

Inhalt

Vorwort (wird zur Beschlussfassung ergänzt)	2
Einleitung / Ausgangsbedingungen	3
Besonderheiten des Wandsbeker Wohnungsmarktes.....	3
Genehmigte Wohneinheiten im Bezirk / Erfolge der letzten Jahre	4
Strategien zugunsten spezieller Ziele und Zielgruppen.....	6
Ziele der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Wandsbek	7
Flächenpotentiale	7
Ausblick	8
Methodik und redaktionelle Hinweise	8
Übersichtsplan Bezirk Wandsbek mit Potentialflächen 2017.....	
Übersichtsplan realisierte und herausgenommene Potentialflächen.....	
Übersichtspläne nach Regionen.....	
Steckbriefe.....	
Übersichtstabelle zu Wohnungsbaupotentialen.....	

Einleitung / Ausgangsbedingungen

Angesichts der großen Attraktivität Hamburgs, der hohen Lebensqualität in der Metropole und der großen Wirtschaftskraft entscheiden sich immer mehr Menschen für ein Leben in Hamburg. Unabhängig von der Zahl nach Hamburg geflüchteter Menschen ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren deutlich angestiegen und wird auch in den nächsten Jahren weiter steigen. Hamburg wird auch künftig eine pulsierende, innovative, lebendige Stadt bleiben. Dadurch erwachsen viele Chancen, die schrumpfende Regionen nicht haben. Die Zuwanderung von Studierenden, Arbeitenden und Geflüchteten nach Hamburg erzeugt gleichzeitig ebenso wie die Versäumnisse im Wohnungsbau in der Vergangenheit einen außergewöhnlichen Druck auf den Wohnungsmarkt.

Für eine spürbare und dauerhafte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt müssen deshalb Anstrengungen im Neubau noch über Jahre in hohem Maße fortgesetzt werden. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum muss es in noch stärkerem Umfang die Aufgabe sein, insbesondere den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken, den sich Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen auch leisten können. Dabei ist es gleichzeitig unsere Aufgabe und Verantwortung dies unter Berücksichtigung der notwendigen Freiräume und der vorhandenen Natur zu realisieren. Es muss auch in Zukunft heißen, dass Hamburg eine besonders grüne Stadt ist. Für die Erhaltung der Attraktivität und die Gesundheit der hier lebenden und neu hinzuziehenden Menschen ist es dazu ebenfalls wichtig die Wohnungsbauanstrengungen auch unter ökologischen Aspekten zu betrachten. Neuer Wohnraum im Geschosswohnungsbau soll daher mit einer Wärmedämmung oberhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabes, mit erneuerbaren Energien und einem Ausgleich für den Verlust von Naturflächen umgesetzt werden.

Bereits in der 20. Legislaturperiode hat der Senat der Freien und Hansestadt mit den Hamburger Bezirken erstmalig den „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ geschlossen. Ziel dieses Vertrags ist es, das Wohnraumangebot in allen Marktsegmenten, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu intensivieren. Der Senat unterstützt die Bezirke bei diesem Ziel. Dazu wurden mit den Bezirken u.a. Zielzahlen für die Erteilung von Baugenehmigungen festgelegt und mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft das „Bündnis für das Wohnen“ für eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes geschlossen. Gemäß Vertrag für Hamburg stellen die Bezirke ein Wohnungsbauprogramm auf, in dem die Wohnungsbauziele und Flächenpotentiale für den Wohnungsneubau jährlich dargestellt werden. Die Umsetzung soll nach den Vorgaben des Vertrages dabei auch unter Berücksichtigung einer erhöhten Energieeffizienz, erneuerbarer Energien und geeigneten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der verbleibenden Freiräume erfolgen.

Dank dieses kooperativen Ansatzes konnten die Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen und ebenso die Anzahl der neugebauten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in den letzten Jahren erheblich gesteigert werden.

