

Wohnbau in und um Hamburg 2013



Wohnungsbauprogramm für Eimsbüttel – Strategien bei Flächenknappheit

Von Dipl.-Ing. Kay Gätgens

Baudirektor im Bezirk Eimsbüttel der Freien und Hansestadt Hamburg

Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

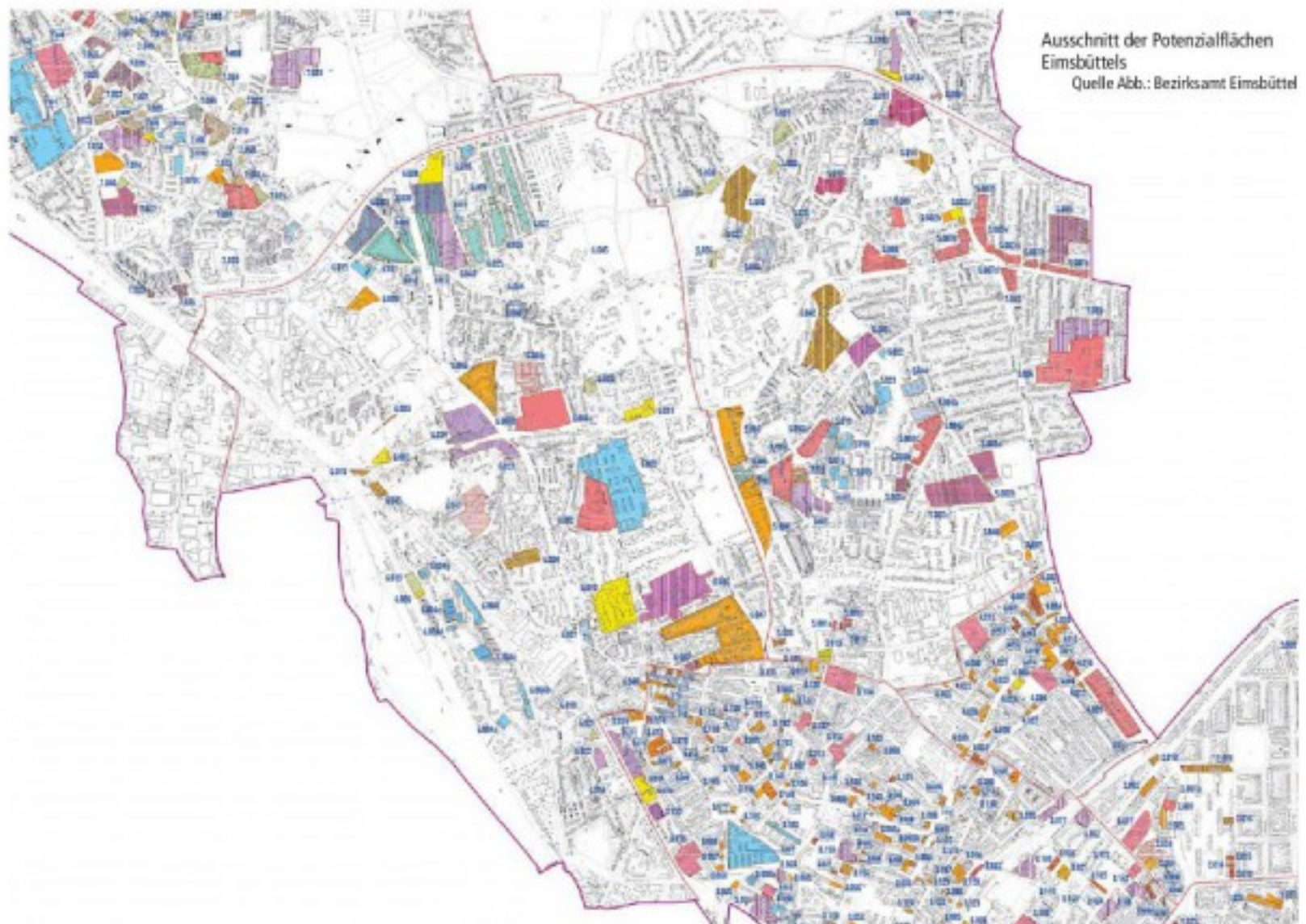
und

Dipl.-Ing. Jan Philipp Stephan

Oberbaurat im Bezirk Eimsbüttel der Freien und Hansestadt Hamburg

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Leiter der Abteilung Übergeordnete Planung



