraße, Schäferkampsallee).

Teilgebiet 4:

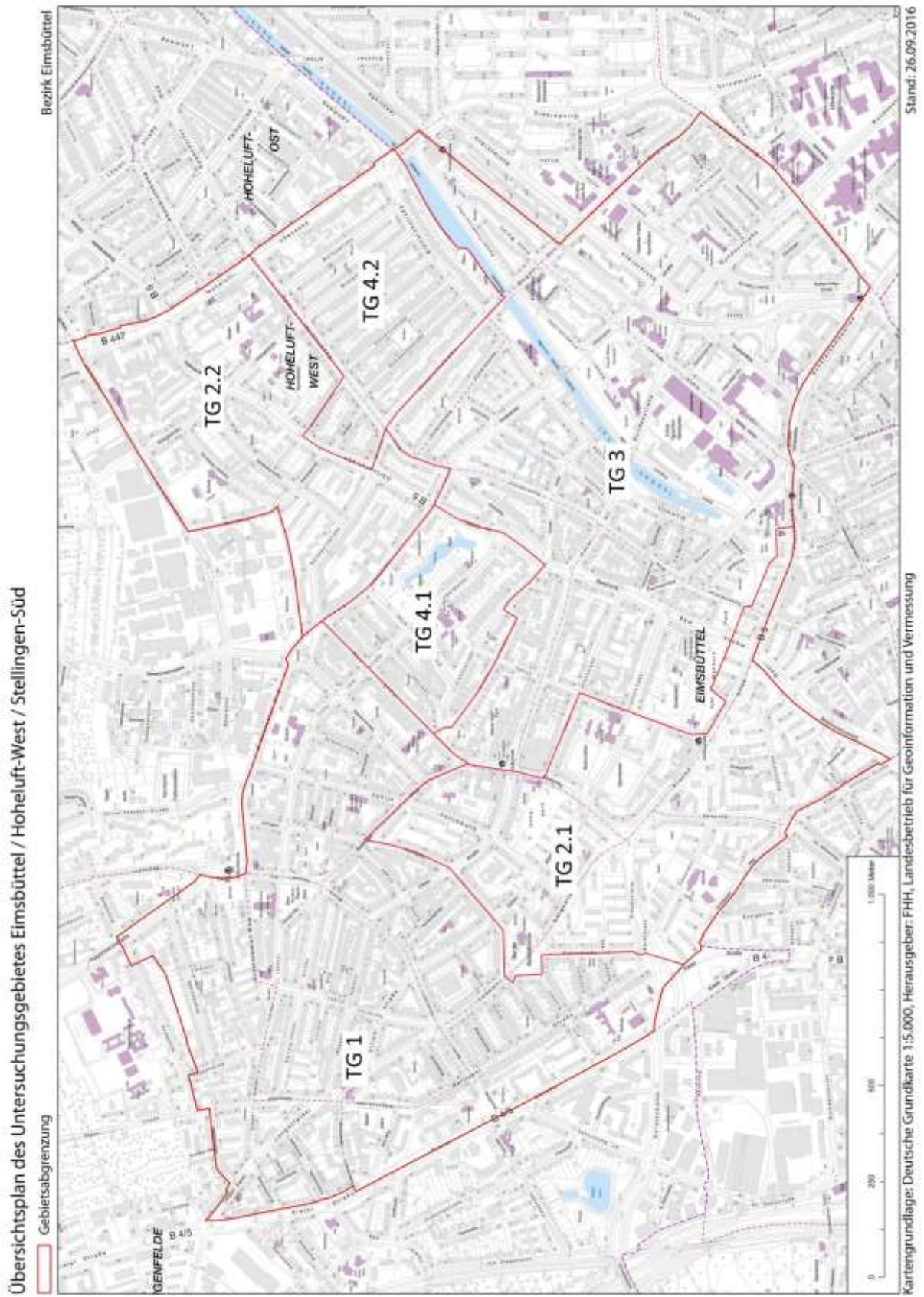
Generalsviertel mit den Wohnblöcken Contastraße und Kottwitzstraße und Quartier

„Park am Weiher“

Das Teilgebiet 4 besteht aus zwei räumlich getrennten Gebieten, die sich jedoch von der Struktur sehr ähneln. Zum einen handelt es sich dabei um das Generalsviertel (Teilgebiet 4.2) westlich der Hoheluftchaussee, welches im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegt. Die groben Gebietsgrenzen bilden im Norden die Gärtnerstraße und der Eppendorfer Weg, im Osten die Hoheluftchaussee, im Süden der Isebekkanal und die Mansteinstraße im Westen. Zusätzlich umfasst das Gebiet die beiden Baublöcke Contastraße und Kottwitzstraße im Norden. Die Bebauungsstruktur ist sehr homogen und zeichnet sich durch ein parallel verlaufendes Straßenraster, welches langgezogene Blockrandstrukturen mit schmalen Innenhofsituationen ausbildet, aus. Dominierende Gebäudetypen sind 4- bis 5-geschossige Altbauten, vorzugsweise in Schlitzbauweise, lediglich kriegsbedingt punktuell ergänzt durch Nachkriegsbauten.

Zum Teilgebiet 4.1 zählt das Quartier „Park am Weiher“, welches zentral im Untersuchungsgebiet liegt. Großer Bestandteil ist der namensprägende Park, um den sich die Gebäudestruktur aufbaut. Die groben Gebietsgrenzen bilden der Heußweg im Norden, die Unnastraße im Osten, Im Gehölz im Süden und im Westen die Wiesenstraße und die Eichenstraße. Dort sind überwiegend Altbauwohnungen (3- bis 5-geschossige Altbauten) mit großen Wohnungen lokalisiert.

Vergleiche mit "Referenzgebieten" im folgenden Text beziehen sich auf die Ergebnisse aus entsprechenden Untersuchungen, die 2012 für Eimsbüttel-Süd, 2013 in Altona-Altstadt und 2015 in Bahrenfeld-Süd durchgeführt wurden.