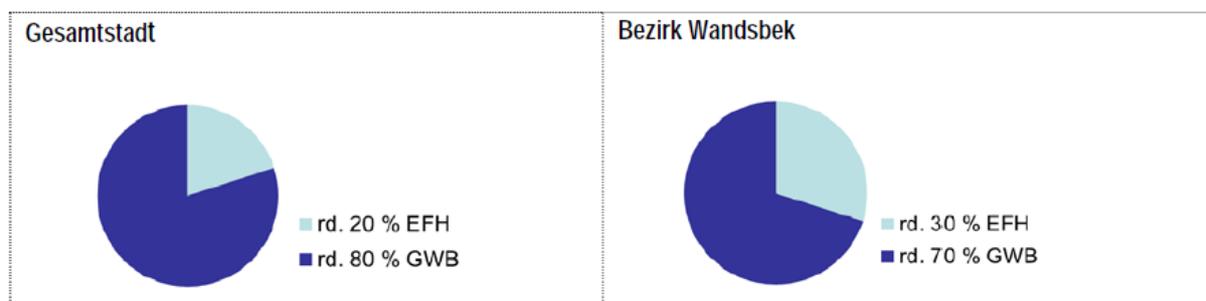
Um die hohen Genehmigungszahlen der vorangegangenen Jahre auf einem hohen und qualitätvollen Niveau zu halten, wurden der „Vertrag für Hamburg - Mietwohnungsneubau“ und das „Bündnis für das Wohnen“ 2016 fortgeschrieben.

Besonderheiten des Wandsbeker Wohnungsmarktes

Der Bezirk Wandsbek ist der zweitgrößte Hamburger Bezirk und mit rund 425.000 Einwohnern der einwohnerstärkste. Das Bezirksgebiet ist gegliedert in fünf Regionen und 18 Stadtteile. Der Stadtraum im Süden ist vorwiegend verdichtet und durch Geschosswohnungsbau, sowie Gewerbeflächen geprägt. Im Norden sind gartenbezogene Wohngebiete und Reste von alten Dörfern (Walddörfer) und der Alsterlauf ortsbildprägend. Im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsraum der „Inneren Stadt“ und den äußeren Stadtteilen, der sogenannten „Urbanisierungszone“ ist die Bebauung geprägt von dichteren Einfamilienhausgebieten, aber auch Geschosswohnungsbau unterschiedlicher Dimension. Während im Norden noch zusammenhängende landwirtschaftliche Kulturräume und große Naturschutzgebiete die Freiräume bestimmen, verengen sich die Grünräume und Landschaftsachsen zur inneren Stadt und sind hier urban geprägt und häufig variabel nutzbar. Der Bezirk Wandsbek

ist als Wohnstandort mit seiner naturnahen und grünteprägt Siedlungsstruktur und seinen differenzierten Bautypologien für weite Bevölkerungsteile sehr attraktiv und hat in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs erfahren. Die auf die innere Stadt ausgerichteten Lagen nehmen dabei zunehmend eine intensivere Entwicklung im Geschosswohnungsbau, wie sie in Stadtteilen mit vergleichbarer Lagegunst in anderen Bezirken bereits seit längerem eingetreten ist. Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung im Bezirk liegt daher in den innenstadtnahen Wohnquartieren und in der sogenannten „Urbanisierungszone“ zu der u.a. die Stadtteile Bramfeld, Farmsen-Berne und Rahlstedt gehören. In diesem Bereich finden sich die meisten Konversionsflächen (wie bspw. das ehemalige Kasernengelände „Jenfelder Au“), sowie zahlreiche Projekte der Bestandsentwicklung und Bestandsqualifizierung im Geschosswohnungsbau, die aufgrund ihrer zentralen Lage zumeist über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen. Aber auch in den äußeren, bisher weniger verdichteten Stadtteilen sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Wohnungsneubauten entstanden. Der Wohnungsbestand des Bezirks ist bisher insgesamt stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser (im Eigentum) geprägt. Der Anteil an Wohnungen im hauptsächlich eigentumsbezogenen Einfamilienhaussegment (EFH) ist im Bezirk Wandsbek rund zehn Prozentpunkte höher als in der Gesamtstadt.