In diesem Beitrag werden nach einer kurzen Darstellung der Rahmenbedingungen und der Herausforderungen die wohnungspolitischen Leitlinien des Bezirks Eimsbüttel sowie Umsetzungsstrategien mit ausgewählten Beispielen dargestellt.

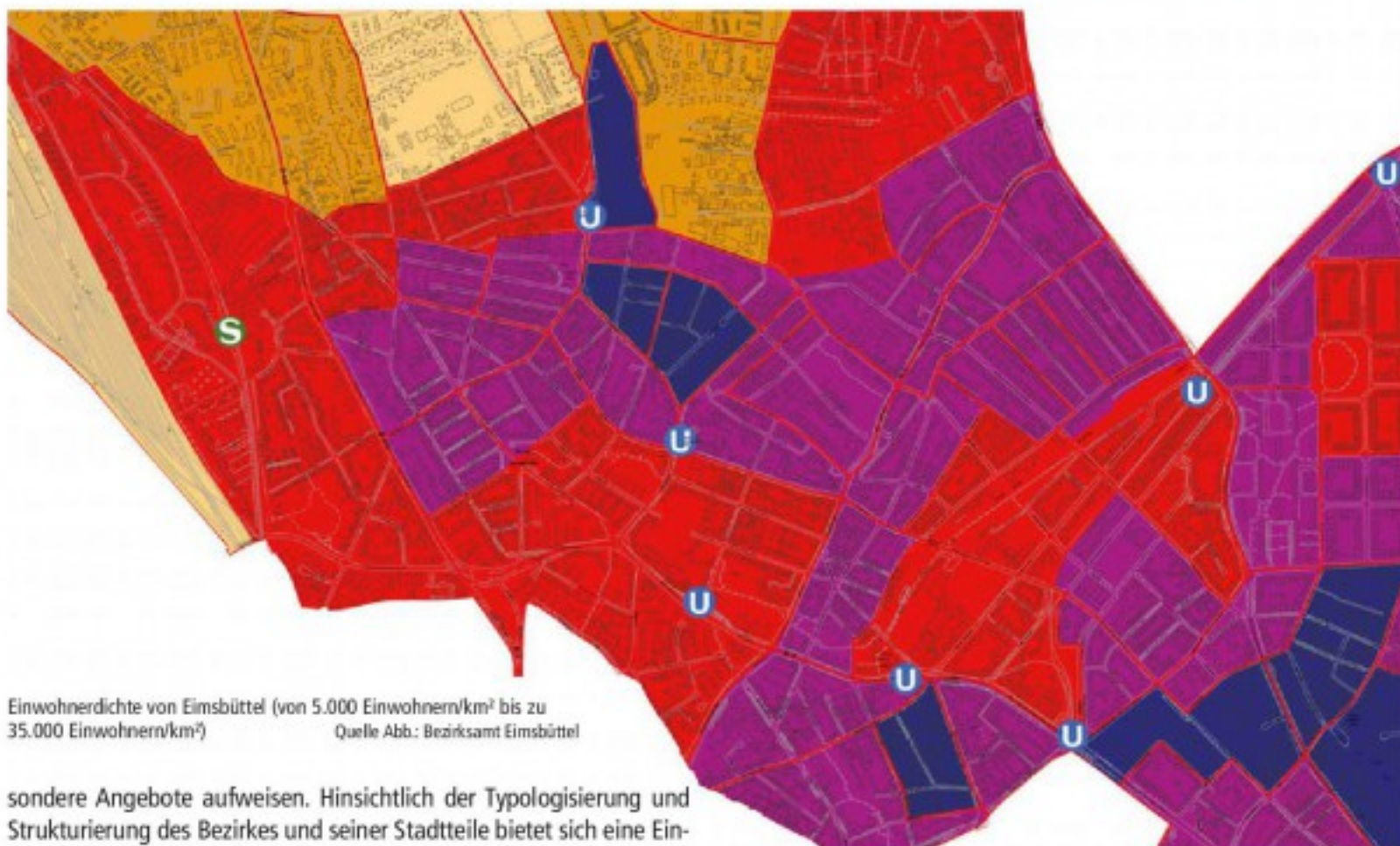
1. RAHMENBEDINGUNGEN

Eimsbüttel ist ein stark nachgefragter und ausgesprochen attraktiver Wohnstandort. Als flächenmäßig kleinster Bezirk weist Eimsbüttel die höchste bezirkliche Bevölkerungsdichte der Stadt auf. Während in Hamburg durchschnittlich 2.300 Einwohner pro km² wohnen, sind es im Bezirk Eimsbüttel knapp 5.000 Menschen pro km² und damit mehr als doppelt so viele. Im Kerngebiet liegt die Einwohnerdichte grund-

sätzlich über 5.000 Einwohner pro km². Eimsbüttel verfügt jedoch über nahezu keine größeren Liegenschaftsflächen sowie sonstige Konversionsflächen, d.h., die Umsetzung des ambitionierten Ziels der Schaffung von Wohnungspotenzialen bedarf besonderer Anstrengung.

Im Rahmen des „Vertrags für Hamburg“ hat sich Eimsbüttel verpflichtet, die Voraussetzungen für 700 Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Zu diesem Zweck hat der Bezirk Eimsbüttel – aufbauend auf den Erkenntnissen der Wohnungsbaukonferenzen 2010 und 2011 – ein umfassendes Wohnungsbauprogramm erarbeitet. Dieses wurde von der Bezirksversammlung Eimsbüttel einstimmig beschlossen.