Karte : Maßnahmengbiet soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd

2.2 Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes

Im gesamten Gebiet wurde mittels folgender Indikatoren Aufwertungspotenzial festgestellt:

Qualität der Wohnungen

Ausgehend vom Baualter und trotz einiger Kriegszerstörungen überwiegen in weiten Teilen die Altbauten. Etwa 44,5 % der Gebäude wurden bis 1918 errichtet. 11,9 % entstanden in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg (1918-48), 17,8 % der Gebäude in der Nachkriegszeit und weitere 15 % in der Zeit nach 1960. Insbesondere Neubauten (jünger als 10 Jahre), die häufig als Nachverdichtungen im Bestand erfolgen, spielen in der Bestandsstruktur bislang nur eine untergeordnete Rolle.

Ein weiterer Faktor, der die Nachfrage verstärkt ist die Größe der Wohnungen. Die Durchschnittswohnung im Untersuchungsgebiet ist 74,2 m² groß und verfügt über 2,7 Zimmer. Zum Vergleich: In Eimsbüttel-Süd ist die Durchschnittswohnung flächenmäßig kleiner (69 m²), dafür jedoch kleinteiliger strukturiert und verfügt daher im Durchschnitt über 3,0 Zimmer.

2- und 3-Zimmerwohnungen bilden jeweils ca. ein Drittel der Wohnungsgrößen im Untersuchungsgebiet. 1-Zimmerwohnungen sind mit weniger als 6 % nur von untergeordneter Bedeutung. Der Anteil der 4-Zimmerwohnungen oder größeren Wohnungen liegt im Schnitt bei ca. einem Viertel, variiert jedoch stark je nach Teilgebiet. Im gesamten Teilgebiet 4 ist der Anteil an größeren Wohnungen über 100m² sehr hoch.

Die Wohnungen weisen fast durchgängig eine zeitgemäße Ausstattung mit Bad und Sammelheizung auf. Ein weiteres Aufwertungspotenzial ist dennoch vorhanden. So verfügen zwischen 8,5 % (TG 2) und 13,7 % (TG 1) der Wohnungen bislang über einen Gaseinzel- oder Nachtspeicherofen, eine zentrale Warmwasserversorgung hat im Schnitt nur rund die Hälfte der Haushalte im Gebiet. Eine Aufwertung durch andere Ausstattungsmerkmale wie z.B. einer hochwertigen Einbauküche, hochwertiger Bodenbeläge, einer Möblierung durch den Vermieter, einer Gegensprechanlage/Türöffner, einem Aufzug im Haus oder einem Parkplatz auf dem Grundstück spielen eine immer größer werdende Rolle. Die genannten Standards werden bisher nur von einer deutlichen Minderheit der Wohnungen erfüllt.

Die Mehrheit der Gebäude (vorwiegend Altbauten in Blockrandbebauung) und Straßenzüge (häufig mit üppigem Baumbestand) geben insgesamt ein überwiegend positives Erscheinungsbild ab. Es ist nicht zu verkennen, dass ein attraktives und gepflegtes Erscheinungsbild eines Gebäudes sich positiv auf dessen Vermietbarkeit und die Ansprache von Zielgruppen mit höherem Einkommen auswirkt. Von einigen Eigentümern wurde und wird dies aktuell genutzt.

Ein weiteres Aufwertungspotenzial ist gegeben, da bei annähernd 11% der Gebäude im Gebiet eine Verbesserung der Fassaden und/oder Fenster durch Investitionen möglich ist. Zusätzlich wurden an über 36% der Gebäude bisher keine mietrelevanten bzw. umlagefähigen Modernisierungen durchgeführt.

Mietstruktur

Die Bestandsmieten im Gebiet zeigen, dass sie mit 9,95 Euro Nettokalt / m² bereits deutlich höher sind als in den Vergleichsgebieten Eimsbüttel-Süd, Altona-Altstadt und Bahrenfeld-Süd. Der deutliche Unterschied zum Gebiet Eimsbüttel-Süd ist zum Teil auf das Entstehungsjahr der Befragung (2012) zurückzuführen. Auch bei den Neuvermietungen (Fälle mit Wohndauer bis zu einem Jahr) sind deutliche Preissteigerungen zur Bestandsmiete festzustellen (+ 19 %), diese fallen jedoch moderater aus als in den Vergleichsgebieten (Eimsbüttel-Süd: + 45 % | Altona-Altstadt: + 27 % | Bahrenfeld-Süd: +28

)). Mit 8,60 €/m² (Nettokalt) liegen die Mieten für mietpreisgebundene Wohnungen deutlich über den Vergleichsstudien.

Besonders ältere Mieten können bei Neuvermietung an die ortsüblichen Vergleichsmieten angepasst werden. Die erhobenen Mieten wurden mit dem Mietenspiegel 2015 verglichen. Dabei wurde nach Ausstattung, Wohnlagen, Wohnungsgröße und nach Baualtersklasse unterschieden. Über 60% der freifinanzierten Wohnungen liegen bereits über dem Mittelwert des Mietenspiegels und damit steigt der Verdrängungsdruck für weniger einkommensstarke Bevölkerungsgruppen.

Wohnstatus und Eigentümerwechsel/Umwandlungen

Im Vergleich zur Gesamtstadt (81.682 geförderte Wohnungen) befinden sich im Untersuchungsgebiet 718 geförderte Wohnungen, ein nur vergleichsweise geringer Anteil mietpreisgebundener Wohnungen. In den Stadtteilen des Gebietes wird bis 2021 die Zahl der geförderten Wohnungen zum Teil drastisch um 36,7% zurückgehen. Im gesamten Untersuchungsgebiet werden insgesamt 442 Wohnungen demnach 38,4% wegfallen.

Bei 88,5% der Haushalte im Gebiet handelt es sich um Mieterhaushalte. Zurzeit werden knapp 11,5 % der Wohnungen im Gebiet von ihren Eigentümern selbst genutzt. Dabei ist der Anteil an Eigentümerwohnungen in den Teilräumen 3 und 4 mit 14,3% und 13,6% am höchsten.

Ein Großteil der Wohnungen im Gebiet ist im privaten Eigentum oder im Eigentum von Immobilien-gesellschaften. In den vergangenen fünf Jahren haben 10,8 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet ihren Eigentümer/in gewechselt. Dieser Wert entspricht denen für das Vergleichsgebiet Eimsbüttel-Süd (10%), liegt jedoch fast doppelt so hoch wie in Altona-Altstadt (6%). Diese Werte lassen darauf schließen, dass die Dynamik auf dem Immobilienmarkt im Untersuchungsgebiet hoch ist und im Vergleich zu Altona-Altstadt sogar deutlich höhere Renditen zu erwarten sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Immobilien in den nächsten Jahren weiter auf einem konstant hohen Niveau bleiben wird und Eigentümerwechsel noch zunehmen werden.