Abb. 2 Anteil Wohnungsbestand
Quelle: Statistikamt Nord: eigene Darstellung



Dadurch bedingt werden die hohen Genehmigungszahlen im Bezirksgebiet auch durch eine hohe Bautätigkeit im Einzelhaussegment in den weniger verdichteten Stadtteilen generiert; diese werden im Wohnungsbauprogramm jedoch aus systematischen Gründen nicht dargestellt. Durch die bisherige Konzentration der Wohnungsbauaktivitäten auf die Innenentwicklung und die Nachverdichtung im Bestand liegt der Schwerpunkt des im Wohnungsbauprogramm aufgezeigten Wohnungsbaupotentials im Geschosswohnungsbau. Es ist davon auszugehen, dass die Anteile an Wohnungen im Geschosswohnungsbau durch die verstärkten Mobilisierungsaktivitäten in diesem Segment spürbar zunehmen werden und sich dadurch im Laufe der Jahre die Verteilung der Wohnungen im Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau verändern wird.

Genehmigte Wohneinheiten im Bezirk / Erfolge der letzten Jahre

Die Ergebnisse der Genehmigungstätigkeit im Bezirk sind sehr positiv. In den Jahren 2011 bis September 2016 wurden Baugenehmigungen für insgesamt über 10.000 Wohnungen erteilt. Jährlich wurden damit mehr als die im „Vertrag für Hamburg“ (2011) für den Bezirk vereinbarten 1.100 Wohnungen in unterschiedlichen Haustypen genehmigt.

Abb. 3 - Entwicklung der genehmigten Wohneinheiten im Bezirk Wandsbek
Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: eigene Darstellung

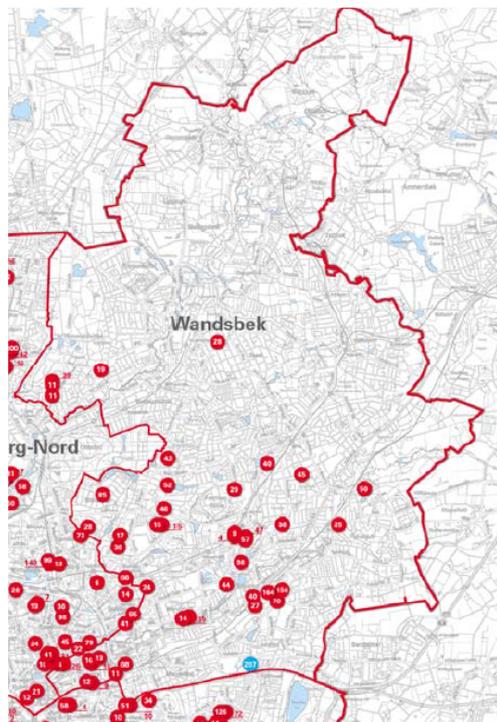
**Jahr Genehmigte Wohnungen
insgesamt
(Zahl der Bezirksmeldungen)**
2011 1.246
2012 1.374
2013 1.669
2014 2.532
2015 2.045
2016 (01-09) 1.909

**Januar 2011 bis September 2016:
10.775 genehmigte Wohnungen insgesamt**

Eine große Anzahl der Wohnungen wurde als Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) im ersten und zweiten Förderweg bewilligt. Die räumliche Verteilung der geförderten Wohnungen entspricht der überwiegenden baustrukturellen Prägung; sie liegen größtenteils in den höher verdichteten Stadtteilen und weniger in den Einfamilienhausgebieten im Norden des Bezirks.

Abb. 4 – Verteilung geförderter Wohnungsbau im Bezirk Wandsbek 2011-2015
Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage LGV, Datenquelle IFB

rot = bewilligter geförderter Neubau von Mietwohnungen
blau = Flüchtlingsunterkunft mit der Perspektive Wohnen