Der Bezirk Eimsbüttel setzt sich aus neun Stadtteilen zusammen, die jeweils unterschiedliche Identitäten, stadträumliche Merkmale und be-



Einwohnerdichte von Eimsbüttel (von 5.000 Einwohnern/km² bis zu 35.000 Einwohnern/km²)
Quelle Abb.: Bezirksamt Eimsbüttel

sondere Angebote aufweisen. Hinsichtlich der Typologisierung und Strukturierung des Bezirkes und seiner Stadtteile bietet sich eine Einteilung anhand seiner geografischen Lage und Eigenschaften an, da diese auch unmittelbare Auswirkungen auf bauliche Entwicklungspotenziale und -grenzen hat.

Hierbei lässt sich eine Dreiteilung des Bezirkes in Kerngebiet, Urbanisierungszone und Äußere Stadtteile beobachten. Während das Kerngebiet (Eimsbüttel, Harvestehude, Hoheluft-West, Rotherbaum) die innenstadtnahen Stadtteile umfasst und eine hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte aufweist und nur noch begrenzte bauliche Entwicklungen zulässt, sind Urbanisierungszone (Lokstedt, Stellingen) und Äußere Stadtteile (Eidelstedt, Niendorf, Schnelsen) noch teilweise von kleinstädtischen Charakter und weisen zumeist eine lockere Bebauung auf. Die Urbanisierungszone kann von der Lage fast als zum Kerngebiet zugehörig definiert werden und grenzt sich von den Äußeren Stadtteilen zunehmend ab. Sie hat insbesondere in den letzten Jahren einen Nachfragezuwachs und in diesem Zuge erhebliche Bodenpreissteigerungen erfahren.