Die Zahlen weisen daraufhin, dass die Quote für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen derzeit jährlich bei knapp unter einem Prozent liegt, die Quote aber kontinuierlich ansteigt. In einem Zeitraum von fünf Jahren, also bis 2022, wäre somit mit einer Zunahme der Eigentumswohnungen um insgesamt fünf Prozent zu rechnen.

Modernisierungs- und Investitionstrends

Innerhalb der letzten fünf Jahre sind in 50,4 % der Wohnungen, also etwa bei der Hälfte des Bestandes, Modernisierungen oder Instandsetzungen durchgeführt worden, in 4,9 % sind solche geplant. Es ist auch in Zukunft damit zu rechnen, dass diese Investitionsbereitschaft anhält. Bei allen Maßnahmen handelt es sich um Heizungsmodernisierung (25,5%), Einbau neuer Fenster (12,0%) sowie optischen Verbesserungen wie der Modernisierung der Gebäudehülle (17,0%) sowie um umfangreiche Maßnahmen wie Fassadendämmung, die in der Regel entsprechende Mietanpassungen nach sich ziehen.

Zur Aufwertungswahrscheinlichkeit ist zunächst festzuhalten, dass sich sog. Luxusmodernisierungen in einem Teil des Bestands durchaus rentieren können. Das Mietniveau ist zwar bereits hoch, aber eine angemessene Kostenumlage ist angesichts der aktuellen Neuvermietungs-mieten in vielen Fällen möglich.

Allerdings müssen die vorhandenen Verbesserungspotentiale nicht genutzt werden; die Attraktivität und Lagegunst des Bestands reichen i.a. aus, um Mietsteigerungen zu erzielen. Angesichts der Nach-

frage ist - auch im Kontext von absehbaren Eigentümerwechseln – eher zu erwarten, dass weitere Umwandlungen sowie bauliche Veränderungen aufgrund der hohen Nachfrage erfolgen werden.

2.3 Verdrängungspotenzial der Wohnbevölkerung

Vor dem Hintergrund des festgestellten Aufwertungspotenzials im Gebiet, kann ein Verdrängungspotenzial angenommen werden. Dieses wurde mittels folgender sozialstruktureller Indikatoren festgestellt:

Bewohner- und Haushaltsstruktur

Im Gebiet leben zurzeit ca. 63.100.300 Personen in rund 36.700 Haushalten. Der durchschnittliche Anteil an Einpersonenhaushalten beträgt laut der vorliegenden Untersuchung 44 %. Weitere 31 % der Haushalte bilden kinderlose Paare, deren Anzahl deutlich über dem Hamburger Durchschnitt (23 %) liegt und auch höhere Werte als die in den Vergleichsstudien ermittelten Werte für Eimsbüttel-Süd (25 %) und Altona-Altstadt (26 %) aufweist. In der Summe betrachtet, ist der Anteil der Single- und Zweipersonenhaushalte (75 %) vergleichbar mit der Gesamtstadt (74 %), jedoch ist der Anteil der kinderlosen Zweipersonenhaushalte deutlich höher (31 %; Hamburg: 23 %), während der Anteil der Singlehaushalte vergleichsweise geringer ausfällt (44 %; Hamburg: 51 %).

Im Untersuchungsgebiet leben ca. 22 % der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren. Darunter sind 5% Alleinerziehende, was in etwa einem Viertel der Haushalte mit Kindern entspricht und mit dem Hamburger Durchschnitt (7 %) vergleichbar ist.

Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen sind in Bezug auf ihre Altersstruktur gesamtstädtisch gesehen „durchschnittliche“ Stadtteile mit einem unter dem Durchschnitt liegenden Anteil „älterer“ Bewohner/innen (über 65-jährige: 19,8 % | Gesamt HH: 23,7 %). Ein überdurchschnittlicher Anteil der Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren ist ebenfalls typisch für ein solches innerstädtisches und urbanes Gebiet.

Demgegenüber ergab die Befragung im gesamten Untersuchungsgebiet einen im Vergleich zu Hamburg insgesamt deutlich geringeren Anteil an Bewohner/innen ohne deutsche Staatsbürgerschaft (8 % | Gesamt HH: 16 %). Auch der Anteil der Befragten mit Migrationshintergrund (7 %) liegt deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt (33 %).

Bildung, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potenzial

Ein hoher Bildungsabschluss kann ein Indikator für die Zugehörigkeit zu einer höheren Einkommensgruppe sein. Liegt in einem Untersuchungsgebiet ein hoher Anteil an Personen mit Hochschulabschluss vor, kann dies bereits auf einen Aufwertungsprozess hindeuten, da möglicherweise damit auch ein entsprechend größerer Anteil an einkommensstärkeren Haushalten verbunden ist. Das Gebiet ist geprägt durch eine mehrheitlich gut qualifizierte und in der Regel erwerbstätige Bewohnerschaft. 66% der befragten Personen haben ein abgeschlossenes Studium, nur 2,3% haben keinen Schulabschluss. Die Akademisierung ist im Gebiet bereits ähnlich wie in Eimsbüttel-Süd weiter fortgeschritten.

Im Hinblick auf die Erwerbstätigkeit liegt in Eimsbüttel mit 78,4% deutlich über dem Hamburger Durchschnitt (64% Erwerbstätige). Die Mehrheit der Erwerbstätigen bilden Angestellte (53,4%). Auffällig ist der dreimal so hohe Anteil an Beamten (15,6%) im Vergleich zur Gesamtstadt (5%) sowie ein

hoher Anteil an Selbstständigen (17,4%, Gesamtstadt 13%). Der relativ niedrige Anteil an Auszubildenden im Gebiet mit 2,0% ist vermutlich mit dem verhältnismäßig hohen Mietniveau im Gebiet zu begründen.

Die Einkommensverhältnisse fallen im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich höher aus. Der Anteil an Haushalten mit mittleren Einkommen (41,7% verfügen über 1.500-3.199 Euro) entspricht dem gesamtstädtischen Niveau (43%), während bei den niedrigen und hohen Einkommen deutliche Unterschiede zur Gesamtstadt festzustellen sind. Die hohen Einkommen sind mit fast 42% deutlich stärker vertreten als in der Gesamtstadt (25%). Die Einkommen spiegeln die berufliche Stellung der Erwerbstätigen und den höheren Bildungsgrad im Vergleich zur Gesamtstadt wider.