Strategien zugunsten spezieller Ziele und Zielgruppen

Vertrag für Hamburg und das Bündnis für das Wohnen

Gemäß Vertrag für Hamburg stellen die sieben Hamburger Bezirke seit 2011 jährlich ein Wohnungsbauprogramm auf, in dem die bezirklichen Wohnungsbauziele dargelegt werden und das Flächenpotential für Wohnungsbau und die jeweiligen Entwicklungsziele für einzelne Flächen dargestellt werden. Im Vertrag für Hamburg und im Bündnis für das Wohnen 2016 wurden die Zielzahlen für den Wohnungsbau von insgesamt 6.000 auf 10.000 Wohnungen erhöht und die öffentliche Förderung von 2.000 Wohnungen in 2015 auf hamburgweit jährlich 3.000 Wohnungen ab 2017 um 50% erweitert. Für den Bezirk Wandsbek sind durchschnittlich 1.800 genehmigte Wohneinheiten jährlich vereinbart worden.

Ein besonderes Augenmerk bei der Entwicklung von Wohngebieten soll auch in Zukunft auf den dazu notwendigen Investitionen für die technische und soziale Infrastruktur, einem gegenüber den gesetzlichen Vorgaben erhöhten Energiestandard, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie auf der Aufwertung der verbleibenden Freiräumen und Naturflächen liegen.

Wohnraumförderprogramm des Senates

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Hamburg ist hoch. Daher stellt der Senat jährlich ein Wohnraumförderprogramm auf, mit dem insbesondere günstige Mietwohnungen bereitgestellt werden. Mit der Förderung wird erreicht, dass je nach Förderprogramm die Anfangsmiete gering gehalten wird und der Vermieter verpflichtet ist,

die Mietwohnungen für einen festgelegten Zeitraum nur an Interessenten zu vermieten, die die Voraussetzungen für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung erfüllen. Als neue Zielzahl für den öffentlich geförderten Wohnungsneubau wurden im Bündnis für das Wohnen 3.000 Wohnungen jährlich vereinbart. Für den Neubau von Mietwohnungen bietet die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) zwei verschiedene Förderwege an. Je nach Einkommensgrenzen wird der Bau für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen bezuschusst.

Modellvorhaben „kostenreduzierter Wohnungsbau“

Aufgrund des Nachfrageüberhangs auf dem Wohnungsmarkt bedarf es besonderer Anstrengungen der städtischen Wohnraumförderpolitik, um auch den Wohnungsmarkt für Haushalte auszubauen, die über ein durchschnittliches Einkommen verfügen, aber nicht nach bisherigen Förderwegen berechtigt sind. Daher hat der Senat im Frühjahr 2016 ein neues Ausschreibungsverfahren für kostenreduzierten frei finanzierten Mietwohnungsbau unter Berücksichtigung hoher energetischer und ökologischer Standards eingeführt. Derzeit laufen für einige Grundstücke in der Hansestadt Ausschreibungen, bei denen die Baukosten unter 1.800 € pro Quadratmeter zu halten sind (ohne Grundstückspreis) und die Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von 8-9 € pro Quadratmeter frei finanziert mit fünfjähriger Mietpreisbindung vermietet werden (vgl. Drs. 21/5263). Eine Wohnraumförderung der IFB Hamburg und die Förderprogramme der KfW dürfen nicht in Anspruch genommen werden.

Bei dieser Art der Grundstücksvergabe handelt es sich um einen Modellversuch. Die mit diesem Verfahren gewonnenen Erkenntnisse sollen für den gesamten Wohnungsmarkt genutzt werden. So soll über den geförderten Wohnungsbau hinaus bezahlbares Wohnen auch frei finanziert ermöglicht und eine sozial gut durchmischte Struktur der Haushalte in allen Stadtteilen erreicht werden.

Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen

Die Nachfrage nach ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum ist anhaltend hoch. Auch die angemessene Unterbringung von Asylsuchenden und der Menschen, die als Zuwanderer in Hamburg bleiben werden, gehört weiterhin zu den großen Herausforderungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt.

Vor diesem Hintergrund hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg am 06.10.2015 ein „Konzept zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit Perspektive Wohnen“ beschlossen, um die Wohnraumversorgung zu intensivieren. Mit Hilfe dieses Programms sollen in allen sieben Hamburger Bezirken zusätzliche Flächen für den Bau von Wohnungen mobilisiert und möglichst zeitnah bezugsfertig hergestellt werden.

Zunächst sollen die Wohnungen als Flüchtlingsunterkunft dienen und mit mehr Personen als regulär üblich belegt werden. In der zweiten Phase sollen die Wohnungen für weitere 15 Jahre weiteren Kreisen der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Durch die Schaffung dieses Wohnraums sollen langfristig neue Quartiere entstehen, die — durch soziale und versorgende Infrastruktureinrichtungen und weitere Maßnahmen flankiert — eine Integration der Neuhamburger nachhaltig unterstützen.

Bei diesem zusätzlichen Segment der Flüchtlingsunterbringung geht es um eine langfristige Standort- und Stadtentwicklung und die Schaffung von dauerhaften, ökologisch und energetisch hochwertigen Wohnquartieren, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen und von Investoren im Vertrauen auf eine dauerhafte Nachfrage errichtet werden. Im Rahmen des erzielten Konsenses mit den Initiatoren der Volksinitiative „Hamburg für eine gute Integration“ wurden weitere grundsätzliche Regelungen für die Entwicklung von öffentlich-rechtlichen Unterbringungen und dem damit im Zusammenhang stehenden Wohnungsbau getroffen. Dabei wurde u. a. vereinbart, dass die neuen Quartiere von vornherein in bestimmten Anteilen sozial gemischt entstehen sollen, um möglichst gute Integrationsvoraussetzungen zu schaffen (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 21/5231 vom 12.07.2016). Im Bezirk Wandsbek sind in diesem Rahmen neue bauliche Entwicklungen am Poppenbütteler Berg, am Rehagen und am Elfsaal in Planung und Umsetzung.

Trotz spürbarer Abnahme der Flüchtlingszuzüge ist der Unterbringungsbedarf für Flüchtlinge in Hamburg unverändert groß. Derzeit leben noch zahlreiche Geflüchtete länger als vorgesehen in Erstaufnahmeeinrichtungen.

Diese Einrichtungen haben einen sehr niedrigen Standard und sind für längere Aufenthalte nicht ausgerichtet. Daher werden noch immer dringend Flächen für Folgeunterkünfte benötigt.

Ziele der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Wandsbek

Hauptziel des Wohnungsbauprogramms bleibt es weiterhin Wohnungsbaupotentiale im gesamten Bezirk aufzuzeigen, um deren Mobilisierung vorzubereiten. Ein nachfragegerechter Wohnungsneubau in allen Segmenten des Wohnungsmarktes mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungstypen soll der Nachfrage einer Vielzahl von Zielgruppen gerecht werden, wobei die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem, attraktivem, energetisch und ökologisch hochwertigem Wohnraum als übergeordnetes Ziel im Vordergrund steht.

Dazu soll auch weiterhin beim Mietwohnungsbau nach Möglichkeit ein Anteil von mindestens 30% der Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, damit der weiterhin wachsenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen entgegengekommen werden kann. Mit Blick auf die „zweite Miete“, die sich maßgeblich aus den Energiekosten ergibt, sollen große Vorhaben dabei gegenüber den gesetzlichen Vorschriften gezielt mit erhöhten energetischen Standards umgesetzt werden.

Die verbleibenden Freiräume sollen aufgewertet, ökologisch und naturnah gestaltet werden. Um auch den Auswirkungen einer verstärkten Versiegelung Rechnung zu tragen, sollen Gründächer installiert werden und zur Reduzierung des CO₂-Ausstosses verstärkt Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien zum Einsatz kommen. Diese Maßnahmen sollen den inzwischen vermehrt auftretenden Extremwetterereignissen entgegentreten.

Bei der Umsetzung der erkannten Wohnungsbaupotentiale im Bezirk kommt der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern eine wesentliche Bedeutung zu. Um das berechtigte Interesse der Öffentlichkeit an einer nachhaltigen Partizipation in den vielfältigen Planungsprozessen zu erfüllen, strebt der Bezirk an, bei wichtigen Planungen auch über das rechtlich vorgegebene Maß hinaus bedarfsorientierte Beteiligungsmöglichkeiten zu schaffen.

Wie in den vorhergehenden Jahren soll das Wohnungsbauprogramm außerdem die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung, den zuständigen ehrenamtlichen Gremien des Bezirksamtes, den Akteuren der Wohnungswirtschaft, den Einzelbauherren und -frauen sowie den Bürgerinnen und Bürgern des Bezirkes Wandsbek fördern.

Flächenpotentiale

Der Wohnungsbau steht im Spannungsverhältnis zwischen notwendiger Flächeninanspruchnahme und den begrenzten Möglichkeiten, neue Flächen für die Schaffung von Wohnraumpotentialen in einer Großstadt mit Ländergrenzen zu erschließen. Aktuelle Maßnahmen wie die Umwandlung von Grünflächen am Rehagen und am Poppenbütteler Berg sind angesichts des akuten Wohnungsbedarfs ein Schritt für eine schnelle Milderung der Situation. Mittel- und langfristig muss nach ergänzenden, innovativen Wegen gesucht werden, um die Wohnsituation in Hamburg sozial, städtebaulich nachhaltig und ökologisch sinnvoll zu verbessern.

Der Anspruch des Senatsziels „Mehr Stadt in der Stadt“ ist es, mit Wohnungsbauprojekten die dem jeweiligen Standort angemessenen Bebauungsmöglichkeiten auszuschöpfen und dabei neue Qualitäten in der kompakten Stadt zu gewinnen: in Bezug auf Freiraum, Architektur, Wohnen, Nutzungsvielfalt, Mobilität und Umweltfreundlichkeit. Es ist nicht nur ein flächenbezogenes Ziel, das das Wachstum der Stadt innerhalb des bestehenden Siedlungsraums vorsieht und so die wertvollen Landschaftsräume der Stadt schützt – es ist vielmehr ein qualitatives Ziel, das die Weiterentwicklung und Stärkung der unterschiedlichen städtischen Qualitäten und Atmosphären in den Quartieren anstrebt. Dichte ist dabei Voraussetzung für viele städtische Qualitäten wie Nutzungsvielfalt, lebendige Straßenzüge mit Läden, Gastronomie und Serviceangeboten und für ein reges soziales Leben in den öffentlichen Räumen.

Auch und gerade in der aktuellen Situation muss ergänzend zur Suche nach geeigneten Freiflächen auf Aufstockung und Nachverdichtung in vorhandenen Wohnquartieren gesetzt werden – gezielt, innovativ und kreativ. Um

Flächenversiegelung entgegenzuwirken, ist insbesondere die Aufstockung vorhandener Gebäude ein wichtiger Weg. Dies wurde zuletzt im Konsens von Senat und Bürgerschaft mit der Volksinitiative „Hamburg für gute Integration“ und in mehreren Bürgerverträgen bekräftigt.

Beschlusslage der Bezirksversammlung ist es daher, dass für größere Wohnquartiere mit Geschosswohnungsbau im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und der SAGA GWG gutachterlich Nachverdichtungs-, insbesondere Aufstockungsmöglichkeiten geprüft und einer Realisierung zugeführt werden sollen. Dabei ist es wichtig, dass neben den Chancen, die in der Nachverdichtung hinsichtlich der Aufwertung von Quartieren bestehen, die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der urbanen Stadtbereiche berücksichtigt werden und bewusst Baulücken und Grünbereiche erhalten werden, wo dies städtebaulich angemessen und zum Erhalt des lebenswerten Umfelds geboten ist. Der verstärkte innerstädtische Wohnungsneubau ist durch die „Qualitätsoffensive Freiraum“ des Senats zu flankieren.

Um dem für den Wohnungsbau notwendigen Flächenbedarf auch langfristig nachkommen zu können, ist es richtig, das bisherige Konzept der Innenentwicklung „Mehr Stadt in der Stadt“ durch das Konzept „Mehr Stadt an neuen Orten“ zu ergänzen. Aufstockung und Nachverdichtung wird allein nicht ausreichen, um den notwendigen Bedarf zu decken. Die Summe der Maßnahmen schafft einen Rahmen, in dem es möglich ist, die Herausforderungen im Spannungsfeld zwischen dringend benötigtem Wohnraum und sozial-ökologisch ausgewogenem Bauen zu bewältigen.

Ausblick

Die Analyse und Identifikation von neuen Flächenpotentialen ist auch in Zukunft zur Aktivierung weiterer Wohnungsbauvorhaben notwendig und fortlaufende Aufgabe des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung. Fallweise sind unterschiedliche Strategien und Schritte erforderlich, um ggf. Mobilisierungshindernisse zu überwinden und die erkannten Potentiale sukzessive dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Gemeinsame Aufgabe der Gremien und Dienststellen des Bezirksamtes wird es sein, unter vielfältigen Belangen sachgerechte Prioritäten für eine Mobilisierung der Wohnungsbaupotentiale zu setzen. Nicht alles wird gleichzeitig möglich sein. Dieser anspruchsvollen Aufgabe stellen sich das Bezirksamt und das Fachamt auch weiterhin mit hoher Motivation.

Methodik und redaktionelle Hinweise

Nachfolgend werden die größeren Wohnungsbaupotentialflächen des Bezirks in einzelnen Steckbriefen, Übersichtsplänen und zusammenfassend in einer tabellarischen Übersicht dargelegt.

Für die kommenden Jahre werden 85 Potentialflächen für den Wohnungsneubau aufgezeigt, auf denen in den nächsten fünf Jahren ca. 7.100 Wohnungen gebaut werden können. In der Potentialflächenanalyse werden nur Flächen dargestellt, die ein Wohnungspotential für mehr als 20 Wohnungen aufweisen. Zu den hier dargestellten größeren Flächen kommen also ergänzend noch zahlreiche kleine Flächen hinzu, die das Gesamtvolumen der Wohnungsbautätigkeit zusammen mit vielen Einzelhausbebauungen im Bezirksgebiet insgesamt noch deutlich erhöhen.

Neu eingefügt wurden insgesamt 13 Flächen. 9 Flächen wurden aus dem Wohnungsbauprogramm herausgenommen, da sie zwischenzeitlich realisiert worden waren oder aufgrund anderer Bedingungen derzeit nicht mehr weiterverfolgt werden. Im Wohnungsbauprogramm 2017 werden diese Flächen in einem Übersichtsplan dargestellt. Die neu aufgenommenen Wohnungsbaupotentiale sind in der anliegenden Tabelle gekennzeichnet und mit einem entsprechenden Steckbrief ergänzt worden. Für viele der in dieser Fortschreibung aufgezeigten Flächenpotentiale konnten bereits erste Mobilisierungsschritte in unterschiedlichster Form – von der aktiven Eigentümersprache bis hin zum Bauantrag – ermöglicht werden. Diese sind in der Übersichtstabelle und in den Steckbriefen kenntlich gemacht.

Die Angaben zu möglichen Wohneinheiten und -typen wurden grob geschätzt, sofern nicht aus anderen Zusammenhängen konkretere Angaben möglich sind. In Einzelfällen konnten hinsichtlich der möglichen Notwendigkeit von Bebauungsplanverfahren lediglich Annahmen getroffen werden, die im Rahmen der künftigen Entwicklung zu prüfen sind. Aus den genannten Gründen können sich Zahlenwerte noch verändern, Zeiträume verschieben und zu den erkannten Wohnungsbaupotenzialen noch weitere hinzutreten.

Für einige Flächen wurden im Rahmen der Erstellung des Wohnungsbauprogrammes bereits Restriktionen oder Hinweise identifiziert. Beispiele sind Einschränkungen durch wertvolle Gehölze oder Altlasten. Ob und wie diese tatsächlich auf das Wohnungsbaupotential auf der genannten Fläche Einfluss haben muss im konkreten Verfahren im Einzelfall für die entsprechenden Flächen geklärt werden.

Die Flächenpotentiale sind gegliedert nach den fünf Wandsbeker Regionen:

- Alstertal
- Rahlstedt
- Steilshoop – Bramfeld – Farmsen-Berne
- Walddörfer
- Wandsbek Kern