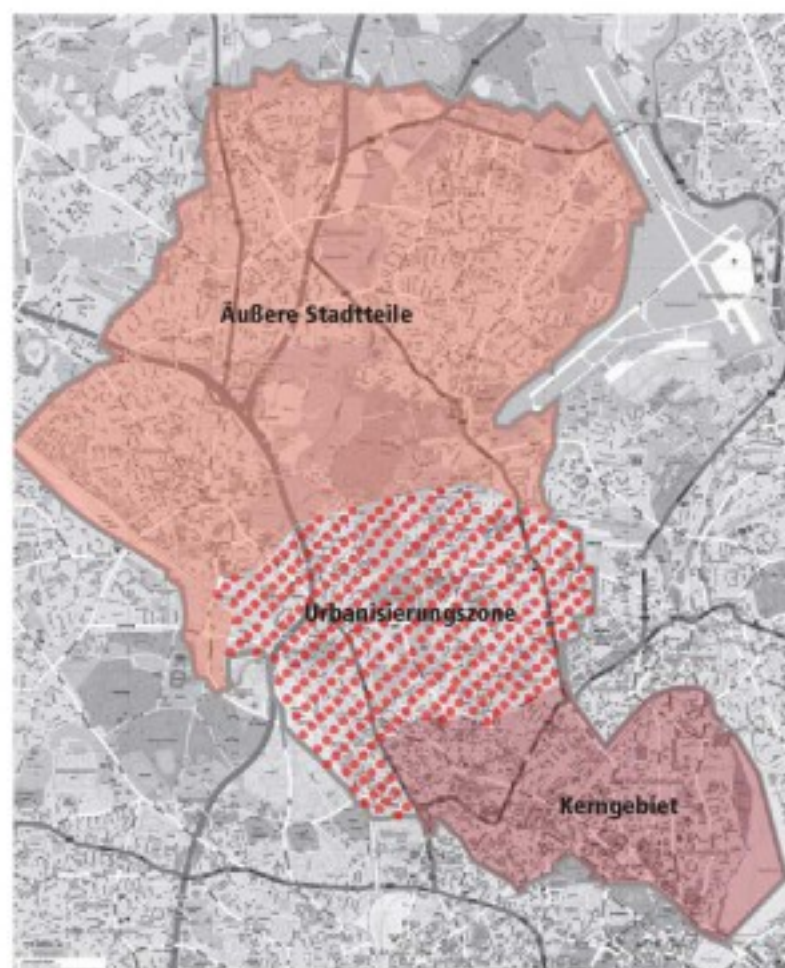
2. HERAUSFORDERUNGEN DES WOHNUNGSBAUPROGRAMMS

In Eimsbüttel kann ein aktuell bestehendes und zukünftig zu erwartendes Angebotsdefizit konstatiert werden. Leerstand ist nicht vorhanden – im Bezirk Eimsbüttel ist die Vollvermietung die Norm. Dem Angebotsdefizit kann somit schwerpunktmäßig nur durch Neuschaffung von Wohnraum entsprochen werden.

Ein Zuwachs an Wohnungsbau setzt im Normalfall auch einen Zuwachs an Flächen, die bebaut werden können, voraus. Am einfachsten gelingt die Schaffung von neuem Wohnraum auf bislang unbebauten bzw. neuen Flächen. Allerdings kann dieses insbesondere in Eimsbüttel aufgrund der begrenzten Siedlungsfläche nicht realisiert werden. Demzufolge ist die Hauptaufgabe, eine nachhaltigen Flächenentwicklung sowie ein ressourcenschonender Umgang mit den begrenzten Flächen und eine Steigerung sowie Diversifizierung des Nutzungsmixes in bestehenden Stadtquartieren. Als besondere He-

erausforderung stellt sich für den Bezirk Eimsbüttel dar, das aufgrund des sehr geringen Potenzials an städtischen Flächen über 80 Prozent der Potenzialflächen im Besitz privater Eigentümer sind. Aus diesem Grund ist es unabdingbar, eine gezielte Aktivierungsstrategie der privaten Eigentümer zu verfolgen.

In der Praxis zeigt sich allerdings, dass private Flächen tatsächlich nur schwer mobilisiert und bebaut werden können. Die Gründe hierfür sind



Bezirkliche Teilräume: Kerngebiet, Urbanisierungszone, äußere Stadtteile
Quelle Abb.: Bezirksamt Eimsbüttel

sehr unterschiedlich – sie reichen von fehlenden Investitionsmitteln der Eigentümer über unrentierlichen Kosten bis hin zu spekulativen Motiven und Erbschaftsangelegenheiten und führen im Ergebnis dazu, dass der Wohnungsbau häufig unterbleibt.