Der Anteil von einkommensschwächeren Haushalten (bis 1.499 Euro) mit 16,5% liegt unter denen der Vergleichsgebiete (Eimsbüttel-Süd 21% und Altona-Altstadt 31%) als auch der Gesamtstadt (32%).

Mit diesen Zahlen wird deutlich, dass im Gebiet eine Mischung aus sowohl vielen gut verdienenden Haushalten als auch eine breite Schicht von Normalverdienern und wenig Haushalten mit vergleichsweise wenig geringem Einkommen vertreten ist.

Die Wohnkostenbelastung

Durchschnittlich geben die Haushalte im Gebiet monatlich 34% ihres Nettohaushaltseinkommens für Mietzahlungen aus. Dies entspricht in etwa den Vergleichszahlen der Untersuchung Bahrenfeld-Süd (33%). Insbesondere bei den Single-Haushalten (36,8%) liegen die Belastungen über dem Durchschnitt. Vor allem Ein-Personenhaushalte der über 60-jährigen und die jungen Single-Haushalte tragen überdurchschnittliche Wohnkostenbelastungen. Demgegenüber trägt etwa die Hälfte der Haushalte im Gebiet (50,6%) eine Wohnkostenbelastung von weniger als ein Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommens. Ein knappes Viertel trägt dagegen eine Wohnkostenbelastung von mindestens 40%. Eine geringere Belastung haben dagegen kinderlose Paare, die in der Regel beide erwerbstätig sind. Von allen Alleinerziehenden müssen fast ein Drittel mehr als 40% ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Gebietsbindung der Bevölkerung

Eine lange Wohndauer ist ein Indiz für eine starke Identifikation und Verbundenheit mit dem Stadtteil. Die ermittelte durchschnittliche Wohndauer beträgt 14,4 Jahre und differenziert in Teilen vom Teilgebiet 1 zwischen 11,3 und sogar 17,6 Jahren in Teilen von Teilgebiet 3. Die Betrachtung zeigt, dass fast die Hälfte der befragten Haushalte (49%) bereits länger als 10 Jahre, knapp 20% zwischen 5-10 Jahren und knapp 32% weniger als 5 Jahre in derselben Wohnung leben.

Eine lange Wohndauer geht in der Regel mit einer hohen Wohnzufriedenheit einher. Dementsprechend herrscht im Gebiet insgesamt eine hohe Wohnzufriedenheit sowohl mit dem Wohnumfeld als auch der Wohnung. 98% der Bewohner sind insgesamt „eher zufrieden“ bis „sehr zufrieden“ mit ihrem Wohnumfeld. Die Bewertung fällt hier deutlich positiver aus als in den Vergleichsgebieten mit Eimsbüttel-Süd (51,2 % sehr zufrieden), Altona-Altstadt (40 %). Während bei den Kultur- und Freizeitangeboten sowie im Hinblick auf Grünflächen und direkte Nachbarschaftskontakte überwiegend Zufriedenheit vorherrscht, wird das Dienstleistungsangebot im Untersuchungsgebiet schwächer bewertet, jedoch durchaus noch in einem positiven Bereich der Punkte-Skala. Lediglich die Sauberkeit des Wohnumfeldes wird kritisch bewertet und erhält eine im Vergleich eindeutig schlechtere Bewertung als die übrigen erfragten Bewertungsmerkmale.

Auch die Wohnsituation wird insgesamt mit einem Mittelwert von 1,9 (Skala: 1 Punkt: sehr zufrieden | 5 Punkte: unzufrieden) bewertet, was eine sehr gute bis gute Bewertung der allgemeinen Wohnsituation bedeutet. Eine differenzierte Betrachtung mit Blick auf die Bewertung der Wohnung zeigt, dass vor allem der bauliche und technische Zustand der Wohnung für verbesserungswürdig gehalten wird, während die Wohnungen hinsichtlich ihrer Funktionalität durchgängig als gut bewertet werden. Auffällig ist, dass Kostenfaktoren wie Miete oder Heizung mit einer mittleren Benotung bewertet werden. Als eher ungünstig wurden die funktionalen Ausstattungsmerkmale wie mangelnder Schallschutz, Beheizung, baulicher Zustand des Gebäudes oder der Wohnung sowie Ausstattung von Bad und Küche bewertet.

Entsprechend der hohen Wohndauer und der hohen Zufriedenheit hegt die Mehrheit der befragten Haushalte keine konkreten Umzugsabsichten (63 %). Lediglich jeweils 16 % wollen eventuell umziehen oder planen dies konkret. Ähnlich stabil zeigt sich der Anteil der nicht Umzugswilligen in den Vergleichsgebieten (Eimsbüttel-Süd: 64 % | Altona-Altstadt: 76 %). Der Anteil an Umzugswilligen ist nur äußerst gering und dass, wenn ein Umzug notwendig ist (etwa weil eine größere Wohnung benötigt wird), die neue Wohnung vorzugsweise im näheren Wohnumfeld oder zumindest im Stadtteil gesucht wird, ein entsprechendes Haushaltseinkommen vorausgesetzt. Die meistgenannten Gründe für einen Umzugswunsch lauten „Änderung des Familienstandes“ oder „Wohnung zu klein“ bzw. „Wunsch nach einer größeren Wohnung“.

2.4 Zusammenfassung Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial

Nach Darstellung der Indikatoren ist festzuhalten, dass es im Gesamtgebiet ein weiteres Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial gibt, welches mit hoher Wahrscheinlichkeit nach einen Aufwertungs- und Umstrukturierungsprozess in Gang setzt und vertieft, der zu einer Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung führt. Die Verdrängung stellt sich in geringem Umfang unterschiedlich in den Teilräumen dar. Die Unterschiede sind indes so geringfügig, dass eine allgemeine Zusammenfassung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials sowie des Verdrängungsdrucks erfolgt.