Aus strategischer Sicht ist festzuhalten, dass Eimsbüttel seine Herausforderung in der aufsuchenden Projektentwicklung sieht bzw. sehen muss, d.h., die Aktivierung der bekannten und planungsrechtlich möglichen Potenziale rückt in den Fokus. Außerdem hat neues Planungsrecht eine Bedeutung für die Aktivierung von größeren Potenzialflächen, auch zur Aktivierung von bislang nicht für Wohnungszwecke vorgesehenen Gewerbeflächen.

3. LEITLINIEN

Für den Bezirk Eimsbüttel ist die quantitative Erhöhung der Wohnungsbestände untrennbar mit einer qualitativen Weiterentwicklung in allen Stadtteilen verbunden. Die einzelnen Stadtteile des Bezirks haben jeweils ihren eigenen Charakter und ihre eigenen Identitäten. Das stellt eine besondere Qualität dar, die es zu bewahren gilt. Die neu gestellten Anforderungen an den Wohnungsbau durch den „Vertrag für Hamburg“ bedeuten für alle Stadtteile eine Herausforderung. Dieser Herausforderung will sich der Bezirk Eimsbüttel stellen, dabei jedoch die bestehenden Qualitäten erhalten und weiterentwickeln. Zu diesem Zweck wurden strategische Leitlinien zu den zentralen Fragestellungen für den Bezirk Eimsbüttel festgeschrieben.

Die zentralen fachlichen und politischen Fragestellungen des Bezirks wurden in einem bezirksinternen Diskussionsprozess zunächst definiert und fachübergreifend formuliert. Unter der Fragestellung „Wo wohnen?“ wurden die zentralen Themen Verdichtung – Freiraum – Verkehr bearbeitet. „Wie wohnen“ nahm Bezug auf Demografie – Soziale Mischung – Nachhaltigkeit. Mit der Frage „Wo arbeiten?“ wurden die Themen Gewerbe – Büro – Wohnen in den Fokus genommen. Im Anschluss wurden diese Themenkomplexe konkretisiert und mündeten in sieben Leitlinien.

Ferner haben die Entwicklung der Leitlinien und der daraus entstan-

dene Prozess im Bezirksamt Eimsbüttel auch dazu geführt, dass die Bezirkliche Entwicklungsplanung sich ebenso neu ausrichtet und dabei die Leitlinien aufnimmt und berücksichtigt.

Die Leitlinien sollen die Grundlage für die weitere Entwicklung des Bezirks bilden und die Basis für den Dialog und die Kooperation mit den handelnden, gesellschaftlichen Akteuren darstellen. Die Leitlinien sollen dabei nicht pauschalisiert gelten, sondern nach Bedarf in den jeweiligen bezirklichen Teilräumen Anwendung finden.

4. STRATEGIEN DES WOHNUNGSBAUPROGRAMMS

Die Ressource Boden ist begrenzt. Gleichzeitig sollen mehr Wohnungen errichtet werden. Dieses führt zwangsläufig zu einer zunehmenden Verdichtung in allen Bereichen, in denen neue Wohnungen entstehen. Dabei ist der Bezirk Eimsbüttel bereits in weiten Teilen stark verdichtet, auch die äußeren Stadtteile liegen bereits über dem Hamburger Durchschnitt.

Auf Grundlage der sieben Leitlinien sowie den dargestellten Rahmenbedingungen und Herausforderungen wurden vom Bezirk Eimsbüttel acht Strategien zur Identifizierung von Wohnungsbaupotenzialflächen erarbeitet und verfolgt.