Verdrängungspotenzial

Das Gebiet Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd weist eine in allen Teilbereichen sehr gut ausgestattete Infrastruktur auf. Quartiersbezogene Kontakte und Netzwerke und das nachbarschaftliche Miteinander sowie Freizeit- und Kulturangebote werden überwiegend positiv wahrgenommen. Die Verankerung in den jeweiligen Stadtteilen bzw. Quartieren des Untersuchungsgebiets ist sehr stark ausgeprägt. Dies spiegelt sich auch in dem hohen Anteil an Personen wider, die schon länger als zehn Jahre in ihrer Wohnung leben: Fast die Hälfte der befragten Haushalte (48 %) gehört zur Stammbevölkerung, die seit mehr als 10 Jahren in der jetzigen Wohnung lebt. Ein Fünftel der Befragten wohnt sogar seit über 20 Jahren in der jetzigen Wohnung.

Sowohl aufgrund der hohen Wohndauer im Untersuchungsgebiet als auch durch die vielfältigen Kontakte und sozialen Beziehungen in der Nachbarschaft kann von einer insgesamt sehr stabilen und sesshaften Bewohnerschaft ausgegangen werden. Die vorhandene Mischung der Bevölkerung aus alten und jungen Menschen, Berufstätigen, Studierenden, Auszubildenden und Arrivierten spiegelt sich auch in der vielfältigen Angebotsstruktur im Einzelhandel, in gastronomischen Einrichtungen und der sozialen und freizeitbezogenen Infrastruktur wider. Die vielen kleinen Läden und die zahlreichen

Kneipen und Restaurants sprechen unterschiedliche Zielgruppen an und prägen den Charakter des Gebiets in besonderer Weise.

Ein großer Teil der angestammten Bevölkerung (43 %) verfügt über ein mittleres bis gehobenes Nettoeinkommen zwischen 1.500 und 3.199 Euro monatlich. 16,5 % der angestammten Haushalte verfügen über ein geringes Einkommen unter 1.500 Euro monatlich und zählen damit zu den durch Verdrängungsdruck besonders gefährdeten Bevölkerungsgruppen.

Zu den infolge von Mieterhöhungen und Wohnungsumwandlungen von Verdrängung gefährdeten Bevölkerungsgruppen gehören insbesondere ältere Menschen und generell Haushalte mit geringem Einkommen, zu denen insbesondere Alleinerziehende zählen. Auch Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit und Personen mit Migrationshintergrund zählen zu den Gruppen, die von Verdrängung bedroht sind. Alle genannten Gruppen bilden zwischen 20 und 25 % der Bevölkerung insgesamt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet besteht eine schützenswerte Bevölkerungsstruktur.

Aufwertungspotential

Bei einem großen Teil des Gebäudebestandes im Gebiet handelt es sich um Altbauten aus der Gründerzeit. Diese Bestände werden trotz häufig veralteter funktionaler Innenausstattung stark nachgefragt und bieten vielfältige Aufwertungspotenziale.

Sowohl die Bestandsstruktur als auch funktionale Wohnungsmerkmale weisen deutliche Aufwertungspotenziale auf. Diese Aufwertungspotenziale unterscheiden sich zwar in den unterschiedlichen Teilgebieten, jedoch befinden sie sich bei allen auf einem Niveau, das weitere Aufwertungen ermöglicht.

Insgesamt führen Aufwertungsmaßnahmen zu deutlichen Miet- bzw. Kaufpreissteigerungen im gesamten Untersuchungsgebiet. Die hohe Anzahl großer Wohnungen mit 80 und mehr m² bietet perspektivisch durch Wohnungsteilungen oder Umstrukturierungen ein erhebliches Aufwertungspotenzial. In vielen dieser Wohnungen leben derzeit alleinstehende ältere Menschen, so dass in den nächsten 10 bis 20 Jahren damit zu rechnen ist, dass diese Wohnungen zu deutlich höheren Mietpreisen neu vermietet werden.

Verdrängungsdruck

Insgesamt liegen deutliche Anzeichen für einen kontinuierlichen Aufwertungsprozess im gesamten Untersuchungsgebiet vor. Der hohe Grad an Modernisierungsmaßnahmen und der noch gering ausgeprägte, jedoch stetige Umwandlungsprozess von Miet- zu Eigentumswohnungen deuten darauf hin, dass Eigentümer ihren Bestand gezielt den Bedürfnissen einer zahlungskräftigeren Klientel anpassen, was entsprechende strukturelle Veränderungen im Untersuchungsgebiet nach sich ziehen wird.

In den letzten 5 Jahren wurden Modernisierungen an den Wohnungen vorgenommen oder sind für die nächste Zukunft geplant. Es ist davon auszugehen, dass diese Dynamik in Hinblick auf Modernisierungen anhalten wird und zukünftig modernisierungsbedingte Mietsteigerungen den Verdrängungsdruck weiter erhöhen werden.

Trotz steigender Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden diese von einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen im hohen Maß nachgefragt. Neben dem Neubau von Eigentumswohnungen werden daher Umwandlungen in den nächsten Jahren den Druck auf dem Mietwohnungsmarkt erhöhen. Bei knapp einem Drittel der Bevölkerung im Gebiet handelt es sich um „neue“ Haushalte, die aufgrund eines höheren Einkommens bereit und in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen oder eine

Eigentumswohnung kaufen. Zudem ist im Rahmen zusätzlicher Wohnungsbauaktivitäten im Untersuchungsgebiet mit der Entwicklung und dem Bau vor allem hochpreisiger Wohnangebote zu rechnen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Prozesse lässt sich für das gesamte Untersuchungsgebiet ein erhöhter Verdrängungsdruck ausmachen, der sich auf die am Wohnungsmarkt schwächsten Bevölkerungsgruppen auswirkt.

Von den derzeit 718 Sozialwohnungen werden in den nächsten Jahren mehr als ein Drittel aus der Bindung fallen. Damit sind weitere negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Versorgung ohnehin benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu befürchten.

Es ist zu vermuten, dass durch gezielte Modernisierungen die vorhandenen Möglichkeiten weiter ausgenutzt werden, um das bestehende Aufwertungspotenzial auszuschöpfen. Dies hätte zur Folge, dass der Verdrängungsdruck weiterhin steigt.