Strategie 1: Baulückenaktivierung

Der Bezirk Eimsbüttel ist im Hamburger Vergleich der am dichtesten besiedelte Bezirk Hamburgs. Insbesondere das Kerngebiet sticht dabei heraus. Jedoch sind selbst in diesen Bereichen, von den meisten Bürgern oft gar nicht (mehr) wahrgenommen, Baulücken und mindergenutzte Grundstücke vorhanden. Baulücken sind im Wesentlichen erschlossen und an die verkehrliche und soziale Infrastruktur gut angebunden. Zudem bergen sie selbst im hochverdichteten Kerngebiet ein erhebliches Wohnungsbaupotenzial. Das Bezirksamt Eimsbüttel hat eine flächendeckende Kartierung der Baulücken in diesem Bereich vorgenommen.

Die sieben Leitlinien für Eimsbüttel

Quelle Abb.: Bezirksamt Eimsbüttel

Thema	Kerngebiet	Urbanisierungszone	Äußere Stadtteile
1. Verdichtung	Nachverdichtung soll qualitativ und verträglich sein	Nachverdichtung soll zu einer Entlastung des Kerngebiets unter Erhaltung der Identität der Stadtteile führen	Nachverdichtung soll mit neuen städtebaulichen Qualitäten verbunden werden
2. Freiraum	Notwendige und wertvolle Freiflächen – insbesondere in den zentralen Lagen – stehen für den Wohnungsbau nicht zur Verfügung.		
3. Infrastruktur	Neuer Wohnungsbau darf die bestehenden Infrastruktureinrichtungen nicht überlasten.	Nachverdichtung soll mit einer Stärkung der Infrastruktur einhergehen.	
4. Demographie	Durch Wohnungsbauprojekte sollen demographische Entwicklungstendenzen gesteuert und die soziale Mischung gefördert werden.		
5. Soziale Mischung	Eimsbüttel setzt sich dafür ein, in allen Stadtteilen einen entsprechenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu realisieren.		
6. Nachhaltigkeit	Der Wohnungsbau in Eimsbüttel soll sowohl nachhaltig als auch bezahlbar sein.		
7. Gewerbe – Büro – Wohnen	Das Nebeneinander von Arbeit und Wohnen soll erhalten bleiben.	Untergenutzte Gewerbegebiete bieten Chancen für die Innenentwicklung	



Strategie 2: Nachverdichtung im Umfeld von ÖPNV-Haltestellen

Wichtige Standortanforderungen für einen Wohnstandort sind neben Versorgungseinrichtungen insbesondere die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr. Während im Eimsbütteler Kerngebiet eine flächendeckende Erfassung der Baulücken erfolgt ist, wurde in den äußeren Stadtteilen das Umfeld von ÖPNV-Haltestellen betrachtet. Im Umkreis um die bestehenden Schnellbahnhaltepunkte der Linien U2, der A1 und der S3 sowie in einem kleineren Umkreis um die Knotenpunkte der bestehenden Metrobuslinien wurden diese Bereiche in Bezug auf unbebaute Flächen, Baulücken, geringfügig bebaute und minder genutzte Grundstücke untersucht. Die derzeit bestehenden Dichtewerte der Wohngebiete wurden mit den städtebaulich angemessenen Dichtewerten für die jeweiligen Standorte abgeglichen und Entwicklungspotenziale mit unterschiedlichen zeitlichen Perspektiven festgehalten.

Strategie 3: Umwandlung untergenutzter Gewerbeflächen

Eine der Chancen für eine verstärkte Innenentwicklung im Bezirk ist die Umnutzung untergenutzter Gewerbeflächen für den Wohnungsbau. Hierzu zählen gewerbliche Flächen, die brachgefallen sind, die nicht mehr effizient genutzt werden oder die aufgrund des baulichen Umfeldes nicht (mehr) für eine gewerbliche Nutzung geeignet erscheinen. Mit der Umnutzung gewerblicher Standorte zugunsten des Wohnens sind in den meisten Fällen besondere Probleme wie Verfügbarkeit, erforderliche Betriebsverlagerungen, Altlastensanierung

Beispiel einer bebauten Baulücke im Kerngebiet

Quelle Abb.: Bezirksamt Eimsbüttel



Übersicht der gewerblichen Bauflächen in Eimsbüttel
Quelle Abb.: Evers + Küssner | Stadtplaner