Bei Betrachtung der Neuvermietungen in den letzten sechs Jahren werden Steigerungen bei den Angebotsmieten erkennbar, die deutlich über dem Hamburger Durchschnitt liegen. Diese deutlichen Steigerungen und der allgemeine Mietpreistrend lassen darauf schließen, dass zukünftig weitere Erhöhungen zu erwarten sind und damit der Verdrängungsdruck noch stärker zunehmen wird. Zusätzliche Aufwertungsprozesse würden einkommensschwächere Haushalte verdrängen. Als Ergebnis wäre eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur in Richtung einkommensstärkere Bewohnerinnen und Bewohner zu erwarten.

Für die Zukunft ist eine weitere Aufwertung in dem Gebiet zu erwarten. Ohne Steuerung dieses Prozesses ist die Zusammensetzung der aus städtebaulicher Sicht bewährten und auf das Gebiet angewiesenen Bevölkerung gefährdet. Es ist deshalb sinnvoll, bauliche Veränderungen im Wohnungsbestand mit Auswirkungen auf die Angebotsstruktur und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Sinne des Gesetzes zu begrenzen, um die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Möglichkeiten, mit Verwaltungshandeln auf unerwünschte Entwicklungen einzuwirken, sind gegeben.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass im Gebiet sowohl die Anwendungsvoraussetzungen als auch die Anwendungsmöglichkeiten für eine Soziale Erhaltungsverordnung in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung gegeben sind.

2.5 Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung

Das Gebiet Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen weist u.a. aufgrund seiner Vielfalt und gemischten Bevölkerung eine hohe Attraktivität für Außenstehende auf, aber auch für vorhandene Bewohner/innen, die eine größere oder bessere Wohnung suchen.

Eine weitere Aufwertung des Wohnungsbestands, die vornehmlich einkommensstärkere Haushalte anspricht, würde zu einer einseitigen Struktur und damit einerseits zu einem Rückgang informeller Netze und der sozialen Integrationskraft führen und ein aus städtebaulicher Sicht intaktes Milieu auflösen; andererseits resultiert für die neuen Bewohner ein Attraktivitätsverlust - sie würden dazu beitragen das zu zerstören, was sie anzieht: die Vielfalt.

Eine gewichtige Rolle hinsichtlich der städtebaulichen Folgewirkungen spielt der Bedarf an Ersatzwohnraum für jene Gruppen, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt behaupten können, aber auch für einen Teil der "Normalverdiener" (insbesondere junge, wachsende Haushalte sowie Familien). Für sie alle bestehen angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation nur geringe Chancen, aus eigener Kraft im Bestand Ersatz zu finden. Diese strukturellen Veränderungen sind insbesondere in den zentrumsnahen Lagen häufig nicht leicht im Interesse der sozial schwächeren Bewohner zu bewältigen, da hier in der Regel eine dichte Besiedlung vorherrscht und geeignete Flächen zur Nachverdichtung als Voraussetzung zur Schaffung von adäquaten Ersatzwohnraum fehlen. Dies wird bei zunehmender Aufwertung kaum im Gebiet möglich sein.

Die drohende veränderte Nutzung der vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktur in dem Gebiet kann darüber hinaus ebenso eine städtebauliche nachteilige Folge sein. Eine andersartige Zusammensetzung der Einwohner stellt regelmäßig auch veränderte Anforderungen an die Infrastruktur. Die Folge ist, dass eine auf den konkreten Bedarf der ursprünglich ansässigen Bevölkerung ausgerichtete Infrastruktur nicht mehr ausreichend genutzt oder sogar funktionslos wird. Folgekosten werden aber daraus entstehen, dass für die verdrängten Gruppen und Bedürfnisse an anderer Stelle in der Stadt Ersatz geschaffen werden muss.

Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur (insbes. Nahversorgung für den täglichen Bedarf) auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde aber in hohem Maß die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern (ältere Menschen, Familien, Alleinerziehende, Migranten/innen).

Darüber hinaus sind negative Folgen auch für andere Stadtquartiere bzw. die Gesamtstadt zu erwarten. In der Konsequenz leistet das Gebiet im Fall einer ungesteuerten Aufwertung einen Beitrag zu unerwünschten Prozessen: Die Verdrängung einzelner Gruppen verstärkt ohnehin laufende stadträumliche Segregationsprozesse bei gleichzeitiger Konzentration von Problemfeldern in anderen Teilen der Stadt; die Verdrängten werden sich einen Ersatz suchen und dort andere verdrängen.

In der Summe werden Folgen resultieren, die zu erheblichen Kosten für die öffentliche Hand führen, zumal entsprechende Prozesse auch in anderen innerstädtischen Gebieten ablaufen.

3 Rechtliche Wirkung

Im Baugesetzbuch werden die Landesregierungen ermächtigt, für Grundstücke in den Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise dem Wohnzweck dienen, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Von dieser Möglichkeit hat Hamburg mit der Umwandlungsverordnung vom 10. Dezember 2002 Gebrauch gemacht. Die Umwandlungsverordnung erstreckt sich hier auf sämtliche hamburgische Gebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Entsprechend wird zeitgleich mit der Veröffentlichung des Erlasses der Sozialen Erhaltungsverordnung die geltende Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung auch im Gebiet Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd gelten.

In Verbindung mit der genannten Umwandlungsverordnung und der Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, ist das Schutzinstrument der Sozialen Erhaltungsverordnung in besonderem Maße geeignet, den festgestellten Verdrängungseffekten entgegenzuwirken.

Der Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung hat für Eigentümer und Mieter unmittelbar keine Folgen. Er führt zunächst nur einen eigenständigen Genehmigungsvorbehalt ein. Die zweite Stufe (Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB) tritt erst ein, wenn der Eigentümer ein konkretes Vorhaben auf seinem Grundstück verfolgt.

Dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 unterliegen Anträge auf (Teil)Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen sowie in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung auch die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum.

Rückbau einer baulichen Anlage

Der Rückbau stellt die weitreichendste Maßnahme an einer baulichen Anlage dar und schließt den teilweisen Rückbau mit ein. Neben einer Abbruchgenehmigung ist auch eine Zweckentfremdungsgenehmigung notwendig. Für den Rückbau von Wohngebäuden muss die Genehmigung nach der Erhaltungsverordnung dann erteilt werden, wenn im Einzelfall ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit nach § 172 Abs. 4 Satz 2 besteht. Das Gleiche sollte gelten, wenn sonstige besondere Umstände vorliegen, nach denen durch den Rückbau konkret keine nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur der Wohnbevölkerung und die benannten städtebaulichen Folgen in dem Erhaltungsgebiet zu befürchten sind, wie z. B. bei beabsichtigtem Neubau im Sozialen Mietwohnungsbau mit mindestens gleicher Wohnungsanzahl wie zuvor.

Änderung einer baulichen Anlage

Unter die Änderung einer baulichen Anlage fallen sowohl die äußere als auch die innere Umgestaltung: Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und ggf. Instandsetzung. Grundsätzlich fallen darunter auch kleinere bauliche Veränderungen, die nach der Hamburgischen Bauordnung nicht genehmigungspflichtig sind. Im Rahmen der Genehmigungsprüfung von beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen sind hier der Einbau besonderer, über dem Standard durchschnittlicher Wohnungen liegender zusätzlicher Ausstattungsmerkmale, wie z. B. Einbauküche, Balkon/ Terrasse/ Garten, Fahrstuhl, Nebenräume im Gebäude oder hochwertiges Fußbodenmaterial und Grundrissänderungen sowie insbesondere Wohnungszusammenlegungen kritisch zu überprüfen. Die Ausstattung der Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie Isolierverglasung ist heute als zeitgemäß einzuschätzen. Eine abschließende Differenzierung nur nach Art der Maßnahme lässt sich nicht allgemeingültig treffen. Eine Genehmigung von Änderungen ist im Einzelfall nach den jeweiligen konkreten Umständen und Gegebenheiten zu prüfen und zu entscheiden.

Nutzungsänderung

Nutzungsänderungen sind Änderungen der Nutzungsweisen durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung rechtserheblich abweichende Zweckbestimmung gegeben wird. Umwandlungen von Wohn- in Gewerberäume bedürfen im Erhaltungsgebiet nicht nur einer Genehmigung nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz, sondern zudem einer Genehmigung nach §172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 173 BauGB. Die reine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist zwar keine Änderung der Nutzung, unterliegt aber durch die Umwandlungsverordnung ebenfalls einem Genehmigungsvorbehalt.

Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum

Mit der Umwandlungsverordnung ist die Begründung von Sondereigentum im Bestand (Wohnungs- und Teileigentum) genehmigungspflichtig. Sie ist zu versagen, wenn sie dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung widerspricht. Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2-6 BauGB ist unter bestimmten Voraussetzungen die Genehmigung zu erteilen. In der Praxis hat der in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB beschriebene Fall (Verpflichtung des Eigentümers, die Eigentumswohnungen für einen Zeitraum von sieben Jahren nur an den angestammten Mieter zu veräußern) die größte Relevanz. In diesem Fall ist ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Vorkaufsrecht

Mit dem Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung ist der Verwaltung die Möglichkeit gegeben, das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auszuüben, wenn dadurch Entwicklungen eingeschränkt oder unterbunden werden können, die den Erhaltungszielen widersprechen. Dies kann dann der Fall sein, wenn aufgrund von Tatsachen begründet angenommen werden kann, dass beispielsweise mit dem Erwerb der Immobilie eine deutliche Aufwertung des Objektes durch Modernisierung oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beabsichtigt ist.

Das Vorkaufsrecht muss innerhalb von zwei Monaten nach Kenntnissgabe des Kaufvertrages ausgeübt werden und der Ankauf kann zum Verkehrswert des Grundstückes erfolgen.

Der Käufer kann, gemäß § 27 BauGB durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags die Ausübung des Vorkaufsrechtes abwenden.

4 Abwägung

Das Bezirksamt Eimsbüttel nimmt, entgegen dem Vorschlag im Repräsentativgutachten, für die Soziale Erhaltungsverordnung folgende Flächen entlang der Hoheluftchaussee aus dem Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd heraus:

- Bismarckstraße bis Eppendorfer Weg alle Flurstücke, welche an die Hoheluftchaussee angrenzen und funktional mit dieser verknüpft sind
- Eppendorfer Weg bis Gärtnerstraße alle Flurstücke, welche an die Hoheluftchaussee angrenzen und funktional mit dieser verknüpft sind
- Gärtnerstraße bis Troplowitzstraße alle Flurstücke, welche an die Hoheluftchaussee grenzen und funktional mit dieser verknüpft sind.

Die Begründung für die Herausnahme der Flurstücke ist die Stärkung der Ziele sowie die Umsetzung des Bebauungsplanes Hoheluft-West 13 vom 15.07.2011. Die Hoheluftchaussee ist in diesem Bereich Teil des Bezirkszentrums und übernimmt für den Stadtteil eine wichtige Versorgungsfunktion. Diese Funktion soll weiterhin gestärkt und ausgebaut werden. Der Bebauungsplan setzt daher entlang der Hoheluftchaussee Kerngebiet in geschlossener vier- bis sechsgeschossigen Bauweise als Mindest- und Höchstmaß fest. Die Festsetzung korrespondiert mit den Festsetzungen für die zum Bezirk Hamburg-Nord gehörende, östliche Seite der Hoheluftchaussee im Bereich des Bebauungsplanes Hoheluft-Ost 2. Durch dieses Angebot dieses gegenüber dem geltenden Planrecht erhöhten Nutzungsmaßes sollen auch auf der westlichen Seite des Bezirkszentrums Veränderungsanreize geschaffen werden. Zusätzlich sollen die vorhandenen Straßenflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Entlang der Hoheluftchaussee soll die Straßenverkehrsfläche verbreitert werden, damit hier die Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden kann.

Darüber hinaus stellt der gesamte Bereich der Hoheluftchaussee eine der wichtigen Magistralen für den Bezirk Eimsbüttel dar und somit auch die Entwicklung und Stärkung als ein übergeordnetes Ziel. Der gesamte Bereich von der Bismarkstraße bis zur Troplowitzstraße soll daher sinngemäß aus dem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung herausgenommen werden, um die Entwicklung zur Zentrumsfunktion voranzutreiben und auch die durch den Bebauungsplan initiierten Impulse fortzuschreiben.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Repräsentativerhebung ist es aus besonderen städtebaulichen Gründen zweckmäßig und geboten, im gesamten, mit Ausnahme des Bereichs entlang der Hoheluftchaussee, Gebiet eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als angemessenes und wirksames Instrument zur Erhaltung und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erlassen.

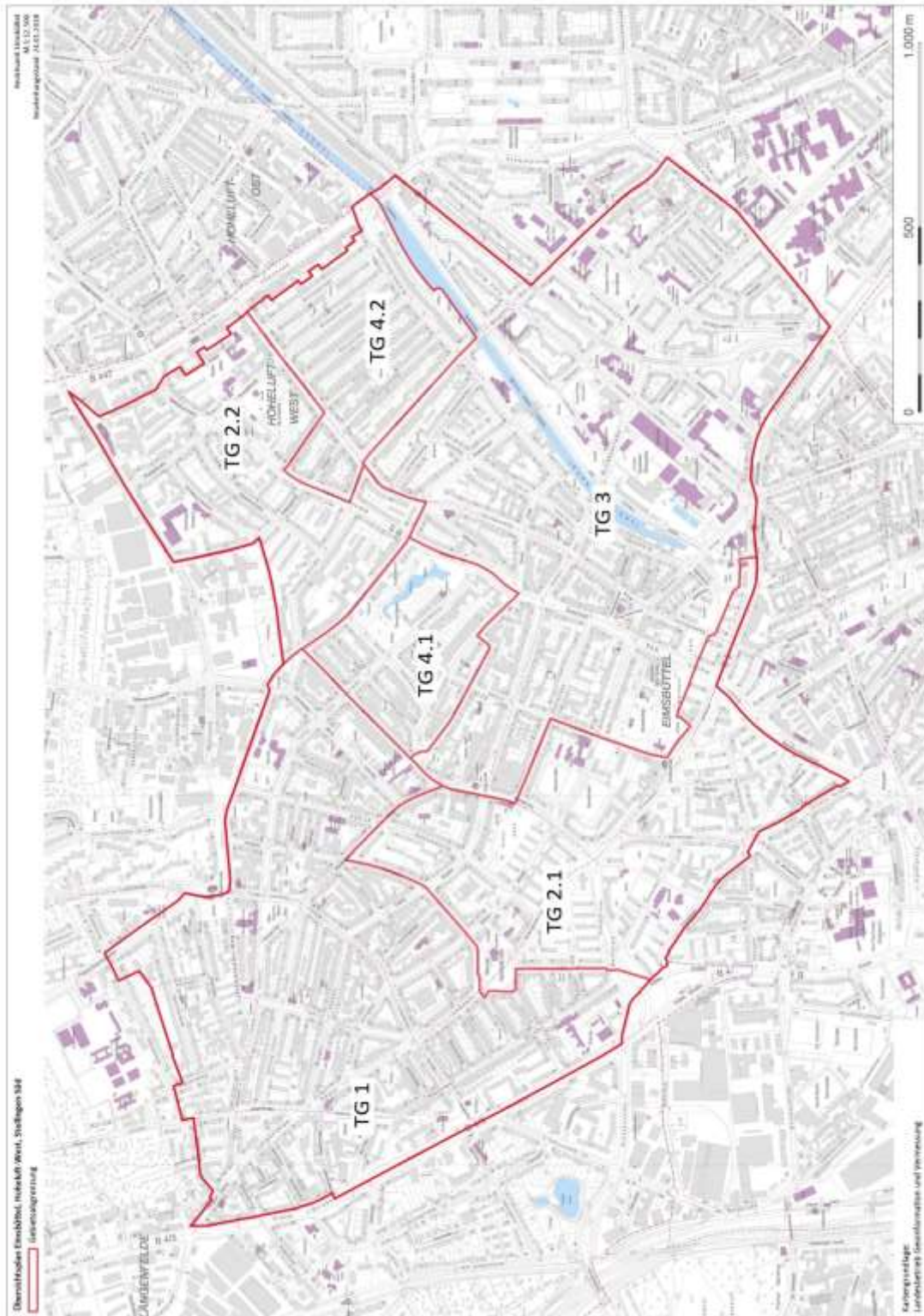
Die Folgen einer zu erwartenden Aufwertung und Verdrängung von erheblichen Teilen der im Gebiet ansässigen Wohnbevölkerung bewirken, wie vorhergehend beschrieben, besondere städtebauliche Nachteile.

Wie die vorgenommene Repräsentativerhebung belegt, treten die Folgen auch mit großer Wahrscheinlichkeit ein, weil

- die starke Nachfrage des Gebietes als Wohnstandort (innerstädtisch/zentrumsnah) auf einen allgemein großen Nachfrageüberhang in der Gesamtstadt trifft,
- sich ein großer Teil des Wohnungsbestandes im gründerzeitlichen Altbausegment (44,5%) befindet, der in Hamburg - auch traditionell - sehr stark nachgefragt ist,
- sich das Gebiet zunehmend auch als Standort für Wohneigentum etabliert und auch für Investoren und Anleger an Interesse gewinnt,
- im Mietwohnungsbestand noch deutliche Spielräume einer Erhöhung des Ausstattungsstandards in Richtung Luxus- und Komfortwohnungen bestehen und davon auszugehen ist, dass diese Spielräume auch von Eigentümern und Investoren umgesetzt werden,
- immer noch viele Haushalte in Wohnungen mit einer günstigen Miete, aber deutlichem Aufwertungspotential leben,
- Rund ein Viertel des Wohnungsbestandes Wohnflächen von 80m² und mehr aufweist, die verbunden mit der Lage, im Stadtgebiet bereits seit Jahren einer überproportionalen Nachfrage unterliegen,
- bei einer Quote von 11,5% Eigentumswohnungen besteht Potential für weitere Umwandlungen.

Damit liegt ein gewichtiges öffentliches Interesse für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet vor. Wägt man dieses Interesse mit dem privaten Interesse der Eigentümer ab, welches darin besteht, nicht einem weiteren Genehmigungsverfahren unterworfen zu werden und gegebenenfalls nicht an der beabsichtigten Veränderung gehindert zu werden, so überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung der derzeitigen Bevölkerungsstruktur. Der mit dem Genehmigungsverfahren und den hieraus resultierenden Folgen entstehende Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer belastet diese nicht unangemessen.

Überdies obliegt dem Bezirksamt Eimsbüttel eine beratende Funktion im konkreten Antragsverfahren, um im Dialog mit den privaten Grundeigentümern/innen, Anleger/innen, Projektentwicklern/innen und Bewohnern/innen eine Entscheidung über die Bedeutung der einzelnen privaten Belange im Verhältnis zu den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung zu treffen.



Karte : Maßnahmensgebiet soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd