

Perspektiven der Stadtentwicklung in Hamburg

Arbeitspapier im Rahmen des Forschungsprojekts „Geografisches WärmelInformations- und SimulationsSystem Hamburg“ (GEWISS)

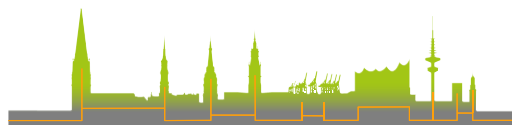
Hamburg, Juni 2017

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



im Rahmen des 6. Energieforschungsprogramms der Bundesregierung:
Energieeffiziente Stadt und dezentrale Energiesysteme

Impressum

AutorInnen:

Lena Knoop
Katharina Klindworth
Lukas Jahreis

OCF Consulting
Osterstraße 124
20255 Hamburg
Tel. +49-40-4664-2440
E-Mail: team@ocfc.de
Web: www.ocfc.de

Inhaltliche Bearbeitung:

Stand 22.06.2017

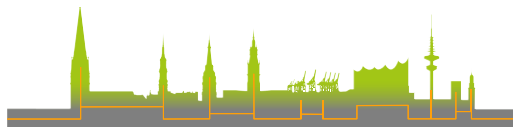
Redaktionelle Bearbeitung:

Stand 05.10.2017

Entstanden im Projekt:

„Geographisches WärmeInformations-
und SimulationsSystem“ (GEWISS)

Förderkennzeichen: 03ET1247B



Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Das vorliegende Arbeitspapier wurde innerhalb des Arbeitspakets „Partizipative Szenarienentwicklung“ erarbeitet. Wir danken Ivan Dochev, Irene Peters und Hannes Seller (Arbeitsgebiet Infrastrukturplanung und Stadttechnik der HafenCity Universität Hamburg) für ihre Unterstützung sowie Hinweise auf Dokumente und Daten zur Stadtentwicklung Hamburgs. Darüber hinaus danken wir unseren Gesprächspartner*innen der Hamburger Verwaltung.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis.....	4
Tabellenverzeichnis.....	4
Abkürzungsverzeichnis.....	5
1 Einleitung und Methodik.....	8
2 Aktuelle Wohnungsmarktsituation und Instrumente der Wohnungspolitik.....	9
2.1 Wohnungsmarktentwicklung.....	9
2.2 Mietspiegel.....	12
2.3 Gentrifizierung.....	13
2.4 Wohnungsnot.....	14
2.5 Ziele des Wohnungsneubaus.....	15
2.5.1 Gesamtstädtische Ebene: Vertrag für Hamburg und Bündnis für das Wohnen.....	15
2.5.2 Bezirksebene: Bezirkliche Wohnungsbauprogramme.....	16
2.5.3 Quartiersebene: Bündnis für die Quartiere.....	17
3 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose Hamburg.....	19
3.1 Historisch.....	19
3.2 Status Quo.....	20
3.3 Bevölkerungsprognosen.....	22
4 Leitbilder und Strategien der Stadtentwicklung.....	23
4.1 Hamburgs zentrale Leitbilder und Konzepte im zeitlichen Verlauf.....	23
4.2 Strategien und Instrumente der Stadtentwicklung.....	26
4.2.1 Urbane Gebiete – auf dem Weg zur urban gemischten Stadt.....	27
4.2.2 Stadtquartierstypen.....	29
4.2.3 Integrierte Stadtteilentwicklung.....	41
4.2.4 Flüchtlingsunterkünfte – aktuelle Situation und weitere Entwicklungen.....	44
4.3 Stadtentwicklungsprojekte.....	47
4.3.1 Stadtentwicklungsprojekte mit gesamtstädtischer Bedeutung.....	47
4.3.2 Mehr Stadt in der Stadt.....	50
4.3.3 Mehr Stadt an neuen Orten.....	58
4.4 Freiraumentwicklung und mögliche Zielkonflikte mit der Stadtentwicklungspolitik.....	59
5 Anhang.....	65
6 Literaturverzeichnis.....	66

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Hamburger Angebotsmieten von Wohnungen mit 40 bis 130 m ² Wohnfläche nach Wohnlagen 2006 bis 2012.....	10
Abbildung 2: Preisniveau und Nachfragedruck in Hamburger Stadtteilen (Stand: 2012).....	11
Abbildung 3: Abweichung der Angebotsmieten vom Mietspiegel (Stand: 2012).....	13
Abbildung 4: Sozialwohnungsbestand in Hamburger Bezirken (Stand: 2015)	15
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Hamburg 1787-2010.....	19
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Hamburg seit 1950.....	19
Abbildung 7: Städtebauliche Entwicklung Hamburgs in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts...	20
Abbildung 8: Personen pro Haushalt 2015 in der Stadt Hamburg auf Stadtteilebene.....	21
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung 2015 in der Stadt Hamburg auf Stadtteilebene.....	21
Abbildung 10: Bevölkerungspyramide Hamburg 2015 und 2035	22
Abbildung 11: Schumachers Federplan, das Achsenmodell für Hamburg.....	23
Abbildung 12: Doppelstrategie „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Mehr Stadt an neuen Orten“	25
Abbildung 13: Stadtentwicklungszonen des Räumlichen Leitbilds.....	30
Abbildung 14: Stadtquartierstypen beispielhafte Lagen	30
Abbildung 15: Geplante U-Bahn Netzerweiterungen	40
Abbildung 16: Sozialmonitoring Hamburg Gesamtindex 2016.....	42
Abbildung 17: Integrierte Stadtteilentwicklung Fördergebiete in Hamburg (Stand: Februar 2017) ...	43
Abbildung 18: Flüchtlingsunterkünfte in Hamburg (Stand: 2015)	44
Abbildung 19: Autobahndeckel A 7	49
Abbildung 20: Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung Hamburg 2015	59
Abbildung 21: Landschaftsachsenmodell Hamburg aus dem Landschaftsprogramm von 1985	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ergebnisse Wohnungsbauprogramme	17
Tabelle 2: Übersicht zentraler Leitbilder und Stadtentwicklungskonzepte Hamburgs	24
Tabelle 3: Leitsätze für die „kompakte, urbane und vielseitige Stadt“	27
Tabelle 4: Programme der Städtebauförderung im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung Hamburg	41
Tabelle 5: Überblick über geplante Standorte „Perspektive Wohnen“	45

Abkürzungsverzeichnis

BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Bf.	Bahnhof
BHKW	Blockheizkraftwerk
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BSU	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
BUE	Behörde für Umwelt und Energie
BUND	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V
EnEV	Energieeinsparverordnung
f&w	Fördern und wohnen AÖR
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HmbBNatschG	Hamburger Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes
k. A.	keine Angabe
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NABU	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hamburg
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
P+R	Park-and-ride
RISE	Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TA Lärm	Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm
WE	Wohneinheit(en)
ZKF	Zentrale Koordinierungsstab Flüchtlinge

Zusammenfassung

Zwischen Wärmeversorgung und -bedarfen und der kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklung städtischer Räume und Strukturen bestehen enge Wechselwirkungen. Der energetische Zustand der Gebäude, die Siedlungsdichte und Nutzungsmischung sowie vorhandene Infrastrukturen beeinflussen maßgeblich, wie Energie erzeugt und verbraucht wird. In einer Stadt wie Hamburg, die nahezu vollständig gebaut und in der sich Siedlungswachstum und -entwicklung vor allem im Inneren vollziehen müssen, sind bestehende Siedlungsstrukturen für die Umsetzung einer klimafreundlichen Wärmeversorgung von zentraler Bedeutung.

Pfadabhängigkeiten und die Lebensdauer verschiedener Elemente der gebauten Umwelt beeinflussen in erheblichem Maße die heutigen und zukünftigen Handlungsspielräume für die Umsetzung einer klimaschonenden Wärmeversorgung. Eine strategisch ausgerichtete Wärmeplanung mit diesem Ziel muss daher die städtische Entwicklung in Neubau und Bestand in verschiedenen Zeithorizonten mitdenken. Darüber hinaus stellen die Stadt und ihre Strukturen den Lebens- und Handlungsraum einer Vielzahl von Akteuren dar, welche als Nutzerinnen, Eigentümerinnen, Investoren und Planerinnen insbesondere auf die Umsetzung von Maßnahmen auf Gebäude- und Quartiersebene entscheidenden Einfluss nehmen.

Dieses Arbeitspapier zeigt zentrale Entwicklungen der Hamburger Stadtentwicklung und ihrer Rahmenbedingungen auf und legt damit in den verzahnten Handlungsfeldern Wärmeversorgung und Stadtentwicklung den Fokus auf letztere.

Der **Hamburger Wohnungsmarkt** ist, infolge einer in der Vergangenheit zu geringen Bautätigkeit und einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum, durch steigende Immobilienpreise und Mieten gekennzeichnet. Im gesamtstädtischen Durchschnitt ist in den letzten Jahren ein kontinuierlicher Mietanstieg zu beobachten, wobei es zu einer deutlichen Ausdifferenzierung des Wohnungsmarkts innerhalb des Hamburger Stadtgebiets kommt. Hamburg zeichnet sich durch eine relativ starke sozialräumliche Differenzierung aus, die in Teilen durch Gentrifizierungsprozesse verstärkt wird. Von Gentrifizierung und Wohnungsnot potenziell betroffen sind insbesondere Haushalte mit geringer Wohnkaufkraft in jenen Stadtteilen, in denen eine gestiegene Nachfrage zu einer Verringerung von preisgünstigem Wohnraum geführt hat. Für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit günstigem Wohnraum ist der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestand von hoher Bedeutung, da

hier z. T. deutlich geringere Mieten realisiert werden als auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. Um diese Entwicklungen abzumildern werden derzeit insbesondere zwei Instrumente der Wohnungspolitik der Landes- bzw. Bundesebene angewendet: das Hamburger Bündnis für das Wohnen (Neubau von 10.000 Wohneinheiten (WE) pro Jahr) und die Mietpreisbremse (Begrenzung des Mietanstiegs bei Wiedervermietung).

Wesentliche Treiber für die Entwicklungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sind der Zuzug insbesondere von jüngeren Menschen (Arbeits- und Bildungsmigration) und die Zuwanderung aus dem Ausland. Auch der Wandel von Lebensstilen und Wohnpräferenzen (Anstieg der Wohnfläche pro Kopf, zunehmende Singlehaushalte, Wunsch nach einem Leben in innerstädtischen Quartieren) führt dazu, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt angespannt ist. Grundsätzlich wird das Leben in der Stadt wieder zunehmend attraktiv und Prozesse der Reurbanisierung sind beobachtbar. Für die **Hamburger Bevölkerungsentwicklung** wird bis 2035 ein stetiger Anstieg der Bevölkerungszahlen (auf rd. 1,9 Mio.) prognostiziert. Hinzu kommen die seit 2015 aufgenommenen Geflüchteten und ihr Familiennachzug, die in dieser Prognose noch nicht berücksichtigt sind. Derzeit leben in Hamburg fast 52.000 Geflüchtete. Für 2017 wird im Vergleich zu den beiden Vorjahren ein verringerter Zuzug von durchschnittlich 400 Personen pro Monat erwartet. Darüber hinaus wird auch ein stetiger Anstieg des Arbeitsplatzangebots für die nächsten Jahre erwartet (2016: plus 25.000), was einen der Gründe für den Zuzug in die Hansestadt darstellt.

Die **Leitbilder und Strategien der Hamburger Stadtentwicklungspolitik** dienen der langfristigen und übergeordneten Ausrichtung und Steuerung der Siedlungsentwicklung. Das politische „Leitbild Hamburg: Wachsen mit Weitsicht“ (aus 2009) beispielsweise verfolgt eine starke Wettbewerbsorientierung (Wirtschafts-, Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum, Steigerung der internationalen Attraktivität und Ausbau der Metropolfunktion, Sicherung von Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit), ergänzt um die Aspekte einer kreativen und nachhaltigen Stadtentwicklung. Seit 2014 gilt das Leitbild „Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser“. Beide Leitbilder sind geprägt durch eine Innenentwicklung. Seit 2016 verfolgt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) eine Doppelstrategie aus Innenentwicklung („Mehr Stadt in der Stadt“) und Stadterweiterung („Mehr Stadt an neuen Orten“), um mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum

wachstum vor dem Hintergrund begrenzt verfügbarer innerstädtischer Konversionsflächen umzugehen. Insgesamt nimmt damit die Innenentwicklung und die urbane Nutzungsdurchmischung einen hohen Stellenwert ein. Zu deren Umsetzung wurde im Rahmen der Novellierung der BauNVO (Baunutzungsverordnung) das „Urbane Gebiet“ als neue Baugebietskategorie der Bauleitplanung eingeführt. Darüber hinaus wurden, gegliedert in neun Stadtquartierstypen, Verdichtungspotenziale im gesamten Hamburger Stadtgebiet identifiziert. Insbesondere sozial-schwächere Quartiere werden innerhalb des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) umgebaut bzw. saniert (z. B. Billstedt) oder bei Neubauvorhaben unterstützt (z. B. Neugraben-Fischbek). Zur sozialen und städtebaulichen Stabilisierung dieser Quartiere kommt es hier auch zum Ausbau der sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastrukturen vor Ort.

Insgesamt ist die Umsetzung des räumlichen Leitbilds in Hamburg stark projektorientiert. **Zentrale Stadtentwicklungsprojekte**, die sich derzeit in der Planung und Umsetzung befinden sind die HafenCity-Ost (7.000 WE), Neue Mitte Altona (3.500 WE) und das Wohnen am Volkspark (ca. 2.200 WE). Darüber hinaus ist das Stadtbild Hamburgs von vielen kleineren Projekten und Nachverdichtungen geprägt. Stadterweiterungen werden durch Neubauquartiere „auf der grünen Wiese“ umgesetzt (Oberbillwerder, Neugraben-Fischbek, Öjendorf), um den Wohnungsdruck zu mildern.

Nachverdichtung und Stadterweiterung haben jedoch z. T. auch negative Auswirkungen auf die **Entwicklung städtischer Freiräume** und werden daher kontrovers diskutiert. Bei der Entwicklung qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen, der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Gewerbeflächen einerseits und dem Erhalt der Landschaftsachsen, der Grünen Ringe, d. h. eines flächendeckenden Grünverbundsystems und der Belange des Biotop- und Artenschutzes andererseits entstehen Zielkonflikte. Diese werden sich vor dem Hintergrund der geplanten Bauaktivitäten weiter verstärken. Zum langfristigen Erhalt der grünen, gerechten und wachsenden Stadt am Wasser werden u. a. die Neuaufstellung eines politischen bzw. räumlichen Leitbilds zur Begrenzung des Flächenverbrauchs sowie eine regionale Zusammenarbeit mit der Metropolregion Hamburg gefordert.

1 Einleitung und Methodik

Das vorliegende Arbeitspapier zeigt die „Perspektiven der Stadtentwicklung in Hamburg“ auf. Es gibt einen Überblick über die aktuelle und die zukünftige Stadtentwicklungspolitik der Hansestadt Hamburg. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Identifikation von Zielkonflikten gelegt. Daneben werden zentrale Begriffe und Konzepte der Stadtentwicklungspolitik in Hamburg näher erläutert und in Bezug zueinander gesetzt.

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um ein Arbeitspapier, dass im Rahmen des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geförderten EnEff:Stadt Forschungsprojekts GE-WISS (Geografisches WärmeInformations- und SimulationsSystem¹) entstanden ist. Inhaltlich wurde dabei allen voran der Hamburger Wohnungsmarkt, die Bevölkerungsentwicklung, die Leitbilder und -strategien der Stadtentwicklungspolitik, die aktuellen Stadtentwicklungsprojekte sowie der Umgang mit Grün- und Freiflächen in der Hansestadt beschrieben.

Da der politische und mediale Fokus in den letzten Jahren vor allem auf der Wohnungsmarktsituation in Hamburg lag, wird diese in Kapitel 2 genauer beleuchtet. Zentrale Elemente sind dabei die Wohnungsmarktentwicklung, der Mietpiegel, Gentrifizierungsprozesse und die Wohnungsnot. Als Abschluss des zweiten Kapitels werden als zentrale Instrumente der Stadtentwicklungspolitik in Hamburg der Vertrag für Hamburg, das Bündnis für das Wohnen und das Bündnis für die Quartiere vorgestellt.

Kapitel 3 baut darauf auf und widmet sich der Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt von 1800 bis 2035. Neben der historischen Entwicklung werden auch die aktuellsten Prognosen der zukünftigen Einwohnerzahlen in Hamburg vorgestellt. Letztere sind eine wichtige Kennzahl und entscheidende Grundlage, um die heutigen Ziele einer zukünftigen Stadtentwicklung festzulegen.

Kapitel 4 beschreibt die zentralen (räumlichen) Leitbilder und Leitlinien der Hansestadt. Zunächst wird ein historischer Rückblick auf die Entwicklung der Leitbilder Hamburgs gegeben und erläutert, inwiefern diese ggf. nach wie vor Einfluss auf die heutige und zukünftige Entwicklung der Stadt haben. Darauf aufbauend werden aus diesen die wichtigsten Strategien und Instrumente abgeleitet und genauer erläutert. Dazu zählen zum einen Urbane Gebiete und die integrierte Stadtteilentwicklung und zum anderen die Planung von Flüchtlingsunterkünften als aktuelle

Herausforderung der Stadtpolitik. In tabellarischer Form sind die aktuellen Stadtentwicklungsprojekte dargestellt. Diese sind in Großprojekte und Projekte der Innen- („Mehr Stadt in der Stadt“) bzw. der Außenentwicklung („Mehr Stadt an neuen Orten“) gegliedert. Aufgrund der Vielzahl von neuen Entwicklungsprojekten und der damit verbundenen zunehmenden Verdichtung des Siedlungskörpers der Hansestadt beschäftigt sich Kapitel abschließend mit dem Umgang und der Wahrnehmung der Grünflächen- und Freiraumentwicklung durch Politik und Stadtgesellschaft.

Methodisch wurde bei der Erstellung des Arbeitspapiers eine Literatur- bzw. Medienrecherche und -analyse angewendet. Grundlage hierfür sind sowohl Konzepte, Strategien und Studien der Hansestadt als auch die begleitende mediale Berichterstattung in den Onlineausgaben der Tageszeitungen. Allen voran wurden Daten und Fakten in den Konzepten und Studien der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) bzw. den Bezirken und Behörden recherchiert. Dazu zählen einerseits die Wohnungsbauprogramme. Für die Recherche zu Leitbildern und Strategien der Stadt Hamburg wurden weitere Veröffentlichungen der Hansestadt ausgewertet (bspw. „Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser“, „Mehr Stadt in der Stadt“, „Sprung über die Elbe“, „Flussaufwärts an Elbe und Bille“). Daneben lieferten B-Pläne (Bebauungspläne), das Landschaftsprogramm, das „Demografie-Konzept 2030“ und der „Strukturplan Wasser 2030“ wichtige Informationen für dieses Arbeitspapier. Neben den Druckfassungen gab eine Vielzahl von Online-Artikeln (z. B. hamburg.de) Aufschluss über die aktuelle und zukünftige Stadtentwicklung. Darüber hinaus wurden Statistiken vom Statistikamt-Nord ausgewertet. Neben den Hamburg-spezifischen Datengrundlagen trug wissenschaftliche Fachliteratur dazu bei, im Kontext der Hamburger Stadtentwicklung beobachtbare Prozesse und angewendete Konzepte einzuordnen und zu bewerten. Schließlich wurden aus Zeitungen wie „Die Zeit“, „Hamburger Abendblatt“ oder „Hamburger Wochenblatt“ aktuelle Ereignisse in Hamburg aufgearbeitet und zusammengestellt.

¹ Projektlaufzeit 2014-2018, <https://projektinfos.energiewende-bauen.de/projekt/geografisches-waermeinformations-und-simulationssystem/>.

2 Aktuelle Wohnungsmarktsituation und Instrumente der Wohnungspolitik

2.1 Wohnungsmarktentwicklung

Die Wohnungsmarktsituation stellt sich zwischen verschiedenen Städten und Regionen in Deutschland sehr heterogen dar. Gesamtgesellschaftliche Veränderungsprozesse wie der demographische Wandel, die Zuwanderung von insbesondere jungen Menschen in wirtschaftlich starke Städte und Regionen, die Veränderung von Wohnpräferenzen und Lebensstilen und die Abnahme durchschnittlicher Haushaltsgrößen führen dazu, dass in einigen Städten und Regionen eine starke Zunahme der Wohnungsnachfrage beobachtet werden kann (Schürt und Götdecke-Stellmann 2014; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014; Pohl und Wischmann 2014). Darüber hinaus trägt auch die Finanzkrise zu steigenden Immobilienpreisen bei, da Immobilien als Investitionsobjekte attraktiver werden (Hiller und Schultewolter 2014). In anderen Städten und insbesondere in ländlichen Regionen ist die Nachfrage hingegen nur schwach ausgeprägt oder bereits rückläufig (Schürt und Götdecke-Stellmann 2014). Im Zusammenspiel mit einer zu geringen Bautätigkeit führt eine steigende Nachfrage zu Überhängen und daraus resultierenden steigenden Immobilienpreisen und Mieten insbesondere in den wachsenden Groß- und Universitätsstädten (Schürt und Götdecke-Stellmann 2014; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014).

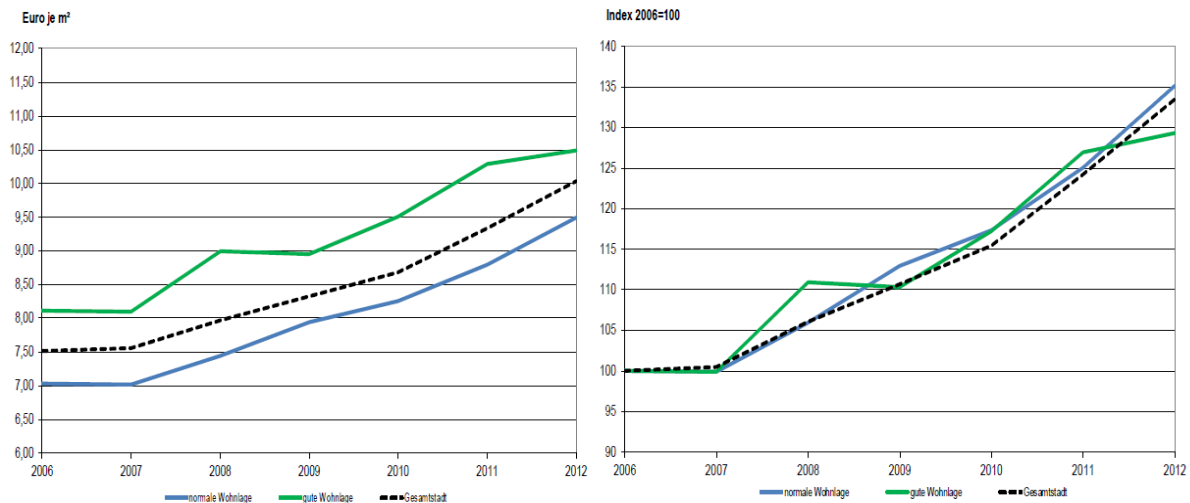
Hamburg zählt sowohl zu den größten deutschen Wirtschaftsregionen mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014) als auch zu den großen Universitätsstandorten, wobei die studentischen Einflüsse auf den Wohnungsmarkt weniger deutlich werden als in kleineren Universitätsstädten (Schürt und Götdecke-Stellmann 2014). Insgesamt gehört Hamburg damit zu den deutschen Städten, in denen sich Angebotsdefizite bzw. Nachfrageüberhänge infolge von Bevölkerungsentwicklung und zu geringem Wohnungsneubau in einem insbesondere seit 2010 zu beobachtenden Mietanstieg widerspiegeln (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014; Schürt und Götdecke-Stellmann 2014). Dabei kommt es in deutschen Städten auch zu einer Ausdifferenzierung zwischen verschiedenen Stadtteilen innerhalb eines Stadtgebiets, die von gesamtstädtischen Daten

nicht erfasst werden kann (Schürt und Götdecke-Stellmann 2014).

Aussagen zur Hamburger Wohnungsmarktentwicklung unterscheiden sich in Abhängigkeit von der verwendeten Datengrundlage. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Informationen zu Bestandsmieten wird häufig auf die Analyse von Angebotsmieten aus Internetimmobilienportalen zurückgegriffen (u. a. Schürt und Götdecke-Stellmann 2014; Pohl und Wischmann 2014; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014). Einschränkend wirkt hierbei, dass nicht bekannt ist, ob die geforderte Miete auch tatsächlich realisiert werden kann, also auch ein Mietvertrag in entsprechender Höhe abgeschlossen wird (Pohl und Wischmann 2014). Darüber hinaus werden Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen, die zumindest in Lagen mit Nachfrageüberhängen durchschnittlich unter den Angebotsmieten liegen sollten, nicht berücksichtigt (Schürt und Götdecke-Stellmann 2014). Auch der Mietspiegel (Kapitel 2.2) berücksichtigt zur Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ (nach § 558 BGB) nur Mieten, die innerhalb der vorangegangenen vier Jahre erhöht oder neu abgeschlossen wurden. Der Mietspiegel zeichnet damit ein anderes Bild als Studien, welche Bestandsmietverträge miteinbeziehen (Lister et al. 2017). Neben der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter Wohnfläche werden die Leerstandsquote (Anteil leerstehender Wohnungen an Wohnungen insgesamt), die Fluktuationsquote (Umzüge im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen) und die Mobilitätskennziffer (Summe der Fort- und Zuzüge je 1.000 Einwohner) als weitere Kennzahlen für die Beschreibung der Wohnungsmarktsituation herangezogen.

Hamburg zeichnet sich durch eine hohe Vermietungsquote von 75 % (Lister et al. 2017) und eine geringe Leerstandsquote von 0,7 % aus (CBRE empirica 2015). In ihrer Studie zum Hamburger Wohnungsmarkt analysieren Lister et al. (2017) die Hamburger Bestandsmieten differenziert für die beiden Gruppen 1) SAGA Unternehmensgruppe (SAGA) sowie Genossenschaften und 2) freifinanzierter Wohnungsbestand. Betrachtet werden die tatsächlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter (Stand: April 2016). Insgesamt deckt die Studie 34 % des Hamburger Mietwohnungsmarkts ab, wobei 79 % des kommunalen und genossenschaftlichen und 8 % des privaten Mietwohnungsbestands in Hamburg erfasst wurden (Lister et al. 2017). Auf dieser Grundlage kommen Lister et al. (2017) zu folgenden Aussagen zur Hamburger Wohnungsmarktsituation: Die Durchschnittsmiete auf gesamtstädtischer Ebene beträgt 8,35 EUR/m², wobei die Mieten

Hamburg



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 1: Entwicklung der Hamburger Angebotsmieten von Wohnungen mit 40 bis 130 m² Wohnfläche nach Wohnlagen 2006 bis 2012 (Held et al. 2014, S. 31)

für den Wohnungsbestand der SAGA und den Genossenschaften mit durchschnittlich 6,34 EUR/m² unter den durchschnittlichen Mieten des freifinanzierten Wohnungsmarkts mit 9,22 EUR/m² liegen. Insgesamt stellen sich die Mietpreise im Bestand von SAGA und Genossenschaften homogener dar, während die Mieten auf dem privaten Wohnungsmarkt stärker um den Durchschnittswert streuen (Lister et al. 2017). Darüber hinaus liegen die realisierten Mieten bei Neuvermietung deutlich über den Bestandsmieten. So werden freifinanzierte Wohnungen privater Wohnungsvermieter für durchschnittlich 10,39 EUR/m² (normale Lage) vermietet, während die Bestandsmiete in diesem Segment hamburgweit 8,78 EUR/m² beträgt. Bei genossenschaftlichen Neuvermietungen (in normaler Lage) liegt die Durchschnittsmiete bei 6,87 EUR/m² während im Bestand durchschnittlich 6,41 EUR/m² gezahlt werden (Lister et al. 2017). Insgesamt kommt es insbesondere bei Neuvermietungen zu Mietpreissteigerungen, sodass mobile Haushalte stärker von steigenden Angebotsmieten betroffen sind (BSW 2014c).

Studien, die auf die Analyse von Angebotsmieten gründen, ermitteln eine gesamtstädtische Durchschnittsmiete in Höhe von 11,21 EUR/m² und beobachten einen deutlichen Anstieg dieser um 38 % von 2000 bis 2011 (Pohl und Wischmann 2014). Dabei ist festzuhalten, dass es insbesondere bei Neuvermietungen zu deutlichen Mieterhöhungen kommt, um Mieterhöhungen, die in laufenden Verträgen nicht realisiert werden

(konnten), nachzuholen (BSW 2014b). Der Unterschied zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten ist daher besonders hoch. Dieser wird von Wohnungssuchenden besonders wahrgenommen und dominiert die öffentliche Diskussion um Mietpreissteigerungen (BSW 2014b).

Auch die Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) analysiert Angebotsmieten aus Zeitungen und Internetportalen und beschreibt Hamburg als eine der deutschen Städte mit der größten Steigerung der Angebotsmieten um 20 % zwischen 2009 und 2012 (Schürt und Göddcke-Stellmann 2014). Für den Hamburger Mietwohnungsmarkt werden eine überdurchschnittliche Steigerung der Angebotsmieten, ein sehr großer Nachfrageüberhang und überwiegend hochpreisige Wohnungsangebote von über 8 EUR/m² beobachtet (Held et al. 2014; Schürt und Göddcke-Stellmann 2014) (Abbildung 1). Der Hamburger Wohnungsmarkt gilt damit als angespannt und durch ein hohes Preisniveau gekennzeichnet (Held et al. 2014; BSW 2014b).

Der Wohnungsmarkt differenziert sich innerhalb des Stadtgebiets aus. Es bilden sich verschiedene Teilmärkte unterhalb der gesamtstädtischen Ebene (BSW 2014b). Diese Wohnungsteilmärkte statistisch zu erfassen, ist aufgrund einer häufig unzureichenden Datengrundlage schwierig. Generell führen Unterschiede im Gebäudebestand, der Qualität und Quantität der ÖPNV²-Anbindung, Wohnstandortpräferenzen und lokale

² Öffentlicher Personennahverkehr.

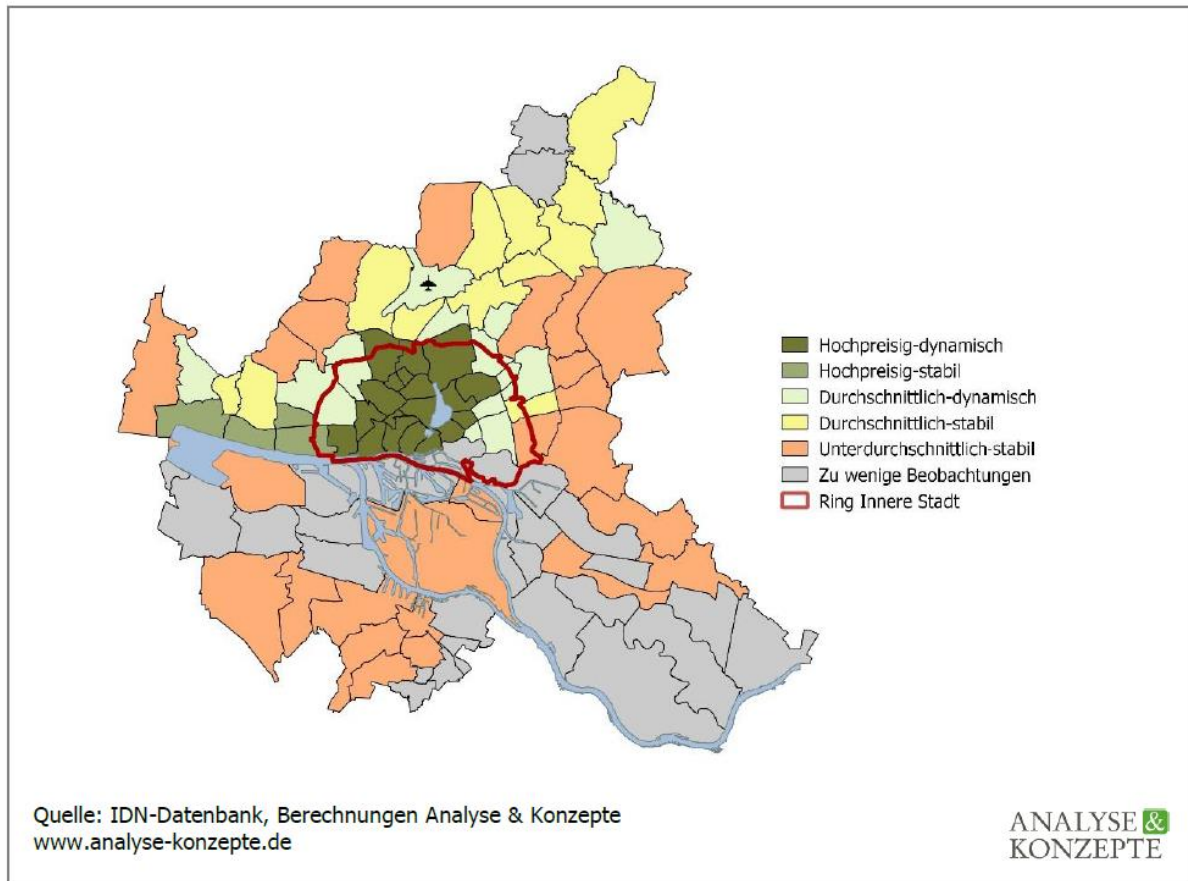


Abbildung 2: Preisniveau und Nachfragedruck in Hamburger Stadtteilen (Stand: 2012) (BSW 2014b, S. 15)

Milieus zu einer höheren Nachfrage und Preisniveaus in einzelnen Quartieren und Stadtteilen (Schürt und Göddcke-Stellmann 2014). In Hamburg sind die Um- und Zuzüge von zwei Altersgruppen besonders relevant für die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung: Zum einen kommt es in der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen zu Wanderungsüberschüssen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Auszubildende, Studierende und Berufsanfängerinnen, die nahezu ausschließlich kleine Wohnungen nachfragen. Darüber hinaus sind insbesondere die Zu- und Umzüge der 30- bis 44-Jährigen relevant. Hierbei handelt es sich häufig um einkommensstarke Haushalte, die im besonderen Maße zu einer Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen beitragen. Dementsprechend verteilen sich die Zuzüge nicht gleichmäßig über die Stadt, sondern konzentrieren sich insbesondere auf die Stadtteile, welche den Wohnvorstellungen und -präferenzen dieser Bevölkerungsgruppen entsprechen (BSW 2014b).

Hamburg gehört bundesweit zu den Städten, in denen sich Lageunterschiede besonders deutlich in Preisunterschieden widerspiegeln. Demnach liegen die Angebotsmieten zwischen den drei vom BBSR unterschiedenen Lagetypen Innenstadt, Innenstadtrand und Stadtrand um 3

bis 5 EUR/m² über der Durchschnittsangebotsmiete (Schürt und Göddcke-Stellmann 2014). Auf der Grundlage des Mietpreisniveaus von 2012 und der Mietpreisentwicklung von 2007 bis 2012 können insbesondere die Innenstadt- und Alster-nahen Stadtteile sowie die Elbvororte als hochpreisig ermittelt werden (Abbildung 2). Dabei zeichnen sich die innerstädtischen und Alster-nahen Stadtteile, wie Eimsbüttel, Eppendorf, Winterhude und Sternschanze durch eine besonders dynamische Preisentwicklung der Angebotsmieten (Zunahme um mehr als 25,6 % von 2007 bis 2012) aus, während Blankenese, Othmarschen, Nienstedten und Groß Flottbek durch eine unterdurchschnittliche Preiszunahme gekennzeichnet sind. Auch an die hochpreisigen Gebiete angrenzende Stadtteile zeichnen sich durch eine überdurchschnittliche Preiszunahme auf geringerem Niveau aus. Darüber hinaus sind auch Stadtrandlagen wie Volksdorf und Sülldorf durch eine dynamische Zunahme der Angebotsmieten gekennzeichnet. Ein Großteil der Wohnungsteilmärkte mit eher stabiler Preisentwicklung auf niedrigem oder durchschnittlichem Niveau befinden sich hingegen in größerer Entfernung zu Innenstadt und Alster sowie südlich der Elbe (BSW 2014b). Die Stadtteile „in zweiter

Reihe“ zu Innenstadt und Alster mit einem durchschnittlichen oder geringen Mietniveau (z. B. Horn, Hamm, Borgfelde, Dulsberg) fungieren dabei als potentielle Ausweichquartiere (BSW 2014b). Als Reaktion auf den steigenden Preisdruck in den stark nachgefragten Stadtteilen weichen Wohnungssuchende vermehrt auf diese Quartiere aus (BSW 2014b).

Auch zwischen Mietpreissteigerungen und Sozialstruktur der Bewohnerinnen kann innerhalb städtischer Gebiete ein Zusammenhang beobachtet werden. Zumeist kommt es in den wachsenden deutschen Städten in Stadtteilen mit niedrigem Transferleistungsanteil zu den stärksten Mietpreissteigerungen. In Hamburg können darüber hinaus auch in innerstädtischen Stadtteilen mit höheren Anteilen an Transferleistungsempfängern deutliche Mietpreissteigerungen beobachtet werden (Schürt und Götdecke-Stellmann 2014).

Seit 2013 ist in Hamburg eine Dämpfung der Mietsteigerung erkennbar, welche auf eine vermehrte Neubautätigkeit zurückgeführt wird (Schürt und Götdecke-Stellmann 2014) (Kapitel 2.5).

2.2 Mietspiegel

Der Mietspiegel (nach § 558 b und c) stellt die ortsübliche Vergleichsmiete (nach § 558 Abs. 2) für eine Gemeinde dar. Er wird von den Städten freiwillig in unterschiedlichen Verfahren und verschiedenen statistischen Methoden erstellt (Held et al. 2014). Insbesondere im Zusammenspiel mit der in 2015 eingeführten Mietpreisbremse steigt seine Bedeutung, da diese im Zusammenhang mit der durch den Mietspiegel definierten ortsüblichen Vergleichsmiete eine Maximalgrenze für Mieterhöhungen bei Wiedervermietung definiert (s. u.). Damit wird der Mietspiegel zu einem zentralen Instrument für die Bildung von Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt (Sebastian und Lerbs 2016).

Die Grenzen der zulässigen Mietpreisanpassung von Bestandsmieten sind im deutschen Mietrecht definiert (§ 558 BGB). Demnach kann der Mietspiegel als Begründung für die Mieterhöhung innerhalb eines bestehenden Mietvertrages bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Auch bei Neuvermietungen wird die maximale Höhe von Mietsteigerungen in definierten Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ gesetzlich definiert. Nach § 556 d begrenzt die Mietpreisbremse die Miethöhe bei Neuvermietungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 %. Demnach können Mieten für Bestandswohnungen (die bereits vor dem 01.10.2014 genutzt und vermietet wurden) bei Wiedervermietung auch in Wohnvierteln mit ho-

her Nachfrage höchstens um 10 % über die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden (Lisster et al. 2017). Ob diese Maximalgrenze bei Wiedervermietung eingehalten wird, ist für die Mieterinnen oft nicht nachvollziehbar, da vorangegangene Miethöhen häufig nicht bekannt sind und Neumieterinnen sich u. U. nicht trauen, alte Miethöhen zu erfragen.

Seit ihrer Einführung zum 01.07.2015 gilt die Mietpreisbremse für das gesamte Hamburger Stadtgebiet (BSW 2015b). In seinem Urteil im März 2017 hat das Amtsgericht Altona die flächendeckende Mietpreisbremse für ungültig erklärt. Bemängelt wird das Fehlen einer tragfähigen Grundlage für die stadtweite Einführung etwa in der Form einer Studie, welche Stadtteile mit angespanntem Wohnungsmarkt nachvollziehbar identifiziert (Schirg 2017e; Dittmann 2017). Derzeit ist die Entscheidung auf der höheren Instanz des Hamburger Landgerichts anhängig (Dittmann 2017).

In Hamburg wird der Hamburger Mietspiegel in zwei-Jahresintervallen von einem Arbeitskreis aus Interessensvertretern von Mieterinnen und Vermieterinnen unter Leitung der BSW erstellt (BSW 2015a). In seiner derzeit aktuellen Fassung ermittelt dieser zum Stichtag 01.04.2015 die auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt gezahlten Netto-Kaltmieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, energetischer Beschaffenheit und Lage. Tabellarisch werden Mietpreisspannen und Mittelwerte der Nettokaltmieten nach Wohnlage, Größe und Baualtersklasse gegenübergestellt (BSW 2015b). Dabei werden nur Mieten einbezogen, die innerhalb der vorangegangenen vier Jahre verändert oder neu vereinbart wurden. Genossenschafts- und Sozialwohnungen werden nicht berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Daten mittels einer interaktiven Karte aufgearbeitet und bereitgestellt (www.hamburg.de/karte-online-mietenspiegel/).

Der Mietspiegel ermittelt keine stadt- und wohnungsbestandübergreifende ortsübliche Vergleichsmiete, sondern Mittelwerte und Mietpreisspannen für verschiedene Wohnungstypen in verschiedenen Lagen. Damit ergibt sich ein heterogenes Bild und gesamtstädtische Aussagen sind schwierig abzuleiten. Er steht damit neben

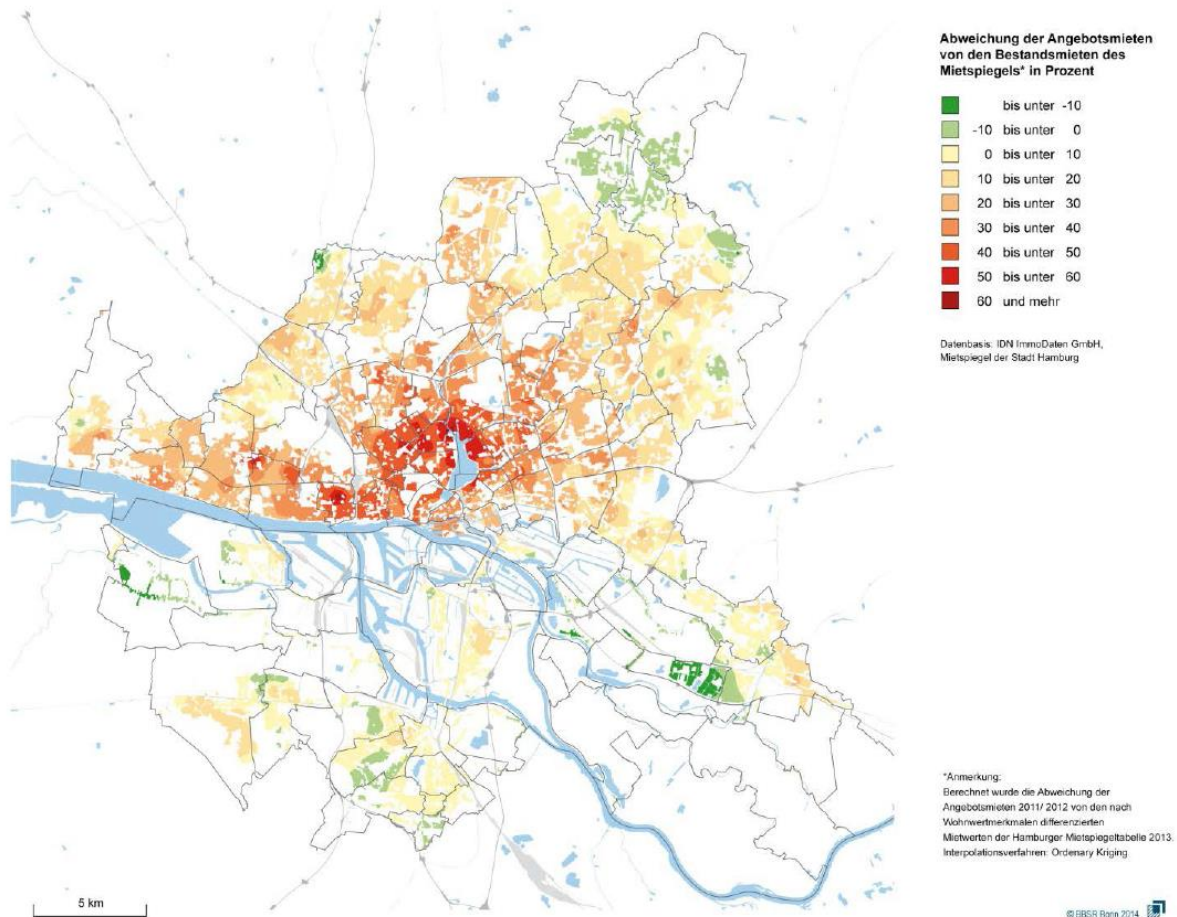


Abbildung 3: Abweichung der Angebotsmieten vom Mietspiegel (Stand: 2012) (Held et al. 2014, S. 26)

Wohnungsmarktstudien, die Angebots- oder Bestandsmieten analysieren, um Wohnungsmarktentwicklungen zu beschreiben (Kapitel 2.1). Durch das standardisierte Vorgehen und die Methodik des Mietspiegels sind allerdings Aussagen zur Veränderung im Zeitverlauf für Hamburg möglich (vgl. Pohl und Wischmann 2014; BSW 2014c).

Als Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung und Grundlage der Wohnungsmarktregulierung wird der Mietspiegel von einigen Autorinnen für seine intransparente Erstellung und zu große Politiknähe kritisiert (Sebastian und Lerbs 2016). Kritisiert wird, dass Erstellungsprozess und -methodik unzureichend dokumentiert und mithilfe unmoderner statistischen Methoden erstellt werden (Sebastian und Lerbs 2016). Auf dieser Grundlage werde die Mietpreisbremse zu einem „intransparenten Eingriff in den Wohnungsmarkt“ (Sebastian und Lerbs 2016, S. 347). Darüber hinaus liegen die im Mietspiegel dargestellten Mieten z. T. deutlich unter den tatsächlichen Angebotsmieten (Held et al. 2014; BSW 2014c) (Abbildung 3). Eine Regulierung der Wiedervermietung auf dieser Grundlage führe damit nicht zu einer Berücksichtigung der marktgängigen Angebotsmieten, sondern zu einer Preisabsenkung

insbesondere in eher hochpreisigen Lagen mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mietpreisbremse Anwendung findet (Hiller und Schultewolter 2014; Sebastian und Lerbs 2016). Dem wird entgegengehalten, dass Mietspiegel keine wissenschaftlichen empirischen Studien darstellen, sondern eine inhärente „politische Dimension“ (Vaché 2016, S. 33) haben. Es handele sich vielmehr „um ein formalisiertes Verfahren, das nur im Zusammenwirken mit politischem Konsens und richterlicher Verfahrenspraxis über die Grenzen der erreichten Genauigkeit Akzeptanz erlangen kann“ (Vaché 2016, S. 55).

2.3 Gentrifizierung

Unter Gentrifizierung wird die Verdrängung der angestammten Bevölkerung eines Quartiers infolge von (baulichen) Aufwertungsprozessen verstanden (Müther und Waltersbacher 2014; Pohl und Wischmann 2014). Die energetische Sanierung und die Modernisierung des Wohngebäudebestands dient ihrem Erhalt und der Attraktivitätssteigerung, führt aber i. d. R. zu steigenden Mieten und ggf. der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Damit verbunden ist zu meist eine Veränderung der Sozialstrukturen ei-

nes Quartiers. Es kann zum Zuzug neuer, einkommensstarker Bevölkerungsgruppen und der Verdrängung der ursprünglich ansässigen, einkommensärmeren Haushalte kommen (Adam und Sturm 2014; Müther und Waltersbacher 2014; Schürt und Götdecke-Stellmann 2014).

Modellhaft wurde die Gentrifizierung ursprünglich infolge des Zuzugs von Kreativen und Studierenden (sog. Pionieren) und die dadurch angestoßenen Veränderungen und Attraktivitätssteigerung eines Quartiers beschrieben (Adam und Sturm 2014). Die Aufwertung städtischer Quartiere kann aber auch das gewünschte Ergebnis stadtplanerischer Eingriffe (wie beispielsweise der Städtebauförderung oder der energetischen Quartierssanierung) sein (Adam und Sturm 2014; Pohl und Wischmann 2014) oder bei angespannten Wohnungsmärkten durch hohe Ertragserwartungen von Investoren und Immobilieneigentümern ausgelöst bzw. verstärkt werden (Müther und Waltersbacher 2014).

Insgesamt vollzieht sich die Gentrifizierung im komplexen Wechselspiel „von individuellen Entscheidungen, sozialen Entwicklungen, wirtschaftlichem Handeln und politischen Beschlüssen“ (Müther und Waltersbacher 2014, I). Dabei werden diese städtischen Wandlungs- und Aufwertungsprozesse insbesondere in wachsenden deutschen Städten in komplexen, mehrdimensionalen und teilweise konfliktreichen Veränderungsprozessen sichtbar. Sie stehen im Zusammenhang mit einer zunehmenden sozial-räumlichen Segregation innerhalb der Stadt, in der sich „die ökonomische und soziale Ungleichheit einer Stadtgesellschaft auch räumlich abbildet“ (Adam und Sturm 2014, S. 271).

In Hamburg zeichnet sich bereits heute eine relativ starke sozialräumliche Differenzierung ab. So liegt das durchschnittliche Jahreseinkommen in vielen statushohen Stadtteilen mehr als doppelt so hoch wie in vielen Stadtteilen mit hohen Anteilen einkommensschwächerer Haushalte (BSW 2014b). Die starke Fokussierung der Wohnnachfrage auf einige wenige Stadtteile (Kapitel 2.1) führt dazu, dass sich Lageunterschiede besonders deutlich in Preisunterschieden widerspiegeln (Schürt und Götdecke-Stellmann 2014) und Verdrängungsprozesse und damit verbundene Konfliktpotenziale insbesondere in Stadtteilen mit überdurchschnittlichem Mietpreis- und Mietsteigerungsniveau bei hohem Transferleistungsempfängeranteil erwartet werden (BSW 2014b). Hier kann eine Verdrängung dieser Haushalte an den Stadtrand infolge steigender Mieten eine Verstärkung sozialräumlicher Segregationsprozesse zur Folge haben. Diese Prozesse werden als Risiko für die Hamburger Stadtentwicklung angesehen (BSW 2014b).

2.4 Wohnungsnot

Wohnungsmarktengepässe bilden sich seit einigen Jahren infolge von Wanderungsgewinnen und einem zu geringen Wohnungsneubau in den größten wachsenden Wirtschaftsregionen Deutschlands, darunter auch Hamburg (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014). Der Zuzug von insbesondere jungen Menschen (BSW 2014b) (Kapitel 2.1), Einwanderern und Asylsuchenden führt zu einer vermehrten Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Preissegment (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014; Läßle 2016).

Der Wohnungsmarkt reagiert auf Veränderungen in der Nachfrage nur sehr verzögert. Infolge der Suburbanisierung und in Erwartung eines Bevölkerungsrückgangs wurde nach der Wende seitens deutscher Kommunen nur wenig in den Wohnungsbau investiert (Läßle 2016). Dies hatte relativ geringe Fertigstellungszahlen und einen Wohnungsneubau, der vermehrt im hochpreisigen Bereich in Innenstadtlagen realisiert wurde, zur Folge (BSW 2016f). Hinzu kommt eine deutliche Verringerung der Sozialwohnungsbestände (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014; BSW 2016f).

Das Auslaufen von zeitlich befristeten Belegungsbindungen führt dazu, dass sich der Sozialwohnungsbestand (Abbildung 4) verringert. Während im Jahr 2000 noch knapp 151.000 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung den Bewohnerinnen Hamburgs zur Verfügung standen, ist der Bestand bis 2016 auf knapp 81.632 gesunken. Zu geringe Investitionen der Stadt Hamburg in den sozialen Wohnungsbau in der Vergangenheit führen dazu, dass die Anzahl der Sozialwohnungen derzeit rückläufig ist (BSW 2016f, 2014a; Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2017). Im Jahr „2004 wurden die Mittel für die Wohnungsbauförderung um gut 30 Prozent gekürzt“ (von 137 auf 103,5 Millionen EUR) (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2017, S. 1).

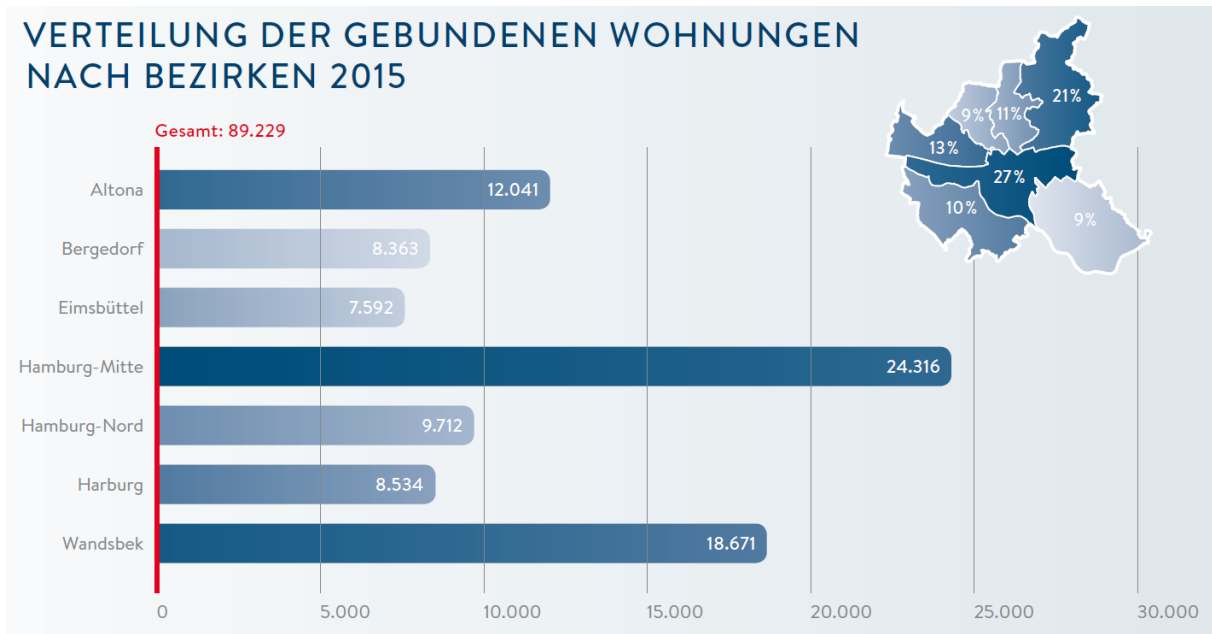


Abbildung 4: Sozialwohnungsbestand in Hamburger Bezirken (Stand: 2015) (IFB 2016, S. 27)

Infolge des 2011 geschlossenen Bündnis für das Wohnen (Kapitel 2.5) investiert die Stadt Hamburg wieder vermehrt in den sozialen Wohnungsbau. In den Jahren 2011 bis 2015 konnten insgesamt rund 7.350 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung fertiggestellt werden. Hinzu kommen 3.750 Wohnungen, die zum einen im Zuge der Modernisierungsförderung mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung ausgestattet werden konnten. Zum anderen wurden Belegungsbindungen im Bestand angekauft (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2017). Im Rahmen der Fortschreibung des Bündnisses für das Wohnen wurde beschlossen, ab 2017 jährlich 3.000 WE im geförderter Wohnungsbau zu genehmigen. Der Haushaltsplan (2017/2018) sieht 3.930 WE vor. Sollte dieser Wert bis 2030 konstant gehalten werden können und darüber hinaus weiterer geförderter Wohnungsbau im Zuge von Modernisierungen geschaffen werden, kann der derzeitige Sozialwohnungsbestand konstant gehalten werden (ca. 82.500 WE) (BSW; Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2017).

Im Ergebnis führen die oben skizzierten Entwicklungen zu einer „Gefährdung der Wohnraumversorgung von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014, S. 4). In Hamburg kann folglich nicht von einer generellen Wohnungsnot gesprochen werden. Diese betrifft vielmehr Haushalte mit geringer Wohnkaufkraft, insbesondere in den Stadtteilen, in denen eine gestiegene Nachfrage in den vergangenen Jahren zu stark steigenden Mietpreisen geführt hat

(Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014; BSW 2014b; Hiller und Schultewolter 2014) (Kapitel 2.1). Hier kommt es zu einer Verringerung von preisgünstigem Wohnraum (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014), die insbesondere Geringverdiener, Transferleistungsempfängerinnen, einkommensschwache Haushalte mit Kindern und Menschen mit Migrationshintergrund betrifft (Läpple 2016).

Deutsche Haushalte geben im Schnitt fast ein Drittel ihres Einkommens für das Wohnen aus (Hiller und Schultewolter 2014). In Hamburg gibt es einen hohen Anteil an einkommensschwächeren Haushalten. Mehr als die Hälfte aller Hamburger Haushalte liegen unter der Einkommensgrenze der Wohnungsbauförderung und sind damit zum Bezug einer Sozialwohnung nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz berechtigt (BSW 2014b). Die Wohnkostenbelastung von einkommensschwachen Haushalten liegt über dem bundesweiten Schnitt. So gaben Haushalte mit geringem Einkommen in Hamburg in 2010 zwischen 45 und 57 % ihres Einkommens (vor Bezug einer Transferleistung) für das Wohnen (Bruttowarmmiete) aus (BSW 2014c).

2.5 Ziele des Wohnungsneubaus

2.5.1 Gesamtstädtische Ebene: Vertrag für Hamburg und Bündnis für das Wohnen

Zwei zentrale Elemente der Hamburger Wohnungsbaupolitik sind der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ und das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“. Beide wurden erstmals

2011 geschlossen und verfolgen das Ziel, den Wohnungsneubau zu erhöhen und den Mietpreisanstieg abzumildern und dabei ein kooperatives Zusammenarbeiten zwischen Politik, Verwaltung und Privatwirtschaft zu ermöglichen (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) 2012).

Als erster der beiden wurde am 4. Juli 2011 der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ beschlossen (BSW 2016a). Er regelt die Zusammenarbeit zwischen der Politik und den sieben Bezirken Hamburgs in Bezug auf den Wohnungsneubau. Da eine Vielzahl der Aufgaben bspw. der Bauleitplanung auf Ebene der Bezirke liegt, schafft dieser Vertrag einheitliche Voraussetzungen und Strukturen auch zwischen den Bezirken (Senatskanzlei 2016).

Der Vertrag definiert die zentralen Zielgrößen für den Hamburger Wohnungsbau. So werden neben der Gesamtsumme der neu zu errichteten Wohneinheiten auf gesamtstädtischer Ebene (seit Erneuerung des Bündnisses in 2016 10.000 WE pro Jahr) auch feste Zielvorgaben für die Anzahl der von Seiten der Bezirke zu genehmigenden WE definiert. In Abhängigkeit von den ermittelten Potenzialen für Innenentwicklung und Nachverdichtung wird für jeden Bezirk eine individuelle Zielvorgabe festgesetzt. So verpflichtet sich beispielsweise der Bezirk Hamburg-Nord pro Jahr für 1.200 WE Baugenehmigungen auszustellen, wohingegen der Bezirk Bergedorf 800 WE genehmigen muss (Senatskanzlei 2016).

Um einheitliche Kriterien für die Auswahl, Identifikation und Bewertung dieser Innenpotentiale zu gewährleisten, wurden die sogenannten bezirklichen Wohnungsbauprogramme entwickelt (Kapitel 2.5.2). Daneben sollen Baugenehmigungsverfahren „zügig, transparent und verlässlich“ durchgeführt werden. Dies übt im Umkehrschluss den Druck auf die Bezirke aus, die Bauleitplanung weiter zu beschleunigen. Des Weiteren soll der Fokus im Neubau zum einen auf einer nachhaltigen Bauweise im Sinne des Klimaschutzes bspw. dem Einsatz erneuerbarer Energien für Wärme und Strom; und zum anderen auf bezahlbarem Wohnraum mit 30 % gefördertem Mietwohnungsbau und einer aktiver Einbindung der Bürgerinnen liegen (Senatskanzlei 2016).

Darauf aufbauend wurde am 20. September 2011 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ von den Vorständen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW), vom Immobilienverband Deutschland, den zuständigen Senatsbehörden sowie dem Vorstand der SAGA unterzeichnet (BSW 2016a).

Durch dieses verpflichten sich die Stadt Hamburg, die im vorherigen Abschnitt erläuterten Bedingungen zu erfüllen. Die privaten Vertragspartnerinnen wiederum versichern u. a. 30 % geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren und integrativen Wohnungsraum für bspw. wohnungslose Menschen, Alleinerziehende und Menschen mit körperlicher oder geistiger Behinderung/Erkrankung zu ermöglichen. Die energetischen Standards gehen dabei nicht über die gesetzlichen Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 hinaus.

Zudem sollen mietrechtliche Regelungen zuverlässig und angemessen angewendet werden, so dass der Wohnungsmarkt in Hamburg transparent und fair gestaltet werden kann. Neben gestalterischen Vorgaben, wie dem Erhalt und Neubau der für Hamburg typischen Backsteinfassade, vereinbarten die Vertragspartnerinnen, dass ab einer Anzahl von 30 WE auch auf privaten Flächen 30 % geförderter Mietwohnungsbau geschaffen wird (BSW o. J.).

2.5.2 Bezirksebene: Bezirkliche Wohnungsbauprogramme

Die bezirklichen Wohnungsbauprogramme haben das Ziel, neben der quantitativen Bereitstellung im gleichen Maße die qualitativen Ansprüche an den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung zu gewährleisten. Die qualitativen Ziele sind dabei:

- Innen- vor Außenentwicklung,
- Verträglichkeit Nachverdichtung mit Bestand gewährleisten,
- Nachhaltige Bauweise v. a. im Sinne des Klimaschutzes,
- Bezahlbarer Wohnraum,
- Einbindung der Bürgerinnen vor Ort (Bezirk Altona 2017c, S. 5–7).

Die Wohnungsbauprogramme stellen das wesentliche Instrument dar, um diese Ziele in der gesamten Hansestadt bezirksübergreifend umzusetzen und die Siedlungsentwicklung entsprechend zu leiten (Bezirk Altona 2017c, S. 5–7). Die einzelnen Programme der Bezirke sind mit der Fachbehörde abgestimmt und können als Angebotsplanung für die Wohnungsbauwirtschaft betrachtet werden (Sempell 2016). Umgesetzt werden diese Potentiale u. a. von der SAGA und der IBA GmbH. Geeignete Käuferinnen und Investorinnen können aber auch im Rahmen einer Konzeptausschreibung ausgewählt werden und durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB (Baugesetzbuch) die qualitative Entwicklung eines Gebiets bestimmt werden.

Das Ergebnis der Wohnungsbauprogramme ist eine Übersicht öffentlicher und privater Potentialflächen für den Wohnungsneubau. Darüber hinaus werden die Bezirke dazu verpflichtet, die Planreife inklusive der Bauleitplanung für diese Flächen zu schaffen (Bezirksamt Eimsbüttel 2016, S. 9). Wie kurzfristig diese Potentialfläche entwickelt werden können, variiert allerdings sehr stark. Externe Faktoren wie bspw. die Verlegung der Wilhelmsburger Reichstraße oder Betriebsverlegungen bzw. interne Faktoren (z. B. Altlasten) nehmen Einfluss darauf, in welchem Zeithorizont diese Flächen entwickelt werden können (Sempell 2016; Gerdemann 2016).

Tabelle 1 stellt die fertiggestellten WE und das in den Bezirken ermittelte Potential in den nächsten Jahren dar (Wohnungsbauprogramme 2016). Nicht mit eingerechnet sind die großen Stadtentwicklungsprojekte, für welche die BSW verantwortlich ist (u. a. Neue Mitte Altona, HafenCity, Oberbillwerder).

Tabelle 1: Ergebnisse Wohnungsbauprogramme

	Fertiggestellt zwischen 2011-2015	Potential an Wohnraum 2016
Altona	7.449	20.000
Eimsbüttel	5.500	7.000
Nord	10.703	10.000
Wandsbek	8.800	7.200
Mitte	k. A.	20.000
Bergedorf	k. A.	6.000
Harburg	k. A.	7.756
Quellen: (Bezirk Altona 2017c; Bezirksamt Eimsbüttel 2016; Bezirk Hamburg-Nord 2015; Bezirk Wandsbek 2016; Bezirk Mitte 2016; Bezirk Bergedorf 2016; Bezirk Harburg 2016)		

Diese Potentialflächen werden in den Programmen zum Teil sehr unterschiedlich dargestellt. Während die Bezirke Eimsbüttel und Harburg die einzelnen Flächen nicht unterscheiden, untergliedern die anderen Bezirke nach Kriterien, wie der Umsetzbarkeit (zeitlich) bzw. nach dem aktuellen Planungsstand.

Insgesamt betrachtet sind die Wohnungsbaupotenziale in Hamburg jedoch endlich. Dies begründet sich zum einen in den erforderlichen Eingriffen in den Stadtraum, die mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden sein können und zum anderen in den gegebenen infrastrukturellen (z. B. A 25) und naturräumlichen Begrenzungen (z. B. Vier- und Marschlande). Diese empfundenen Begrenzungen werden von der BSW in Zusammenarbeit mit der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) festgelegt (Sempell 2016).

Die Bezirke und die Fachbehörde betrachten die Stadtentwicklung von zwei unterschiedlichen

Perspektiven aus. Die BSW nimmt eine hamburgweite Perspektive ein und bewertet Entscheidungen über die Verteilung der Siedlungsflächen aus einem gesamtstädtischen Kontext und Abwägungsprozess heraus, während die Bezirke auf Basis ihrer Belange und Interessen Entscheidungen treffen. Diese sind häufig auch lokalpolitisch geprägt. So werden von der Fachbehörde beispielsweise auch Grünräume in eine mögliche Flächenentwicklung einbezogen, z. B. indem ein 800 m Radius um S-Bahnhaltestellen gelegt wird. Der Bezirk hingegen nimmt eine eher durchsetzungsrationale Perspektive ein. Bei absehbarem Widerstand seitens der Anwohnerinnen werden potenzielle Flächen ggf. gar nicht erst in das Wohnungsbauprogramm aufgenommen. Hier spielen auch die Erfahrungen aus ähnlichen Vorläuferprojekten hinein sowie die Nähe der Politik in den Bezirken zu ihrer Wählerschaft. Folglich gibt es eine Art Gegenstromprinzip, d. h. die Fachbehörde bringt siedlungsrationale Vorschläge ein, die mit den Bezirken abgestimmt und Aufgaben verteilt werden. Hierbei ist ein rationaler Austausch zwischen der Fachbehörde und dem Bezirk wichtig, um nicht das Gefühl einer Bevormundung aufkommen zu lassen (Gerdemann 2016).

2.5.3 Quartiersebene: Bündnis für die Quartiere

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird über die Bezirke auf die Quartiersebene heruntergebrochen. Dies erfolgt seit Ende 2014 durch das „Bündnis für die Quartiere“. Ziel ist es, kooperativ quartiersbezogene Strategien zu entwickeln und umzusetzen (Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2014a, S. 2).

Der Anspruch des Bündnisses ist es, „mehr Stadtteilgerechtigkeit und ein Wohnen in guter Nachbarschaft, gesicherter Stadtqualität und zu angemessenen Preisen“ (FHH 2014a, S. 5) zu bewirken. Zudem sollen Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozesse verhindert und ein stabiler Kooperationsrahmen geschaffen werden (FHH 2014a, S. 5).

Inhaltlich werden die Grundsätze des Verfahrens bzw. der Zusammenarbeit und der Finanzierung (Anteile sozialer, grüner, technischer sowie energetischer Infrastruktur) sowie die Beteiligung der Bürgerinnen vertraglich abgestimmt (BSW o. J., S. 3–8). Dabei wurden u. a. folgende übergeordnete gemeinsame Handlungsfelder/-leitziele entwickelt:

- Mobilisierung von Grundstückspotentialen
- Bestandsentwicklung und -modernisierung

- Erarbeitung von Wärmeversorgungskonzepten
- Erhalt von Produktions- und Logistikbereichen bei der Entwicklung von Quartieren -> (Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten)
- Soziale Infrastruktur weiterentwickeln
- Neue Zielgruppen einbinden (z. B. Studierende, Künstlerinnen inkl. deren Start-ups, seniorengerechtes Wohnen o. Ä.) (FHH 2014a, S. 4).

Diese Handlungsfelder werden in verschiedenen Arbeits- und Steuerungsgruppen umgesetzt. Zum einen bilden dabei die Entwicklungsunternehmen mit den privaten Grundeigentümerinnen eine Arbeitsgemeinschaft für das konkrete Quartier, während die Hamburger Behörden (BSW, BWVI, Finanzbehörde) und ihre jeweiligen Vertreterinnen eine Koordinierungsgruppe auf gesamtstädtischer Ebene bilden. Die Zusammenarbeit der Koordinierungsgruppe und Arbeitsgemeinschaft wird schließlich durch eine Steuerungsgruppe aus dem zuständigen Bezirksamt und den zusammengeschlossenen Unternehmen gewährleistet (FHH 2014a, S. 2–7).

Als Pilotprojekte wurden jeweils ein Quartier in Hamm-Süd und in Rothenburgsort ausgewählt (Bündnis für die Quartiere o. J.). Die Wohnungswirtschaft übernimmt dabei temporär die im Bündnis beschlossenen Aufgaben der Kommune (Sempell 2016). Der Fokus bestehe darin, Wohnungen zu bauen, aber auch die Dinge, die mit einer Quartiersentwicklung im Zusammenhang stehen, wie Freiraumentwicklung, Straßenraumgestaltung und Straßenbau zu realisieren. Durch die Gründung einer privaten Entwicklungsgesellschaft können soziale und technische Infrastruktur sowie Freiraumplanung aus einer Hand realisiert werden (FHH 2014a).

Die Pilotprojekte werden zeigen, inwieweit dieses Instrument dazu beitragen kann, städtische Aufgabenbereiche und Interessen des Gemeinwohls bei der Stadterneuerung oder der Neuentwicklung von Quartieren aus einer Hand zu gewährleisten.

3 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose Hamburg

Wie im vorangegangenen Kapitel beschrieben, steht die aktuell angespannte Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt eng mit der Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt in Verbindung. Kapitel 3 beschreibt daher die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hamburg und stellt dabei die Zusammenhänge zwischen den gesellschaftlichen Prozessen und historischen Ereignissen her und zeigt die daraus resultierenden Herausforderungen für die Stadtentwicklung auf. Die Bevölkerungsentwicklung der Hansestadt wird aus einer historischen, gegenwärtigen und zukünftigen Perspektive beschrieben.

3.1 Historisch

Der Rückblick beginnt mit dem Jahr 1787. In diesem erreichte die Hansestadt einen wichtigen Meilenstein in ihrer Entwicklung. Erstmals erreichte die Stadt Hamburg 100.000 Einwohnerinnen und wuchs somit zur Großstadt an (Matti 1983, S. 106–121). Zur Jahrhundertwende ins 19. Jahrhundert betrug die Einwohnerzahl der Stadt bereits 130.000 (Abbildung 5) (Mitchell 1998, S. 75). Insgesamt war das 19. Jahrhundert durch ein starkes Wirtschaftswachstum und damit durch einen Anstieg des Warenumschs im Hamburger Hafen geprägt. Zusammen trugen diese beiden Faktoren dazu bei, viele Arbeitsplätze in Hamburg zu schaffen. Diese zogen einen Zuzug der Landbevölkerung aus den umliegenden Kreisen nach sich (Matti 1983). Da die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts zugleich durch starke Konjunkturschwankungen gekennzeichnet war, blieb die Bevölkerungszahl bis 1850 nahezu identisch (Mitchell 1998, S. 75; Matti 1983).

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts hingegen wuchs die Bevölkerungsanzahl sprunghaft an. Der Grund dafür sind der Beginn der Industrialisierung und der dadurch entstandene technische Fortschritt in Medizin, im Transportwesen und in der Produktion von Gütern und Nahrung. Die Wirtschaft boomte, neue Wirtschaftszweige konnten erschlossen werden und der Warenumschlag im Hamburger Hafen erreichte seinen vorläufigen Höhepunkt. Die Landflucht stieg weiter an und der Siedlungskörper breitete sich immer weiter in die ehemalige Peripherie aus. Negative Einflüsse auf die Bevölkerungsentwicklung nahmen die schweren Epidemien im 19. Jahrhundert. Allen voran Cholera-Bakterien verbreiteten sich mehrmals großflächig unter der Hamburger Bevölkerung aus (u. a. 1832, 1892). Im Besonderen waren davon die dicht bebauten Arbeiterquartiere mit geringen hy-

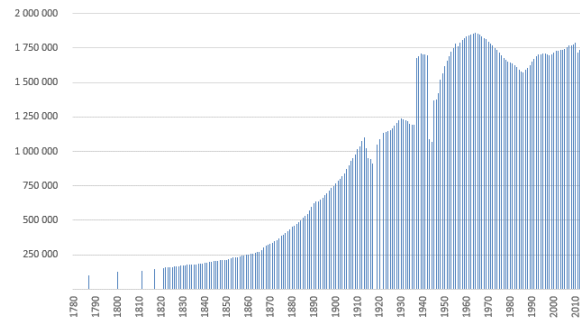


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Hamburg 1787-2010 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

gienischen Standards betroffen (bspw. das Gängeviertel). Dies dämpfte die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung zwischen 1800 und 1900 immer wieder und zog sinkende Zuzugsquoten aus Angst vor Seuchen in den darauffolgenden Jahren nach sich (Matti 1983). Ebenso bewirkte der große Brand vom 05. – 07. Mai 1842 aus Angst vor weiteren Katastrophen einen Zuzugsstopp aus dem Umland. Innerhalb dieser drei Tage verloren viele Hamburgerinnen ihr Leben und das Feuer zerstörte den Lebensraum von mehr als 20.000 Bürgerinnen (Matti 1983, S. 106–121). Trotz dieser Rückschläge verzeichnete Hamburg um das Jahr 1900 bereits 706.000 Einwohnerinnen (Mitchell 1998, S. 75). Dies begründet sich zum einen in den verbesserten hygienischen Standards und der damit verbundenen gesunkenen Sterblichkeit und zum anderen in den wirtschaftlichen und technischen Entwicklungen dieser Zeit (Matti 1983, S. 145–147).

Einen ersten größeren Einbruch der Einwohnerzahl erlitt Hamburg im Zuge des 1. Weltkriegs. Zwar war die Stadt Hamburg nicht unmittelbar von Kriegshandlungen betroffen, dennoch litt die Hamburger Bevölkerung unter Hunger und/oder viele verloren ihren Versorger (Vater/Ehemann)

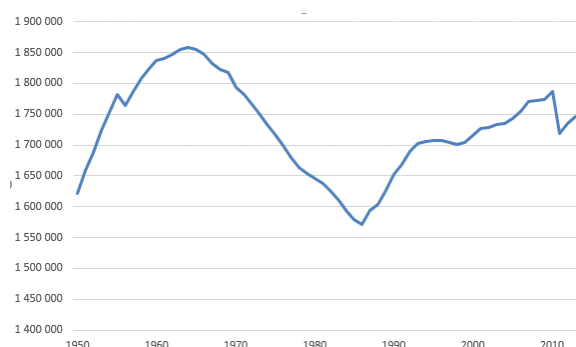


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Hamburgs seit 1950 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

(Norddeutscher Rundfunk (NDR) 2014). Innerhalb der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts (Abbildung 6) stieg die Einwohnerzahl signifikant an. Dies ist auf das 1937 unter dem Regime der Nationalsozialisten entstandene Groß-Hamburg-Gesetz zurückzuführen, welches die bis heute geltenden Grenzen Hamburgs festlegte. Das Gesetz sah vor, dass Preußen u. a. die Stadtkreise Altona, Harburg und Wandsbek an Hamburg abtritt, während Hamburg u. a. die Stadt Geesthacht und Cuxhaven an Preußen übergab. Damit vergrößerte sich nicht nur die Fläche der Stadt um 33.000 ha, sondern ebenso die Bevölkerungszahl um 407.000 Einwohnerinnen (Oberbeck 1992). Schließlich kostete der unmittelbar darauffolgende 2. Weltkrieg auch in der Hansestadt viele Menschenleben. Allen voran die Luftangriffe forderten viele Todesopfer. Alleine durch einen britischen Luftangriff 1943 verloren rund 35.000 Hamburgerinnen ihr Leben (Schafer o. J.).

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts nahm zunächst der wirtschaftliche Aufschwung der 1950er und 1960er Jahre großen Einfluss auf die Anzahl der Einwohnerinnen in Hamburg (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) 2005a, S. 12). Dieser war für den vorläufigen Höchststand der Hamburger Bevölkerung verantwortlich. Mit 1,859 Mio. Einwohnerinnen im Jahr 1964 erreichte die Hansestadt ihr Bevölkerungsmaximum im 20. Jahrhundert. Neben der Einwohnerzahl breitete sich auch der Siedlungskörper immer weiter aus (Abbildung 7). Selbst in den 1970er Jahren, in denen ein deutlicher Bevölkerungsrückgang spürbar war, stieg

die bebaute Fläche in Hamburg weiter an. Ein neues Minimum erreichte die Stadt im Jahr 1985 (1,57 Mio. Einwohnerinnen). Ausschlaggebend dafür waren die veränderten Anforderungen und Ansprüche an den Wohnraum und der gewachsene Wohnraumverbrauch pro Kopf (Statistikamt Nord 2014, S. 14; Kruse 2014, S. 127). Der Rückgang der Bevölkerung ist auf die Wanderung vor allem junger Familien an den „grünen“ Stadtrand bzw. ins Umland der Hansestadt zurückzuführen. Dieser sozialräumliche Prozess wird mit dem Begriff „Suburbanisierung“ umschrieben (Adam et al. 2007). Schließlich leitete die Öffnung des Ostblocks ein stetiges Bevölkerungswachstum Hamburgs seit den 1990er Jahren ein (Statistikamt Nord 2005a, 5ff.).

3.2 Status Quo

Neben dem Bevölkerungsanstieg aufgrund von Wanderungsgewinnen aus Osteuropa nimmt die Reurbanisierung seit den 1990er Jahren zunehmend Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Hansestadt. Unter Reurbanisierung wird die Bevölkerungswanderung vom Land zurück in die Kernstädte subsumiert (Fricke et al. 2015, S. 4–5), was sich in den positiven Wanderungssalden der Stadt Hamburg zeigt. Zwar ziehen nach wie vor viele Hamburgerinnen ins Umland, allerdings sank dieser Wert in den letzten beiden Jahrzehnten und wird zusätzlich durch die hohen Zuzugsraten aus Fernwanderungen neutralisiert und übertroffen (Statistikamt Nord 2005a, 5ff.). Dabei spielt vor allem der Zuzug räumlich hochmobiler Bevölkerungsgruppen (junge Erwachsene in der Ausbildungs- und Berufsfindungsphase) eine

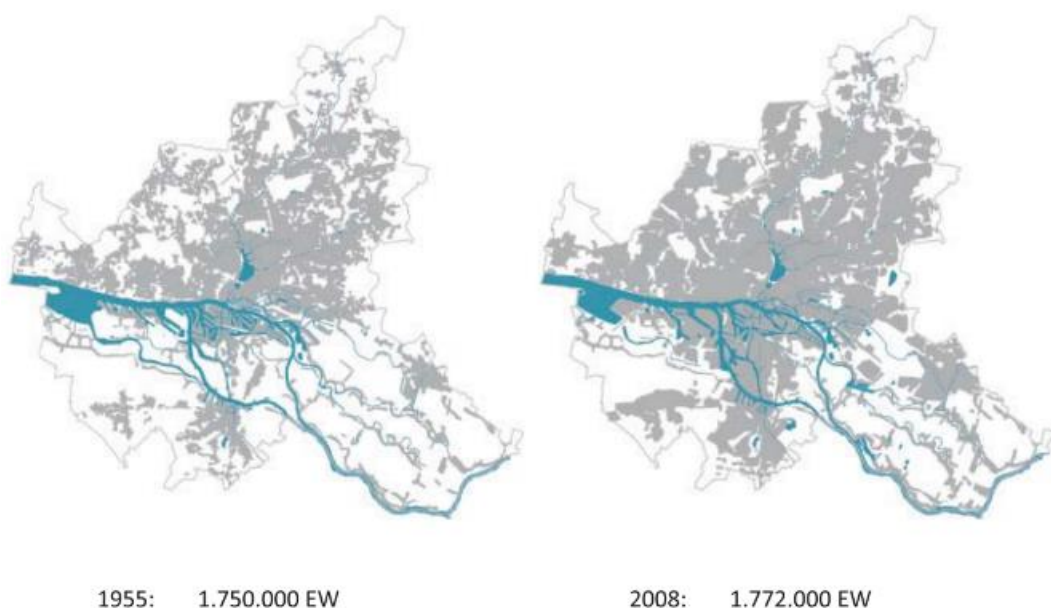


Abbildung 7: Städtebauliche Entwicklung Hamburgs in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts (Kruse 2014, S. 127)

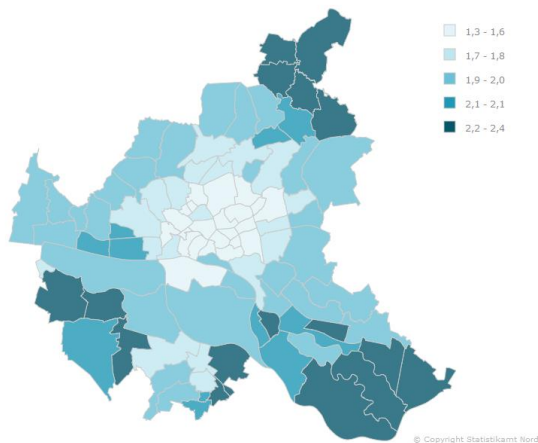


Abbildung 8: Personen pro Haushalt 2015 in der Stadt Hamburg auf (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017)

große Rolle. Grund dafür ist der Bedeutungsgewinn der Wissensgesellschaft und die Konzentration wissensintensiver Dienstleistungen in den städtischen Zentren. Somit weisen vor allem Kernstädte ein gutes Bildungs- und Arbeitsplatzangebot auf, was wiederum zu Bevölkerungsgewinnen führt (Pohl und Wischmann 2014, S. 45). In Hamburg nahm die Anzahl der Studierenden zwischen 2011 und 2016 um 20 % auf insgesamt 96.300 zu (Preißler 2016).

Der Begriff „Reurbanisierung“ beschreibt allerdings nicht nur eine quantitative bzw. räumliche Entwicklung, sondern ebenso einen gesellschaftlichen Wandel. Einerseits beinhaltet Reurbanisierung die Tendenz der Individualisierung in der Bevölkerung und das Lösen von klassischen Familien- und Lebensmodellen. Dies drückt sich zum einen im starken Anstieg der Single-Haushalte in Hamburg aus (Abbildung 8) (Pohl und Wischmann 2014, S. 45). Bereits heute sind knapp 50 % der Haushalte in Hamburg Single-Haushalte (BSW 2016d, S. 5). Somit benötigt die hohe Anzahl an neuen Stadtbewohnerinnen deutlich mehr Wohneinheiten als dies noch vor wenigen

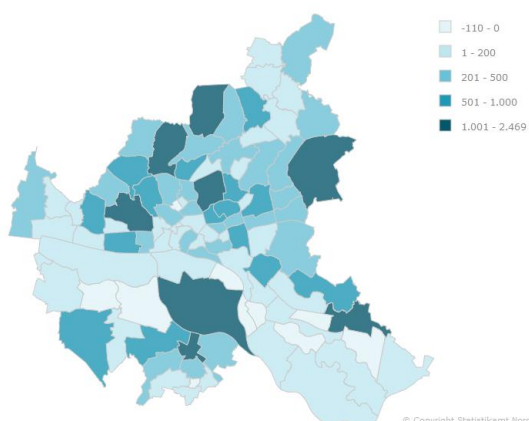


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung 2015 in der Stadt Hamburg auf Stadtteilebene (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017)

Jahrzehnten der Fall war (Pohl und Wischmann 2014, S. 45). Auf der anderen Seite spielen aktuell Aspekte wie die Nähe zum Arbeitsplatz und/oder zu Infrastrukturen (medizinisch, kulturell usw.) wieder eine größere Rolle bei der Wahl des Wohnorts (Fricke et al. 2015, 4f.). Diese Tendenzen wandelte Ole von Beust 2002 in ein räumliches Leitbild um: „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ (Kapitel 4.1). Damit manifestierte er das Bestreben der Hansestadt sich „zu einer wachsenden und pulsierenden Metropole mit internationaler Ausstrahlung zu entwickeln“ (FHH 2002, S. 4).

Der sozialräumliche Prozess der Reurbanisierung spiegelt sich letztendlich auch in den wachsenden Bevölkerungszahlen seit Mitte der 1980er Jahre wider. Seit 1985 wuchs die Hansestadt Hamburg um knapp 200.000 Einwohnerinnen (Statistikamt Nord 2014, S. 14, 2016a, S. 4). Dieser Anstieg ist allen voran auf Fernwanderungen aus anderen Bundesländern und dem Ausland zurückzuführen und weniger bis kaum auf die Stadt-Umland-Wanderungen bzw. auf eine natürliche Bevölkerungsentwicklung. Dieses hohe Bevölkerungswachstum führt zu Engpässen in der Hamburger Wohnraumversorgung (Kapitel 2.4) und lässt somit auch die Umlandgemeinden in der Metropolregion am Wachstum teilhaben (Preißler 2016). Das innerstädtische Wachstum und der Zuzugsdruck auf innerstädtische Quartiere zieht ebenso soziale Probleme nach sich. Alteingesessene Bewohnerinnen werden durch die steigenden Mietpreise aus „ihren“ Vierteln verdrängt. Wie bereits in Kapitel 2.3 erläutert, wird dieser Prozess mit dem Begriff Gentrifizierung beschrieben (Pohl und Wischmann 2014, S. 45). Zentraler Aspekt für die Ausstrahlungskraft und die Attraktivität der Hansestadt ist die gute wirtschaftliche Situation samt steigender Arbeitsplätze. Alleine im Jahr 2015 wurden im Stadtgebiet 18.000 neue Arbeitsplätze geschaffen, was 2016 mit 25.000 noch übertroffen werden soll (Preißler 2016).

In Zahlen ausgedrückt, bedeutet dies für Hamburg im Jahr 2015 einen Bevölkerungsstand von 1.787.408 Einwohnerinnen. Damit stieg die Zahl im Vergleich zum Vorjahr um rund 16.000. Im Detail betrug das natürliche Bevölkerungswachstum ca. +2.300 und durch einen Wanderungsüberschuss konnte die Stadt knapp 13.500 neue Hamburgerinnen gewinnen (Statistikamt Nord 2016a, S. 4). Im Jahr 2016 verzeichneten alle sieben Hamburger Bezirke eine positive Bevölkerungsentwicklung (Statistikamt Nord 2016c, S. 22). Kleinräumige Veränderungen zeigen sich schließlich auf Ebene der Stadtteile, wo bereits konkrete Bau- und Planungsprojekte ablesbar

sind (Kapitel 4.3). Im Jahr 2015 (Abbildung 9) verzeichneten dabei der Stadtteil Langenhorn mit 2.469 neuen Einwohnerinnen das größte Plus, gefolgt von Winterhude (1.799) und Wilhelmsburg (1.615). Des Weiteren verzeichneten Nien- dorf, Rahlstedt, Bergedorf, Harburg und Bahren- feld vierstellige Einwohnerzuwächse. Eine nega- tive Bevölkerungsentwicklung gab es hingegen in Neuallermöhe (-110), in Moorburg/Altenwerder (- 44) und auf der Veddel (-23) bzw. in Curslack (- 22). Somit zeigt sich, dass nur wenige Stadtteile von einem geringen Bevölkerungsrückgang be- troffen sind und das restliche Stadtgebiet durch Bevölkerungswachstum geprägt ist (Statistikamt Nord 2017).

3.3 Bevölkerungsprognosen

Die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Trends bilden zusammen mit den Bevölkerungs- fortschreibungen die Basis für die Bevölkerungs- vorausberechnung. Zuständig dafür ist in Ham- burg das Statistikamt Nord, welches für das Jahr 2035 eine Gesamtbevölkerung von 1.893.000 prognostiziert (Statistikamt Nord 2015, S. 5). Nicht berücksichtigt werden konnte allerdings die unerwartete hohe Zuzugswelle durch Geflüch- tete Ende 2015, weswegen die Bevölkerungs- prognose nach oben korrigiert werden muss. Von diesem starken Wachstum wird allerdings nicht nur die Stadt Hamburg profitieren, sondern ebenso große Teile der Metropolregion. Es wird sich allerdings sehr differenziert zwischen auf die Kreise und Kommunen verteilen. Auch auf Stadt- teilebene in Hamburg wird die Bevölkerungsent- wicklung heterogen ausfallen. Neben der räumli- chen Verteilung des Bevölkerungswachstums spielen Aspekte wie Alter, Geschlecht und Her- kunft der Neu-Hamburgerinnen in Zukunft eine wichtige Rolle.

Die Hansestadt wird im nächsten Jahrzehnt auf- grund von Wanderungsgewinnen durch Zuzug u. a. aus dem internationalen Ausland weiter- wachsen. Dabei ziehen insbesondere junge Er- wachsene nach Hamburg, um hier ihre Ausbil- dung zu beginnen (u. a. Hochschule, Universität). Somit wird Hamburg „jünger“ bzw. zumindest den demographischen Wandel im Vergleich zu anderen Kommunen abschwächen können (FHH 2014b, S. 10–12). Nichtsdestotrotz muss Ham- burg sich zukünftig auch immer mehr auf ältere Menschen einstellen (Abbildung 10). Zum einen liegt dies an der steigenden Lebenserwartung der Hamburger Bevölkerung. Neugeborene zwis- chen 2008 und 2010 haben eine Lebenserwar- tung von 77,5 Jahren (Männer) bzw. 82,6 Jahren (Frauen). Zum anderen sind es vor allem die ge- burtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre, die im kommenden Jahrzehnt das Medianalter der Hamburger stark beeinflussen werden. Diese

Veränderung bringt zwangsläufig eine Verände- rung heutiger Infrastrukturen mit sich. Zugänge zu U-, S-Bahnen und Bussen müssen barrierefrei ausgebaut werden. Zudem müssen soziale und medizinische Infrastrukturen an die veränderte Nachfrage angepasst werden. Schließlich muss sich auch der Wohnungsmarkt und der Gebäu- debestand Hamburgs auf die neuen Bedürfnisse ihrer Bewohnerinnen einstellen, wie z. B. der Ein- bau von Aufzügen in die Altbaubestände oder die Umnutzung zu und der Neubau von betreutem Wohnen (FHH 2014, S. 14ff.).

Neben dem Anstieg der Lebenserwartung wird sich die Hamburger Bevölkerung nach Lebens- bzw. Familienmodell und räumlicher Herkunft weiter ausdifferenzieren. Dabei spielt zunächst die Tendenz der Individualisierung, wie bereits genannt, eine entscheidende Rolle. Zudem erge- ben sich neue Formen des Zusammenlebens (Patchwork-Familien, besondere Wohngemein- schaften, Alleinerziehende, Single-Haushalte usw.), die sich von der klassischen Familienstruk- tur und deren Bedürfnisse an den städtischen Raum unterscheiden. Letztlich wird auch die Herkunft der Hamburgerinnen differenzierter sein als heute. Bewohnerinnen aus allen Regionen Deutschlands und der Welt werden in Zukunft die Stadt prägen. Grund hierfür sind wirtschaftliche oder politische Krisen, Verfolgung bzw. Krieg in den Heimatländern oder ein größeres Arbeits- platz- und Versorgungsangebot in Hamburg. Dieser Trend wird voraussichtlich noch bis 2035 anhalten (Institut der deutschen Wirtschaft Köln 2016; Läßle 2016). Nach heutigem Stand kom- men zahlenmäßig die meisten Einwohnerinnen mit Migrationshintergrund aus Ländern wie Ser- bien, der Türkei, Afghanistan, Iran, Ghana, Por- tugal, Italien und Griechenland. Somit wird die Bewohnerschaft der Hansestadt nicht nur mehr und älter, sondern auch bunter werden (FHH 2014, S. 16ff.). Dies gilt es in der Stadtentwick- lung zu berücksichtigen.

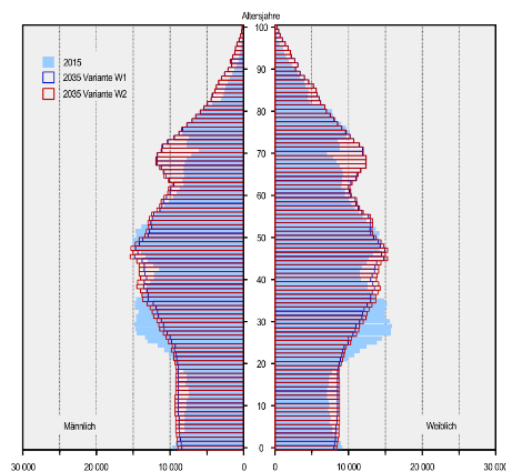


Abbildung 10: Bevölkerungspyramide Hamburg 2015 und 2035 (Statistikamt Nord 2015, S. 4)

4 Leitbilder und Strategien der Stadtentwicklung

4.1 Hamburgs zentrale Leitbilder und Konzepte im zeitlichen Verlauf

Leitbilder vermitteln die Idee von einem gewünschten, in der Zukunft liegenden Zustand. Sie können handlungsleitend und Ausdruck gesellschaftlicher Zielvorstellungen sowie Wandlungsprozessen sein und dadurch eine Orientierungs- und Koordinationsfunktion von Akteuren innehaben (Schindler 2011). Laut Schindler et al. (2011) seien Leitbilder pränormativ und müssten zunächst durch attraktive Bilder und Emotionen begründet werden, bevor sie sich mit der Wahrnehmung, Denkweise und den Entscheidungs- bzw. Verhaltensmustern der Beteiligten verknüpfen. Im Räumlichen Leitbild der Hansestadt Hamburg aus dem Jahr 2007 heißt es: das Leitbild „...erhebt nicht den Anspruch einer flächendeckenden Gesamtentwicklungsplanung; vielmehr

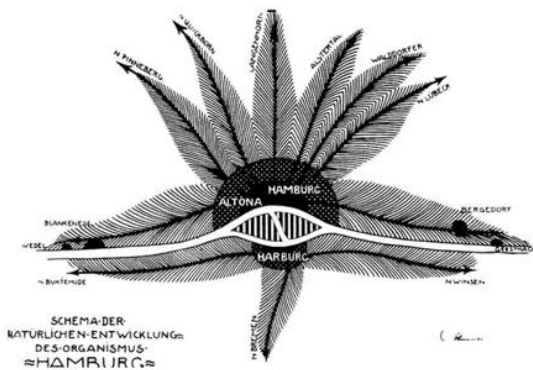


Abbildung 11: Schumachers Federplan, das Achsenmodell für Hamburg (BSU 2007, S. 30)

steht eine Überprüfung und Anpassung des Vorhandenen vor dem Hintergrund neuer Entwicklungsthemen und -orte im Vordergrund“ (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) 2007, S. 15). Dies unterstreicht die Absicht, mit dem Leitbild zum einen die Richtung für die zukünftige Entwicklung der Stadt vorzugeben, zum anderen jedoch auch Raum für Veränderungen zu lassen. Letzteres ist interessant vor dem Hintergrund, dass die Methode der Leitbilder in der Vergangenheit hinsichtlich der Konsensfähigkeit der entworfenen Zielvorstellungen in Frage gestellt worden ist (vgl. Fürst et al. 1999). Auch könnten bei der Umsetzung in der Praxis Nebeneffekte auftreten, die beim Entwurf städtebaulicher Leitbilder zunächst nicht bedacht worden sind. Aus historischer Sicht wurden Leitbilder oftmals eingesetzt, um gegenwärtig empfundene Missstände zu beseitigen. Sie sollten daher stets

im jeweiligen sozialen, ökonomischen und kulturellen Kontext der Entstehung betrachtet werden (Fürst et al. 1999).

Der damalige Oberbaudirektor Fritz Schumacher (1869-1947) entwarf in einer durch eine rapide Urbanisierung gekennzeichneten Zeit mit dem Federplan (s. a. Abbildung 11) ein Leitbild als Antwort auf die damals herrschenden sozialen Missstände in den Arbeiterquartieren und dem steigenden Siedlungsdruck in der Innenstadt. Schumacher wird als wesentlicher Wegbereiter des Achsenmodells betrachtet und gehört zu den ersten Vertretern der Stadtplanung, die eine räumlich-integrative Perspektive einnahmen (Fürst et al. 1999). Beim Achsenmodell bildet die Stadt das Zentrum, weitere Entwicklungen sollen entlang der Siedlungsachsen konzentriert werden, die in das Umland hineinragen. Schumacher ging damals noch von einer weitgehenden Trennung der Funktionen Wohnen und Arbeiten aus. Das Achsenmodell ist bis heute grundlegend für die Stadtentwicklungskonzepte der Hansestadt (Schindler 2011).

Die imagebildende Wirkung von Leitbildern wurde in Hamburg bereits früh erkannt und auch zur Regierungsprofilierung eingesetzt. Mit dem „Unternehmen Hamburg“ läutete der damalige erste Bürgermeister Klaus von Dohnanyi 1983 eine wettbewerbsorientierte Phase der Hamburger Stadtpolitik ein (Bauriedl o. J.) und machte die Leitbildentstehung damit zur Chefsache. Dieser top-down Ansatz in der Vermittlung von politischen Zielbotschaften für die Stadtplanung wurde auf europäischer Ebene als modellhaft wahrgenommen (Schindler 2011). Das Leitbild „Unternehmen Hamburg“ kann als eine Reaktion auf die Krise der Werftindustrie in den 1970er Jahren und dem einhergehenden Strukturwandel in Richtung Hochtechnologie, Dienstleistungs- und Kommunikationssektor betrachtet werden. Als Antwort auf die sozialen Probleme („Ghettoisierung“), ausgelöst durch die problematischen ökonomischen Entwicklungen im Hafen und dem hafenabhängigen Gewerbe wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept 1980 die Idee einer „solidarischen Stadt“ festgeschrieben (Schindler 2011).

Insgesamt wird Hamburg als Paradebeispiel für die Tertiarisierung der Produktion (Dienstleistungsorientierung der Produktion) und Industrialisierung der Dienstleistungen (Einbindung neuer Technologien und Organisationskonzepte) angesehen. Damit ging auch ein Politikwandel einher, der das kulturelle Angebot als teilweise standortstärkenden Faktor in die Stadtentwicklung einbezieht (Schindler 2011).

Mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) von 1996 wurde Hamburg als multifunktionale und durchmischte Stadt positioniert. Das STEK ging noch davon aus, dass sich das Bevölkerungswachstum verlangsamen und die Einwohnerzahl im Jahre 2010 auf ca. 1,66 Mio. zurückgehen würde. Zentrale Themen waren die stärkere räumliche Verflechtung von Wohnen und Arbeiten, eine Stärkung und Modernisierung des Hafens und der Verkehrsinfrastruktur sowie die Weiterentwicklung der Grünen Metropole (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) 2007). Die Stadt sollte sich entlang der u. a. von Schumacher beschriebenen Siedlungs- und Landschaftsachsen von innen nach außen weiterentwickeln (Schindler 2011). Folglich lag mit dem STEK bereits ein Schwerpunkt auf der flächenschonenden Stadtentwicklung (Menzel 2008).

Das Leitbild „Zukunftsfähiges Hamburg“ (1994-2001) machte sich für eine integrative Perspektive von Wirtschafts- und Umweltinteressen stark (Bauriedl o. J.). Im Jahr 2001 wurde von der Hamburger Umweltbehörde ein „Kursbuch Umwelt“ veröffentlicht, welches sich intensiv mit einer nachhaltigen Flächenentwicklung auseinandersetzte. Als Ziel wurde die Begrenzung der Siedlungszunahme bis 2050 auf 66 ha pro Jahr festgelegt (Menzel 2008). Es fand in der späteren Umsetzung der Stadtplanung jedoch recht wenig Beachtung (Schindler 2011) (Kapitel 4.4).

Kurze Zeit nach der Veröffentlichung des Kursbuches stellte der Senat ein neues Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ (2001-2008) vor, dem ein eher quantitatives Wachstumskonzept zugrunde liegt (Menzel 2008). Das

Tabelle 2: Übersicht zentraler Leitbilder und Stadtentwicklungskonzepte Hamburgs (Bauriedl o. J.; BSU 2007, 2014; BSW 2016d)

Politische Leitbilder	Räumliche Perspektiven
1921 Schumachers Federplan/Achsenmodell	Schema der natürlichen Entwicklung des Organismus Hamburg; Entwicklung und Konzentration entlang der Siedlungsachsen
1983 „Unternehmen Hamburg“	Die Stadt als ökonomische Einheit
1996 Stadtentwicklungskonzept (STEK)	Die multifunktionale, durchmischte Stadt; Grüne Metropole
1994-2001 „Zukunftsfähiges Hamburg“	Wirtschaft und Umwelt integrativ betrachten
2001-2008 „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“	Die wachsende Stadt; Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum, Steigerung der internationalen Bekanntheit
2007 „Räumliches Leitbild: Entwurf“ der BSU	Räumliche Zielvorstellung bis 2020; „Mehr Stadt in der Stadt“, „Sprung über die Elbe“
2009 „Leitbild Hamburg: Wachsen mit Weitsicht“	„Kreatives Hamburg“, „Nachhaltiges Hamburg“, Hamburg: Heimathafen“, „Hamburg – Metropole des Wissens“ und „Hamburgs Sprung über die Elbe“
2014 „Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser: Perspektiven der Stadtentwicklung für Hamburg“, BSU	„Mehr Stadt in der Stadt“, „Die gerechte Stadt“, die „Grüne und umweltgerechte Stadt“, „Stadtentwicklung in der Wirtschaftsmetropole“ und „Hamburg öffnet sich neuen Perspektiven“
2016 „Wohnen in Hamburg 2030 Impulse und Perspektiven“, Fachkonferenz BSW	Perspektive der Stadtentwicklung bis 2030; Doppelstrategie aus Innenentwicklung „Mehr Stadt in der Stadt“ und Stadterweiterung „Mehr Stadt an neuen Orten“

Wachstumsparadigma stieß auf eine grundsätzliche überparteiliche Akzeptanz und versuchte, die Hansestadt im Wettbewerb der europäischen Städte erfolgreich zu positionieren. Die Hauptziele waren demnach die Förderung des Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums sowie die Steigerung des internationalen Bekanntheitsgrads. Entgegen dem bundesweiten Trend eines Bevölkerungsrückgangs und einer unsicheren Konjunkturlage definierte Hamburg eine Zwei-Millionen-Einwohnerinnen-Marke (Schindler 2011). Auch wenn dieses Ziel bei der Fortschreibung zunächst aufgegeben wurde, wirkt sich das Leitbild der wachsenden Stadt bis heute auf die Stadtentwicklungspolitik aus.

Mit dem „Monitor Wachsende Stadt“ überprüft Hamburg sein Leitbild anhand von Indikatoren zum ersten Mal im Hinblick auf die Zielerreichung. Der Monitor soll ab dem Jahr 2005 jährlich vom Statistikamt Nord erstellt werden und als Steuerungsinstrument den Erfolg des Leitbilds u. a. im europäischen Vergleich messen (Statistikamt Nord 2005b). Der Bericht aus dem Jahr 2005 zeigt auf, dass eine große Diskrepanz zwischen den Zielen von mehr Siedlungsflächen und gleichzeitig einer nachhaltigen Flächenbewirtschaftung (Innenentwicklung, Flächenrecycling) besteht (Menzel 2008).

Im Jahr 2007 stellte die BSU Ihr „Räumliches Leitbild: Entwurf“ zur Diskussion. Es gibt dem Leitbild „Wachsende Stadt“ eine räumliche Zielvorstellung bis zum Jahr 2020. Es besteht aus einem zentralen Leitplan und fünf erläuternden Zielbotschaften sowie den dazugehörigen Schlüsselprojekten, die sich in weitere Konzept- und Analysepläne ausdifferenzieren (BSU 2007). Das Oberthema bildet die Innenentwicklung („Mehr Stadt in der Stadt“). Der zentrale Handlungsschwerpunkt wird auf den Sprung über die Elbe gelegt. Räumlich beginnt dieser Sprung in der Innenstadt und verläuft über die HafenCity, Veddel und Wilhelmsburg bis nach Harburg. Zentrale Themen sind neben dem Fokus auf eine nachhaltige Innenentwicklung „die Bündelung von Wohnen und Arbeiten in Verbindung mit hohen Freiraum- und Freizeitqualitäten im Grünen und am Wasser“ (BSU 2005, S. 9). Im Einklang mit dem Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ werden die vier Hauptziele verfolgt: überdurchschnittliches Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum, Erhöhung der Einwohnerzahl, Steigerung der internationalen Attraktivität und Ausbau der Metropolfunktion sowie Sicherung der Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit der Stadt (BSU 2007). Das „Räumliche Leitbild“ ist insgesamt stark projektorientiert und konkretisiert die politischen Ziele. Es war ur-

sprünglich als Ausgangsprozess für einen intensiven Leitbildprozess angedacht (Sempell 2016). Als Instrumente werden die Konversion u. a. ehemaliger Bahnflächen, Kasernen, die Stadtrenaturierung, der Stadtweiterbau, eine Stärkung der Zentren sowie die Stärkung des grünen Netzes dargestellt. Das „Räumliche Leitbild“ geht von einem Bevölkerungsanstieg auf ca. 1,81 Mio. bis 2020 aus und zeigt einen zusätzlichen Wohnraumbedarf von jährlich 5.000-6.000 Einheiten auf (BSU 2007). Dieser Wohnraumbedarf wurde einige Jahre später im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ (2011) aufgenommen (Kapitel 2.5.1).

Das Leitbild der „Wachsenden Stadt“ wurde unter der nachfolgenden grünen Regierungsbeteiligung leicht abgewandelt zum „Leitbild Hamburg: Wachsen mit Weitsicht“ (2009). Darin wurde die Wettbewerbsorientierung weitergeführt und um die Aspekte einer kreativen und nachhaltigen Stadt ergänzt (Bauriedl o. J.). Die Themen „Flächenrecycling“ sowie „Revitalisierung“ von Flächen und somit ein verstärkt qualitatives Wachstumsverständnis kamen hinzu (Menzel 2008). Zu den fünf Leitprojekten zählen „Kreatives Hamburg“, „Nachhaltiges Hamburg“, Hamburg: Heimathafen“, „Hamburg – Metropole des Wissens“ und „Hamburgs Sprung über die Elbe“ (FHH 2010).

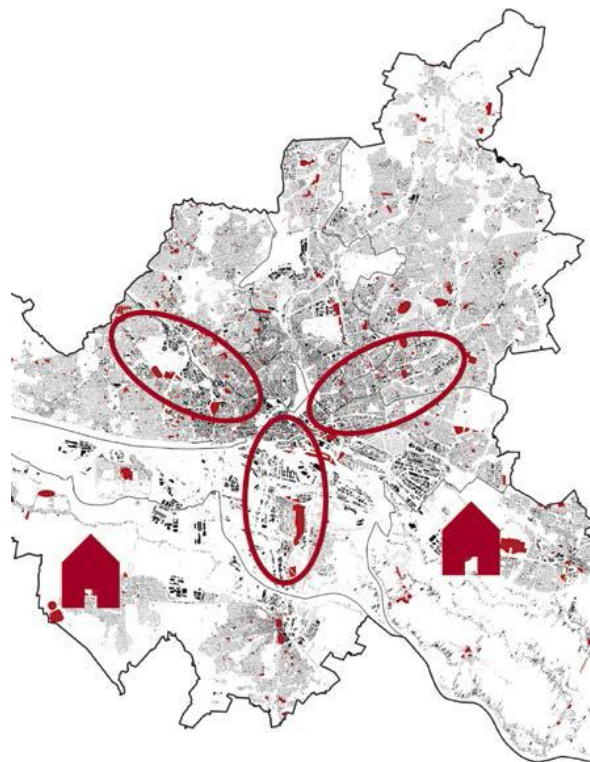


Abbildung 12: Doppelstrategie „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Mehr Stadt an neuen Orten“. In Rot dargestellt sind die dato identifizierten Wohnungsbau-potenziale (BSW 2016d, S. 35)

Das Leitbild der „Wachsenden Stadt“ bietet den Akteuren auch heute, im Jahr 2017, nach wie vor eine Orientierungsfunktion. Insgesamt betrachtet finden der politische und der behördliche Leitbildprozess in Hamburg überwiegend losgelöst voneinander statt. Die jeweilige Behörde für Stadtentwicklung (BSU bzw. jetzt BSW) entwickelt ihre eigenen Ideen, wie und wo sich Hamburg räumlich weiterentwickeln wird. Grundlegende Tendenzen und Entwicklungen, wie die „Wachsende Stadt“, finden sich jedoch in beiden Leitbildern wieder (Sempell 2016).

Die BSU präsentiert im Jahr 2014 die „Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser“ als neues Leitbild. Unter den Leitthemen „Mehr Stadt in der Stadt“, „Die gerechte Stadt“, die „Grüne und umweltgerechte Stadt“, „Stadtentwicklung in der Wirtschaftsmetropole“ und „Hamburg öffnet sich neuen Perspektiven“ gibt die BSU einen Ausblick auf die Stadtentwicklung bis 2030 (BSU 2014).

Mit der Veröffentlichung „Wohnen in Hamburg 2030 Impulse und Perspektiven“ stellt die BSW (2016) zum ersten Mal neben der Innenentwicklung „Mehr Stadt in der Stadt“ eine zweite Strategie „Mehr Stadt an neuen Orten“ vor. Diesen Schritt begründet sie mit dem prognostizierten Bevölkerungsanstieg auf ca. 1,9 Mio. Einwohnerinnen in 2030 und der Endlichkeit der zur Verfügung stehenden innerstädtischen Konversionsflächen (BSW 2016e). Diese Doppelstrategie wird höchstwahrscheinlich Eingang in ein zukünftiges Leitbild finden (Abbildung 12).

Ein wichtiger Bestandteil dieser Doppelstrategie ist das Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“. Nach dem Sprung über die Elbe soll nun auch der Hamburger Osten weiterentwickelt werden. Dieser umfasst die Stadtteile Hammerbrook, Borgfelde, Hamm, Horn, Rothenburgsort, Billbrook und Billstedt. Diese zum Teil noch mehrheitlich monofunktional geprägten Stadtteile sollen zukünftig integrativ durch passende Nutzungen ergänzt und attraktiver gestaltet werden. Ziel ist es, neuen Wohnraum zu erschließen, bestehende Gewerbegebiete in Rothenburgsort und Billbrook an zukünftige Anforderungen anzupassen und ein Netz aus Grün- und Freiräumen zu generieren (BSW 2015c).

4.2 Strategien und Instrumente der Stadtentwicklung

Aufgrund der in den letzten Jahren zu beobachtenden positiven Bevölkerungsentwicklung (Kapitel 3) müssen Städte jetzt wieder entscheiden, auf welchen Flächen sie ihre Wohnungsbauprogramme umsetzen können (Walter 2016). Laut Hamburgs Oberbaudirektor Walter stießen Städte bei der Innenentwicklung, d. h. der Nach-

verdichtung im Bestand und den inneren Gebieten vielerorts an juristische Grenzen. Das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch auf 30 ha/Tag zu reduzieren, sieht er dadurch in Gefahr (Walter 2016). In den letzten Jahren ist die Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche von ca. 120 ha/Tag auf knapp 70 ha/Tag gesunken. Ausgehend einer Fortsetzung dieser Entwicklung werde das Nachhaltigkeitsziel jedoch erst in 2030 statt 2020 erreicht (Bundesregierung 2016a). Der Fortbestand dieses abnehmenden Trends sei jedoch keinesfalls gesichert und auch mit einer Stagnation bei rund 60 ha/Tag sei ggf. zu rechnen (Vorholz 2015). Gleichwohl verschärfte die Bundesregierung (2016a) das in der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 gesetzte Ziel weiter auf unter 30 ha/Tag in der im Januar 2017 beschlossenen „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuaufgabe 2016“. Im Klimaschutzplan 2050 ist darüber hinaus das langfristige Flächenverbrauchsziel Netto-Null und der Übergang zu einer Flächen-Kreislauf-Wirtschaft festgelegt (BMUB 2016).

Vor diesem Hintergrund nimmt die Innenentwicklung einen hohen Stellenwert ein. Mit der Charta von Leipzig wurde bereits 2007 die Bedeutung des Konzepts der Nutzungsdurchmischung in einer kompakten Stadt für die effiziente und nachhaltige Ressourcennutzung hervorgehoben (Ministertreffen zur Stadtentwicklung 2007). In der darauffolgenden Diskussion brachte Hamburg eine Initiative zur Novellierung der BauNVO, dem BauGB, des Bundesimmissionsschutzgesetzes mitsamt nachgeordneter Bestimmungen wie der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zugunsten einer höheren urbanen Nutzungsdurchmischung ein. Dazu zählen höhere Höchstdichten sowie die Berücksichtigung technischer Fortschritte beim passiven Lärmschutz (Walter 2016). In 2016 wurde von der Bundesregierung ein Gesetzentwurf zur „Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vorgelegt und „Urbane Gebiete“ als neue Gebietskategorie eingeführt. Die wesentlichen Änderungen, bestehende Kritik am gegenwärtigen Entwurf sowie mögliche Chancen für Hamburg werden in 4.2.1 dargestellt.

Mit den beiden Fachbeiträgen „Mehr Stadt in der Stadt – Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg“ und dem parallel erschienenen „Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“ stellte die BSU (2013d, 2013c) Ansätze vor, wie die Leitsätze für eine „kompakte, urbane und vielseitige Stadt“ in

1 Hamburg gewinnt an urbanem Charakter und bleibt eine grüne Metropole

Ortsidentitäten mit Neubauten stärken; respektvoller Umgang mit dem Bestand

2 Jedes Projekt ist anders – spezifische Lösungen sind gefordert

Maßgeschneiderte Lösungen; identitätsstiftende Orte

3 Wachstum durch städtischere Bauweisen in der inneren Stadt

Quartiere aus der Gründerzeit als Maß für kompaktere, städtischere Bauweise; höhere Gebäude

4 Mehr Freiraumqualität im Kleinen wie im Großen

Optimierte Nutzung knapper Flächen; neue Freiraumpotenziale (u. a. Dachgärten) erschließen; quartiersbezogene Freiraumkonzepte

5 Mischung über- und nebeneinander

Neue Nutzungen in neuen Quartieren; Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit; soziale Vielfalt

6 Entlastung und mehr Qualität im öffentlichen Straßenraum

Gerechte Raumaufteilung für alle Mobilitätsformen; stadtverträgliche Mobilitätsangebote, integrierte Konzepte; hohe Aufenthaltsqualität

7 Energiewende vor Ort – Chancen für Innovationen nutzen

Energetische Quartiersentwicklung; Innovationen der Wärmeversorgung nutzen

8 Mit Blick auf das Quartier planen

Quartiersdichte als Maßstab für tatsächlich wahrgenommene Dichte; Berücksichtigung von öffentlichen Parks, Spielplätzen, Straßenraum usw.

9 Gemeinsam zu mehr Stadt in der Stadt – mit Transparenz, Dialogbereitschaft und kontinuierlichem Austausch mehr Lebensqualität in der Stadt für alle gewinnen

Offene, frühzeitige Kommunikation in zu verdichtenden Quartieren; Alternativen diskutieren

Tabelle 3: Leitsätze für die „kompakte, urbane und vielseitige Stadt“ (BSU 2013c)

Hamburg umgesetzt werden können. Die Leitsätze sind in Tabelle 3 als Übersicht dargestellt.

Trotz dieser Leitsätze, die u. a. auf Transparenz und einen kontinuierlichen Austausch mit den vor Ort lebenden Bevölkerung setzen, ist die weitere Innenverdichtung Hamburgs in den vergangenen Jahren vermehrt auf Vorbehalte der Anwohnerschaft gestoßen. Das Thema weist insgesamt eine hohe Brisanz auf (BSU 2013b). Auf allen Ebenen sei daher ein rationaler Diskurs zur Siedlungsentwicklung gefordert, der gute Beispiele als solche darstellt und fördert und gleichzeitig schlechte als solche enttarnt. Die Wiedereinführung der planerischen Vernunft nimmt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle ein, um eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu gestalten, anstatt Partikularinteressen durchzusetzen (Gerdemann 2016). Für eine erfolgreiche Innenentwicklung wird bisweilen mehr Mut seitens der Politik und der Anwohnerinnen gefordert, auch an Bestände heranzugehen und ein Stück Stadt neu zu denken und neu zu bauen. Im Vergleich zu anderen Großstädten wie München sei Hamburg an vielen Stellen zu dünn besiedelt, um z. B. die Tragfähigkeit für eine Reihe von Infrastrukturen zu gewährleisten. Dies werde u. a. entlang von Magistralen sichtbar (Sempell 2016).

Das vorliegende Kapitel stellt eine Reihe von Instrumenten der Innenentwicklung der Hamburger Stadtentwicklung sowie mögliche Konfliktpotenziale vor.

4.2.1 Urbane Gebiete – auf dem Weg zur urban gemischten Stadt

Die BauNVO bestimmt, welche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise zulässig sind. Während mit der Art der baulichen Nutzung Baugebiete wie „Allgemeines Wohngebiet“ oder „Gewerbegebiet“ mit den entsprechenden Vorschriften festgelegt werden, bestimmt das Maß, u. a. welcher Anteil der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Art und Maß beeinflussen damit grundlegend die bauliche Dichte, die Wohndichte sowie die Möglichkeit einer Nutzungsdurchmischung (Schmidt-Eichstaedt et al. 2014).

Mit dem angestrebten Übergang von der funktionsgetrennten zu einer kompakten, nutzungsdurchmischten Stadt, wie er in der Charta von Leipzig bereits 2007 festgelegt worden ist (Ministertreffen zur Stadtentwicklung 2007), forderte eine Vielzahl der beteiligten Akteure eine Novellierung der BauNVO. Auf Initiative Hamburgs,

dem sich später die Bauministerkonferenz anschloss, wird das „Urbane Gebiet“ als neue Baugebietskategorie eingeführt (Walter 2016). „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ (Bundesregierung 2016b§ 6a Abs. 1). Zulässig ist eine Geschossflächenzahl³ (GFZ) von 3,0 gleichsam mit der in Kerngebieten. Die neue Baugebietskategorie soll den Kommunen eine höhere Flexibilität bei der Nachverdichtung bzw. beim Bau in stark verdichteten urbanen Gebieten ermöglichen und auf diese Weise das Wohnen und das Arbeiten wieder näher zusammenbringen (Bundesregierung 2017). Denn immer mehr Menschen zieht es in die Städte. Gleichzeitig bewirken ein höherer Dienstleistungsanteil sowie neue Arbeits- und Produktionsformen eine Verträglichkeit von Arbeiten und Wohnen in unmittelbarer Nähe zueinander (Läpple 2016). Darüber hinaus steigt die Akzeptanz der Nutzungsdurchmischung u. a. auch im Neubau weiter (Sempell 2016). Der Richtwert für Lärm in Urbanen Gebieten wird in der TA Lärm auf 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts erhöht (Bundesregierung 2016b) und liegt damit um 3 dB(A) über dem der maximalen Lärmpegel für Mischgebiete (Walter 2016).

Die Bundesregierung erhofft sich davon, die Vielfalt in den Städten zu erhöhen und damit insgesamt das Zusammenleben zu stärken. Gleichzeitig passt sie das Städtebaurecht damit an die Vorgaben der EU-Richtlinie 2014/52/EU an, die bis Mitte Mai 2017 in nationales Recht umgesetzt werden muss (Bundesregierung 2017). Mit dem Referentenentwurf sei ein wichtiger Anfang gemacht worden (Walter 2016), der manchen Akteuren in Teilen jedoch zu weit und anderen nicht weit genug geht. Die Kritik wird im Folgenden kurz dargestellt und anschließend mögliche Chancen, die sich aus der Gesetzesänderung für Hamburg ergeben, erläutert.

Ein Einwand richtet sich gegen die Änderung der TA Lärm. Mit der Erhöhung des maximal zulässigen Lärmpegels um 3 dB(A) wird eine Gesundheitsgefährdung der Anlieger befürchtet (Deutscher Bundestag 2017). Statt auf der Emissionsseite, sollten technische Neuerungen auf der Immissionsseite berücksichtigt werden. Denn sonst könnten trotz der gesetzlichen Änderung Gewerbebetriebe aus den Innenstädten vertrieben und

damit der beabsichtigten Nutzungsdurchmischung entgegengewirkt werden. Bisher misst die TA Lärm ausschließlich den Außenpegel in einem Abstand von 0,5 m von der Fassade, Maßnahmen des passiven Lärmschutzes wie das Hamburger „HafenCity-Fenster“⁴ bleiben dadurch bislang unberücksichtigt (Walter 2016).

Walter (2016) bemängelt, dass der Vorschlag der Bauministerkonferenz, eine „Quartiersdichte“ einzuführen, nicht berücksichtigt worden ist. Sie würde neben den grundstücksbezogenen Obergrenzen der Grundflächenzahl⁵ (GRZ) und GFZ eine quartiersbezogene Einheit einführen, die die öffentlichen Außenräume des Stadtraums einbezieht und damit die tatsächlich erlebte Dichte wiedergibt. Überschreitungen der GRZ und GFZ wären dann rechtmäßig, solange die Quartiersdichte nicht gleichzeitig überschritten wird. Stichprobenartige Überprüfungen (u. a.) in Hamburg hätten ergeben, dass dies für Kommunen einen Spielraum von ca. 0,3-0,5 bei der GFZ bedeuten könnte. Vor dem Hintergrund, dass auch heute schon viele beliebte Quartiere der Gründerzeit oder des Mittelalters die vorgegebenen Obergrenzen bei weitem übersteigen, sei die Einführung der Quartiersdichte für die lebenswerte Stadt der kurzen Wege maßgeblich (Walter 2016).

Eine zunehmende Nutzungsdurchmischung eröffnet neue Möglichkeiten für die Stadtentwicklung Hamburgs, wirft aber gleichzeitig auch neue Fragen auf, u. a.: Welche Art von Industrie und Gewerbe wird es in 50 Jahren geben? Wie nah darf die Wohnbebauung an den Hafen reichen? Wie verändern sich die technischen Maßnahmen des Lärmschutzes bzw. die gesellschaftlichen Toleranzgrenzen gegenüber Lärm? (Sempell 2016).

Während manche dieser Fragen eine noch ferne Zukunft betrachten, rücken mögliche Puffer- oder Mischzonen immer mehr in das Blickfeld der Stadtentwicklung. Zu den möglichen Gebieten in Hamburg, in denen die neue Baugebietskategorie eine Rolle spielen könnte, gehört z. B. Hammerbrook („City Süd“) und Teile des Hamburger Ostens („Stromaufwärts an Elbe und Bille“). Dort stellen sich Fragen der Stapelung von Funktionen zur Verbesserung der Flächeneffizienz, der Zugänglichkeit von Wasserläufen zur Entwicklung von Freiraumpotenzialen sowie wie Wohnen und Gewerbe vor Ort weiterentwickelt werden können, ohne bereits angesiedelte Gewerbebetriebe zu verdrängen. In erster Linie werden sich durch die Einführung der neuen Baugebietskategorie

³ Verhältnis von Geschossfläche aller Vollgeschosse einer Bebauung zur Fläche des Baugrundstücks.

⁴ Lärminderungen von bis zu 30 dB(A) können auch im gekippten Zustand erreicht werden.

⁵ Flächenanteil eines Baugrundstücks, der überbaut werden darf.

keine nennenswerten neuen Potenziale erschließen lassen, aber eine Nutzungsdurchmischung bei der Stadtreparatur ermöglicht. Damit in einem Zusammenhang steht der Wunsch, die Rahmenbedingungen für die Nutzungsdurchmischung und die Innenentwicklung insgesamt zu verbessern und mehr Innovationen zuzulassen (Sempell 2016).

Läpple (2016) fordert ebenfalls die effizientere Nutzung vorhandener Gewerbeflächen durch innovative Konzepte und sieht dies als eine wichtige Bedingung für den Erhalt der Industrie im Stadtraum. Er prognostiziert eine Rückkehr der Industrie in die Städte (Läpple 2016). Mit der „Industrie 4.0“, die sich u. a. der 3-D-Drucker-Technologie bedient, sei eine bedarfsgerechte Produktion möglich. Zugleich führte die steigende Nachfrage nach Produkten, die unter fairen Arbeitsbedingungen und umweltbewusst produziert werden, zu neuen Nischenmärkten. Dazu zählen z. B. Textilien, Schuhwerk und Nahrungsmittel. Zu der lokal eingebetteten Ökonomie zählt ein sehr breites Spektrum an produzierendem und reparierendem Klein- und Kleinstgewerbe, für das der Stadtteil ein Wirkungsfeld bildet. In den benachteiligten Stadtteilen sei teilweise nur eine staatlich geförderte Ökonomie möglich. Hier müsste die Politik den Übergang von Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen im Quartier und einem Beschäftigungsverhältnis im Einzugsbereich der Stadt bzw. Region fördern. Eine entscheidende Frage hierbei bleibe jedoch die Verfügbarmachung bezahlbarer Gewerbeflächen im Stadtteil selbst. Als Vorbild betrachtet Läpple den „Weltgewerbehof“, wie er im Rahmen der IBA Hamburg entwickelt worden ist. Dieser würde auch Migranten einen Raum zur produktiven Entfaltung bieten. Insgesamt könnte die Förderung des lokalen Gewerbes einer zunehmenden sozialen Spaltung der Stadtgesellschaft entgegenwirken, indem Arbeits- und Qualifizierungsmöglichkeiten in Wohnungsnähe geschaffen werden (Läpple 2016).

Ein Zusammenrücken der Funktionen Wohnen und Arbeiten kann nicht nur Arbeitschancen und soziale Integration erhöhen, sondern ferner auch innovativen Energieversorgungskonzepten den Weg eröffnen. Die Nutzung industrieller Abwärme sollte daher bei der Neuansiedlung von Wohnen bzw. bei der Stapelung von Funktionen von Anfang an mitbetrachtet werden.

4.2.2 Stadtquartierstypen

Im Fachbeitrag zu mehr urbanen Wohnqualitäten stellt die BSU (2013b) die neun für den Wohnungsbau relevanten Stadtquartierstypen vor.

Diese Typen gehen über die Stadtentwicklungszonen (City, Innere Stadt, Urbanisierungszone, Äußerer Siedlungsraum des Räumlichen Leitbilds hinaus (Abbildung 13). In ihnen werden Quartiere zusammengefasst, die städtebaulich, historisch oder strukturell ähnlich sind und in denen daher auch ähnliche Herausforderungen in Bezug auf eine Nachverdichtung bestehen.

Ausgenommen davon sind die Großwohnsiedlungen der 1960er/70er Jahre⁶, in denen laut BSU (2013b) ein großer Sanierungsbedarf und ein eher geringes Potenzial für Wohnungsneubau bestehen. Die in den 1990er Jahren gebauten Quartiere bieten keine oder nur wenige Verdichtungspotenziale und werden daher bei der Unterteilung in Stadtquartierstypen ebenfalls nicht berücksichtigt. Auch Stadtentwicklungsgroßprojekte wie die HafenCity und die Neue Mitte Altona werden im Fachbeitrag nicht aufgelistet (Kapitel 4.3.1) (BSU 2013b).

Der Fachbeitrag zeigt für jeden Typ beispielhafte Lagen, städtebauliche Merkmale und Besonderheiten sowie mögliche Verdichtungspotenziale auf. Für das Forschungsprojekt GEWISS können sich daraus Möglichkeiten ergeben, Szenarien für die zukünftige Stadtentwicklung Hamburgs zu entwickeln, die über die derzeitigen Wohnungsbauprogramme hinausgehen. Im Folgenden werden die Stadtquartierstypen mit ihren jeweiligen Charakteristiken zusammenfassend dargestellt.

⁶ Viele dieser Quartiere sind Teil des „Rahmenprogramm(s) Integrierte Stadtteilentwicklung“ (Kap. 4.2.3).

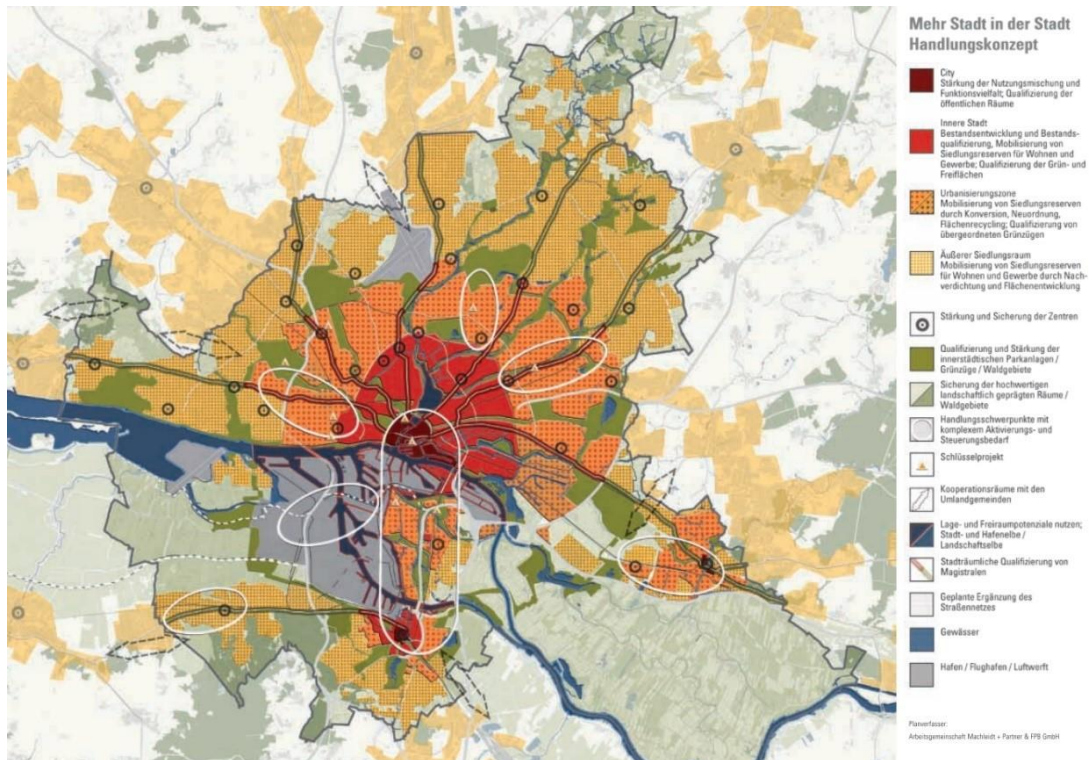


Abbildung 13: Stadtentwicklungszonen des Räumlichen Leitbilds (BSU 2007, S. 53)

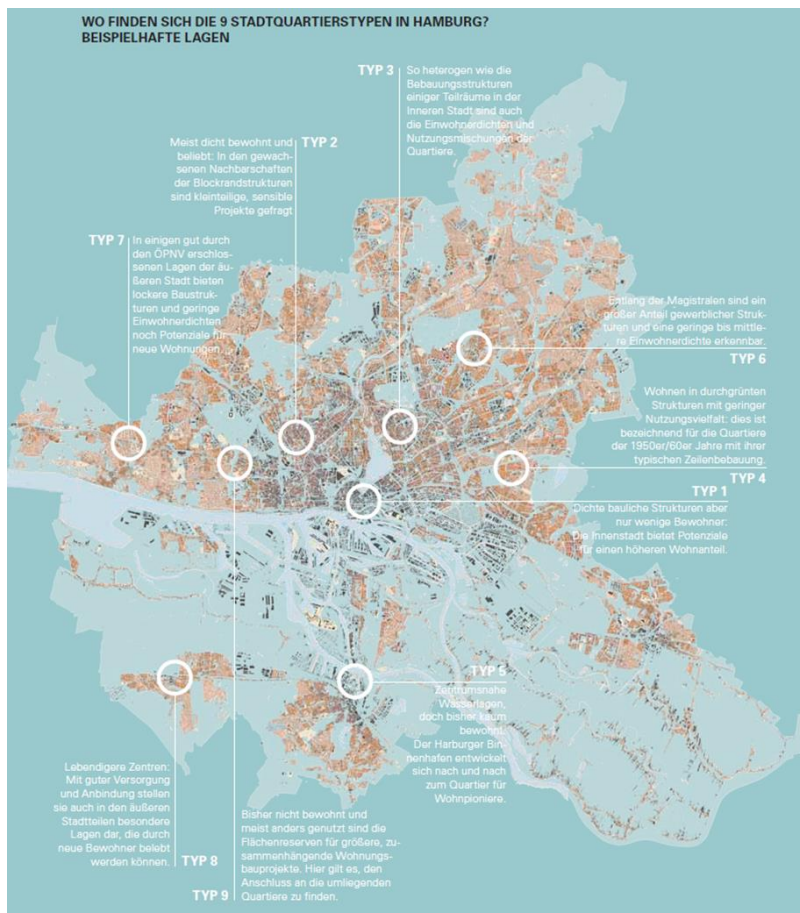
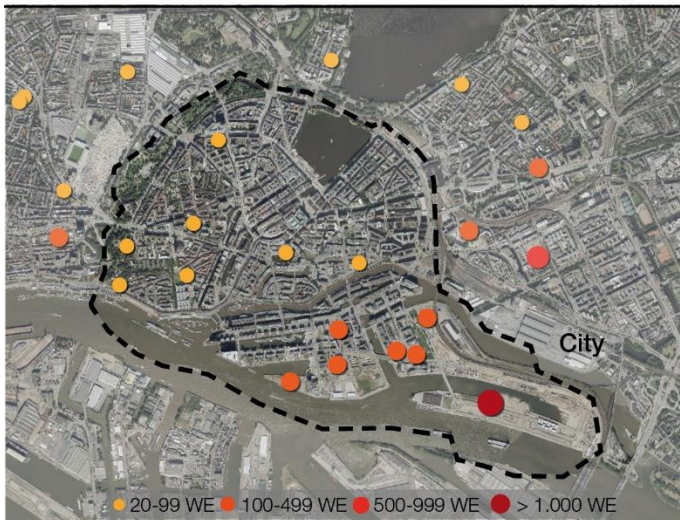


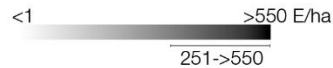
Abbildung 14: Stadtquartierstypen beispielhafte Lagen (BSU 2013b, S. 57)

TYP 1 - Innenstadt



Wohndichte

E/ha Wohngrundstücke⁷



Einwohnerdichte

E/ha im Quartier⁸



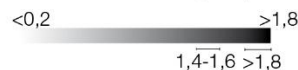
Bauliche Dichte

GFZ



Quartiersdichte

GFZ Quartier



Beispielprojekte zur Verdichtung

Cremon-Insel/Reimerstwierte, Hamburg-Altstadt; Katharinen-Quartier, Hamburg-Altstadt

Typische Lagen

- City Hamburg
- HafenCity
- City Harburg

Planrechtliche Einordnung

- Kerngebiete/Geschäftsgebiete (MK)
- Mischgebiet (MI)

Städtebauliche Merkmale

- Kontor-/Geschäfts-/Bürohäuser
- Hohe bauliche Dichte
- Gründerzeitliche Blockrandstrukturen
- Ggf. auch Zeilenbebauung (Neustadt)

Städtebauliche Besonderheiten

- Hochwertige städtische Plätze
- Zentralität
- Sehr gut erschlossen

Freiräume

- Meist repräsentative Bedeutung (Promenaden, Arkaden, städtische Plätze am Wasser)

Verdichtungspotenziale

Für die Innenstadt wurden folgende Verdichtungspotenziale identifiziert:

- Umnutzung von Büro- und Geschäftshäusern
- Lückenschließung
- Aufstockung
- Ausbau von Dachgeschossen
- Hybride Gebäudetypologien
- Nutzung der oberen Stockwerke von Büro- und Geschäftshäusern für Wohnen.

Im Vergleich zu den anderen Stadtquartiers-typen ist die Anzahl der Potenzialflächen und realisierbaren Wohneinheiten in der Innenstadt am geringsten. Nur etwa 2 % aller möglichen Wohneinheiten des Wohnungsbaupotenzials (2013-2017) für Hamburg finden sich hier. Wohnungsbaupotenziale in der HafenCity wer-

den hierbei nicht berücksichtigt.

Die geringe Anzahl an Wohnungsbaupotenzialen wird mit den weitgehend abgeschlossenen Bauaktivitäten in der Innenstadt begründet. Folglich wird neuer Wohnraum sukzessive punktuell geschaffen (BSU 2013a).

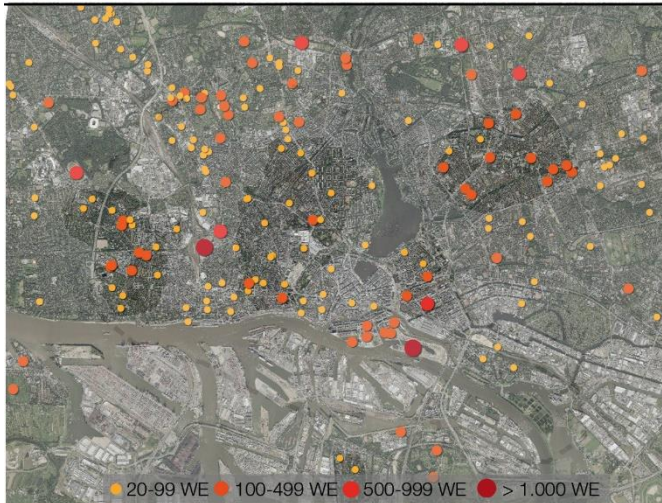
⁷ Einwohnerzahl grundstücksbezogen; pro Einwohner bewohnte Fläche; nur bewohnte Parzellen werden einbezogen.

⁸ Quartiers- und Einwohnerdichte beziehen sich auf die gesamte Fläche des Quartiers (inkl. Parks, Straßenräume, Gewerbe etc.); für die

Quartiersdichte werden die Bauvolumen auf die gesamte Quartiersfläche gerechnet; „erlebte Dichte“.

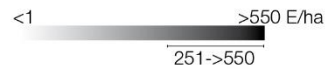
Quellen:
LGV 2016
BSU 2013a

TYP 2 - Blockrandstrukturen in der inneren Stadt



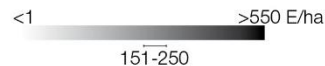
Wohndichte

E/ha Wohngrundstücke



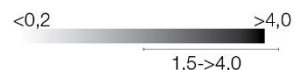
Einwohnerdichte

E/ha im Quartier



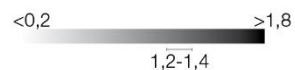
Bauliche Dichte

GFZ



Quartiersdichte

GFZ Quartier



Beispielprojekte

zur Verdichtung

Türnweg, Hamburg Rotherbaum;
Kastanienhof, Hamburg Ottensen

Typische Lagen

- Altona-Altstadt, Ottensen, Altona-Nord,
- St. Pauli, Sternschanze, Eimsbüttel
- Harvestehude, Hoheluft, Rotherbaum
- Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst
- St. Georg; Teile von Bahrenfeld, Barmbek-Süd, Eilbek, Hamm, Veddel, Wilhelmsburg, Harburg-Zentrum

Planrechtliche Einordnung

- Kerngebiete (MK)
- Mischgebiete (MI)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Städtebauliche Merkmale

- Blockrandbebauung (unabhängig von der Epoche)
- Hamburger Schlitzbauweise
- Zwei- bis dreigeschossige ehem. Arbeiterunterkünfte und Werkstätten in den Innenhöfen
- Moderner Wohnungsbau durch beginnende Umstrukturierungen

Städtebauliche Besonderheiten

- Historisches Stadtbild
- Urbane Atmosphäre
- Belebte Hinterhöfe

Freiräume

- Öffentliche Straße, Quartierparks
- (private) Innenhöfe/Hinterhöfe

Verdichtungspotenziale

Für die Blockrandstrukturen der inneren Stadt wurden folgende Verdichtungspotenziale identifiziert:

- Lückenschluss
- Aufstockung
- Umnutzung
- Innenhofbebauung
- Kleinteilige Reparatur und Entwicklung des Stadtraums
- Neubau von Blockrändern und ganzen Blöcken.

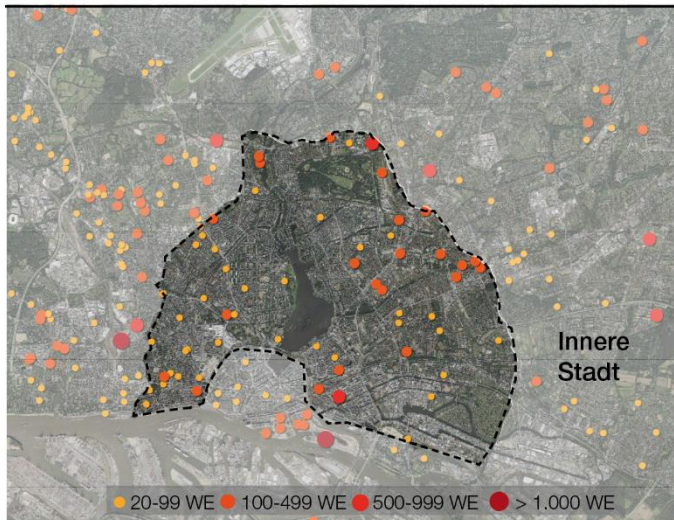
Das identifizierte Potenzial für neuen Wohnraum in den Blockrandstrukturen ist auffallend gering. Dies liegt höchstwahrscheinlich darin begründet, dass die Art der gegebenen Bebauung (Blockrand) sehr kleinteilige Projekte bedingt. Wohnungsbaupotenziale unter 20 Wohnein-

heiten werden hier jedoch nicht erfasst.

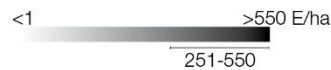
Kleinteilige Projekte erfordern einen erhöhten Kommunikations- und Abstimmungsbedarf, um sich in die bereits existierenden Nachbarschaften zu integrieren (BSU 2013a). Wann immer in etablierte Nachbarschaften eingegriffen wird (z. B. geplante Umnutzung eines Kleingartens zu Wohnraum) muss ein Mehrwert für die vor Ort lebende Gemeinschaft geschaffen werden. Sonst ist eine Siedlungsrationallität zwar vielleicht gegeben, aber Umsetzungsprobleme treten auf (Gerdemann 2016).

Quellen:
LGV 2016
BSU 2013a

TYP 3 - Heterogene Strukturen und Wiederaufbau in der inneren Stadt



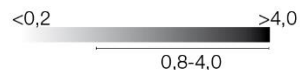
Wohndichte
E/ha Wohngrundstücke



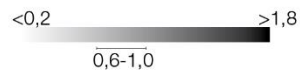
Einwohnerdichte
E/ha im Quartier



Bauliche Dichte
GFZ



Quartiersdichte
GFZ Quartier



Beispielprojekte
zur Verdichtung

Falkenried, Wohnen am Borgweg,
Max B, Löschplatz Lammersiehl, Ba-
varia-Quartier, Holsteinischer Kamp

Typische Lagen

- St. Pauli, Sternschanze, Hoheluft, Eimsbüttel
- Altona-Altstadt/-Nord, Ottensen
- Harvestehude, Rotherbaum
- Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst
- St. Georg, Barmbek-Süd
- Borgfelde, Hohenfelde
- Eilbek, Hamm-Nord/-Mitte/-Süd

Planrechtliche Einordnung

- Kerngebiete (MK)
- Mischgebiete (MI)
- Besondere Wohngebiete (WB)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Städtebauliche Merkmale

- Heterogene Bautypologien
- Gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser
- Zwei- bis dreigeschossige Werkstätten, ehem. Fabriken in den Hinterhöfen
- Kleinräumige „Inseln des Wiederaufbaus“ der 1950er Jahre
- z. T. Lückenschluss durch Wiederaufbau der 1950er Jahre
- Stadtvillen, herrschaftliche Einfamilienhäuser entlang der Alster

Städtebauliche Besonderheiten

- Wasserlagen am Kanal, breites Versorgungsangebot, gute Verkehrerschließung, Sichtbeziehungen zu Hamburger Wahrzeichen

Freiräume

- Nähe zu Alster und Elbe, Kanäle mit grünen Uferzonen

Verdichtungspotenziale

Für die Quartiere der heterogenen Strukturen und des Wiederaufbaus in der inneren Stadt wurden folgende Verdichtungspotenziale identifiziert:

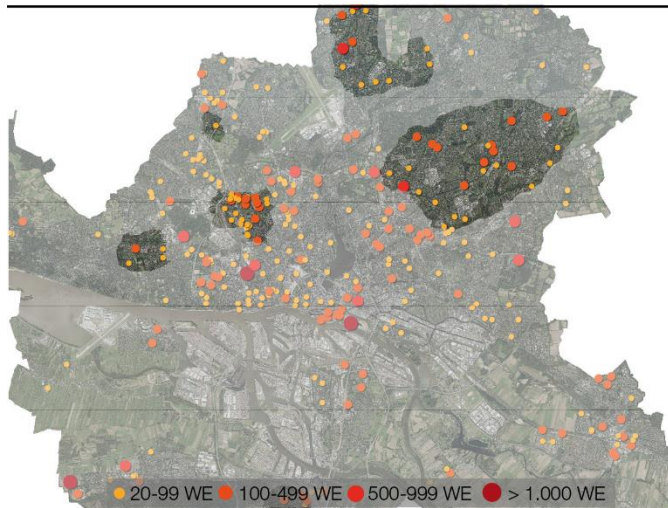
- Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen, ehemaligen Schulen und Sondernutzungen
- Untergenutzte Flächen, z. B. Parkplätze
- Punktuell auch Innenhoflagen, Aufstockungen.

Hier können knapp 10 % des gesamtstädtischen Wohnungsbaupotenzials realisiert werden. Ähnlich wie bei den Blockrandstrukturen handelt es sich dabei meist um kleinteilige Potenziale, die durch einen Lückenschluss oder Aufstockung oder die Umwidmung untergenutzter Flächen, bzw. Umnutzung ehemaliger Fabrikgebäude etc. erreicht werden können.

Die Nähe zur Innenstadt und Lage an Alster und Elbe macht diese Quartiere sehr beliebt. Auf lange Sicht wird das Wohnungsbaupotenzial dieses Stadtquartierstypen jedoch als begrenzt eingeschätzt (BSU 2013a).

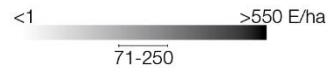
Quellen:
LGV 2016
BSU 2013a

TYP 4 - Quartiere der 1950er/1960er Jahre



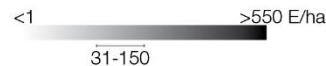
Wohndichte

E/ha Wohngrundstücke



Einwohnerdichte

E/ha im Quartier



Bauliche Dichte

GFZ



Quartiersdichte

GFZ Quartier



Beispielprojekte

zur Verdichtung

Treehouses Bebelallee, Altenhagener Weg, Lüttkamp, Weltquartier

Typische Lagen

- Lurup
- Eidelstedt, Stellingen, Schnelsen
- Großborstel, Langenhorn
- Barmbek-Nord, Dulsberg
- Wandsbek, Bramfeld, Farmsen, Jenfeld, Rahlstedt
- Horn, Billstedt, Rothenburgsort, Wilhelmsburg
- Lohbrügge, Heimfeld

Planrechtliche Einordnung

- Reine Wohngebiete (WR)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- An Haupterschließungsstraßen Mischgebiete (MI)

Städtebauliche Merkmale

- Monofunktionale Nutzung
- Offene Bauweise, Zeilen und Punkthäuser
- Grüner Quartierscharakter
- Großflächige, halböffentliche Grünräume

Städtebauliche Besonderheiten

- Städtebauliche Ensemble, punktuelle Wohnhochhäuser aus den 1970er Jahren (Lurup), einheitliches Leitbild, halböffentliche Räume

Freiräume

- Abstandsflächen der Zeilenbauweise (fließende Grünräume) meist auf privatem Grund, halböffentliche Grünräume

Verdichtungspotenziale

Für die Quartiere der 1950er/1960er Jahre wurden folgende Verdichtungspotenziale identifiziert:

- Aufstockung
- Anbau (Kopfbauten, Querriegel, Verlängerung, Verbreiterung der Zeilenbauten)
- Wohnraumerweiterungen
- Ergänzende Bautypologien
- Ersatzneubauten.

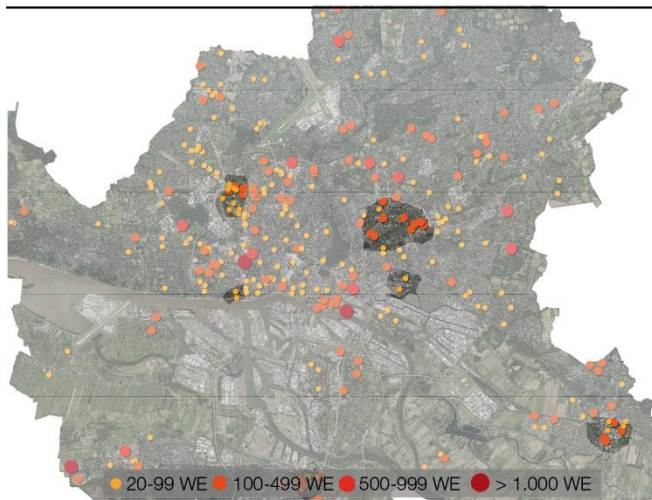
Die Quartiere der 1950er/1960er Jahre weisen eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte auf. Ihre großflächige Ausdehnung im Stadtgebiet machen die Quartiere bedeutsam für den Wohnungsneubau, auch wenn sie nur einen Anteil von 7 % am derzeitigen städtischen Wohnungsbaupotenzial haben (BSU 2013a). Gleichzeitig stehen in den Quartieren der 1950er/1960er Jahre umfangreiche Sa-

nierungsmaßnahmen an. Diese eröffnen die Chance, einen Mehrwert für die ansässigen Bewohnerinnen zu schaffen (Grundrisse den Bedürfnissen anpassen, Wohnungsgrößen, Lärmschutz, Barrierefreiheit) (Sempell 2016) und diesen Prozess gemeinsam mit den Bewohnerinnen zu gestalten. So können modellhafte Lösungen entwickelt und auf andere Quartiere übertragen werden (BSU 2013 a).

Während in Eimsbüttel und Altona dieser Quartierstyp in geringerem Umfang vorhanden ist, weist der Hamburger Osten viele 1950er/1960er-Jahre Siedlungen auf, in denen eine Aufwertung bzw. ein Umbau der offenen gegliederten zu einer kompakten, nutzungsdurchmischten Stadt auch Potenziale für eine Nachverdichtung bietet (Gerdemann 2016).

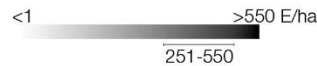
Quellen:
LGV 2016
BSU 2013a

TYP 5 - Sukzessiver Wandel von Nutzungsstrukturen



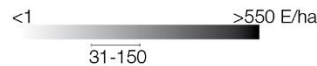
Wohndichte

E/ha Wohngrundstücke



Einwohnerdichte

E/ha im Quartier



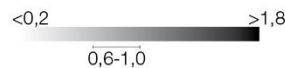
Bauliche Dichte

GFZ



Quartiersdichte

GFZ Quartier



Beispielprojekte

zur Verdichtung

Quartier am alten Güterbahnhof, Mari-na auf der Schlossinsel, Sonninkanal, Bahrenwelt - Celsiusweg

Typische Lagen

- Randbereiche der Inneren Stadt
- Urbanisierungszone Hammerbrook
- Rondenbarg, Bahrenfeld, Stellingen
- Troplowitzstraße, Stresemannallee
- Behringstraße
- Harburger Binnenhafen

Planrechtliche Einordnung

- Gewerbegebiete (GE)
- Mischgebiete (MI)
- Kerngebiete (MK)

Städtebauliche Merkmale

- Einfache/zweckmäßige Gebäudekonstruktionen
- Hallenbauweise
- Große Gebäudetiefen
- Historische, mehrgeschossige Fabrikationsgebäude
- Monofunktionale Nutzung
- Moderner Wohnungsbau durch beginnende Umstrukturierungen

Städtebauliche Besonderheiten

- Teilweise Wasserlagen an ehemaligen Transportkanälen und Fleeten
- Gute Erschließung (MIV, ÖPNV)
- Nähe zu Hauptverkehrsachsen

Freiräume

- Freiräume vorwiegend für Erschließung, Lagerung; hoher Versiegelungsgrad, z. T. überwucherte Brachflächen; Transportkanäle/Wasserflächen; Kleingartengebiete oftmals nahebei

Verdichtungspotenziale

Der sukzessive Wandel der Nutzungsstrukturen weist folgende Verdichtungspotenziale auf:

- Untergenutzte Flächen in Gewerbegebieten, Mischgebieten, in denen Wohnen bereits in Grundzügen besteht (Umnutzung)
- Kombination von Wohnen und verträglichem Gewerbe, Zwischennutzungen
- Wohnateliers, -werkhöfe, Boardinghouses.

Der sukzessive Wandel der Nutzungsstrukturen hat derzeit ein Wohnungsbaupotenzial von etwas mehr als 10 %. Er birgt die Chance, in zentralen Stadtlagen Wohnraum zu entwickeln und dadurch Wohnen und Arbeiten enger miteinander zu verknüpfen (BSU 2013a).

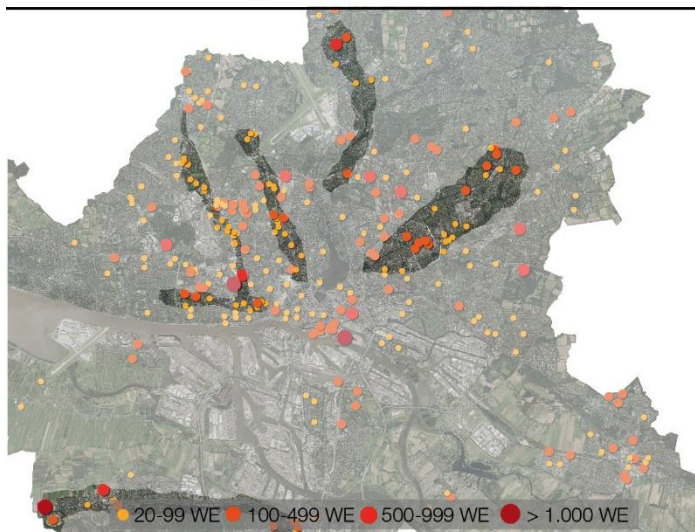
In diesem Zusammenhang kann die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ mit ihren

veränderten Anforderungen an das Planungs- und Immissionsschutzrecht eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung spielen.

Der Wandel der Nutzungsstrukturen wird oftmals durch externe Veränderungen ausgelöst. Dazu zählen u. a. Unternehmensänderungen (Verlagerung von Standorten, Bsp. Holstenbrauerei), Infrastrukturveränderungen bzw. -ausbau (Bahnflächen Diebsteich, Trabrennbahn, Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße, Verlagerung von Kleingärten auf den Hamburger Deckel). Während Infrastrukturveränderungen meist bereits lange im Voraus bekannt sind, können Unternehmensverlegungen ggf. relativ kurzfristig auftreten und sind daher z. T. noch gar nicht in den Wohnungsbauprogrammen berücksichtigt (Gerdemann 2016).

Quellen:
LGV 2016
BSU 2013a

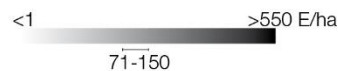
TYP 6 - Magistralen



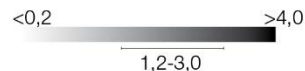
Wohndichte
E/ha Wohngrundstücke



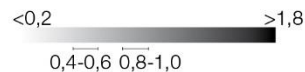
Einwohnerdichte
E/ha im Quartier



Bauliche Dichte
GFZ



Quartiersdichte
GFZ Quartier



Beispielprojekte
zur Verdichtung

Wohnbebauung Saarlandstraße

Typische Lagen

- Kieler Straße (B4); Hoheluftchaussee, Lokstedter Steindamm, Kollaustraße
- Stresemann-/Von-Sauer-Straße, Os-dorfer Weg, Osdorfer-/Sülldorfer Landstraße; Bahrenfelder Steindamm, Luruper Chaussee/Hauptstraße, Alster-krugchaussee, Bergedorfer Str., Munds-burger Damm bis Bramfelder Chaussee; weitere Hauptverkehrsstraßen

Planrechtliche Einordnung

- Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK)
- Gewerbe (GE); Standort für Einzelhan-del, Büros, Gewerbe, z. T. Funktion von Versorgungszentren

Städtebauliche Merkmale

- Heterogene Bebauungsstruktur
- Vom Einfamilienhaus über historische Relikte bis zu großflächigem Gewerbe

Städtebauliche Besonderheiten

- Sehr gut erschlossen
- Magistralen verbinden als Hauptver-kehrssachsen das Zentrum Hamburgs radial mit den inneren und äußeren Stadtbereichen und dem Umland;
- Emissionsbelastet, stadtbildprägend

Freiräume

- Kaum grüne Strukturen, bepflanzte Mittelstreifen und Straßenbäume werten Straßenräume auf; mit zu-nehmender Entfernung vom Zentrum nehmen Grünräume zu; Parks, Klein-gärten bis hin zu private Vorgärten

Verdichtungspotenziale

Die Magistralen weisen folgende Verdichtungs-potenziale auf:

- Städtebaulich markante Setzungen
- Lückenschluss
- Wohntürme
- Hybride Formen von Wohnen und Arbeiten
- „Stapeln“
- Umstrukturierung.

Die Magistralen kommen in den derzeitigen Wohnungsbauprogrammen auf ein Gesamt-potenzial von lediglich 7 % aller möglichen Wohneinheiten (BSU 2013a).

Für die Zukunft können hier wahrscheinlich noch zusätzliche Potenziale identifiziert werden, sobald die Magistralen noch stärker in den Blick der Planerinnen rücken. Ihre Lage macht

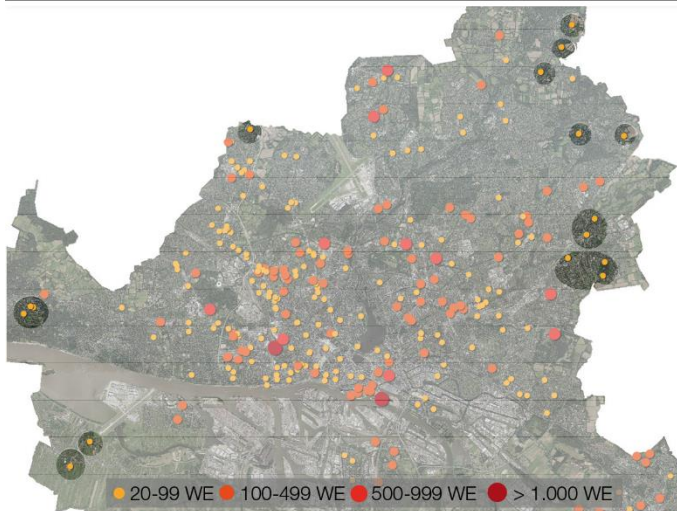
auch die Bebauung schwieriger Grundstücke zukünftig interessant. Es handelt sich dabei um einen Strukturwandel, der von der Politik und den Planerinnen gemeinsam begangen werden muss (Gerdemann 2016).

Mit innovativen baulichen Lösungen kann hier attraktives Wohnen geschaffen und ein enormes Flächenpotenzial für das gemeinsa-me Wohnen und Arbeiten geschaffen werden (Sempell 2016).

Derzeit wird im Auftrag des Bezirks Ham-burg-Nord ein Gutachten für die Magistrale Mundsburger Damm bis Bramfelder Chaussee (Bezirksgrenze) erstellt (s. a. www.hamburg.de/magistrale-nord).

Quellen:
LGV 2016
BSU 2013a

TYP 7 - Einfamilienhausquartiere mit ÖPNV-Anschluss



Wohndichte
E/ha Wohngrundstücke



Einwohnerdichte
E/ha im Quartier



Bauliche Dichte
GFZ



Quartiersdichte
GFZ Quartier



Beispielprojekte
zur Verdichtung

Klimaschutzsiedlung Klein Borstel; Solar-Bauausstellung „An der Rennkoppel“; Focksweg; Poppenbütteler Berg

Typische Lagen

- Othmarschen, Rissen; Bramfeld, Lohbrügge; Alsterdorf, Langenhorn
- Klein Borstel, Ochsenzoll; Kiwittsmoor, Fuhlsbüttel; Kornweg, Eißendorf; Wilstorf; Sülldorf; Niendorf
- Gebiete an Schienenhaltepunkten in äußerer Stadt, schienengebundener ÖPNV in Urbanisierungszone

Planrechtliche Einordnung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Reine Wohngebiete (WR)
- Besondere Wohngebiete (WB)

Städtebauliche Merkmale

- Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser; Reihenhäuser
- Geringe bauliche Dichte (GFZ < 0,4)

Städtebauliche Besonderheiten

- Ruhige Lagen
- Sehr grün, Altbaumbestände
- Historische Einzelgebäude

Freiräume

- Grünräume sind naheliegende Agrar- und Waldflächen; Privatgärten;
- Quartiersfreiräume und Straßen fallen in der Flächenbetrachtung kaum ins Gewicht

Verdichtungspotenziale

Einfamilienhausquartiere mit ÖPNV-Anschluss weisen folgende Verdichtungspotenziale auf:

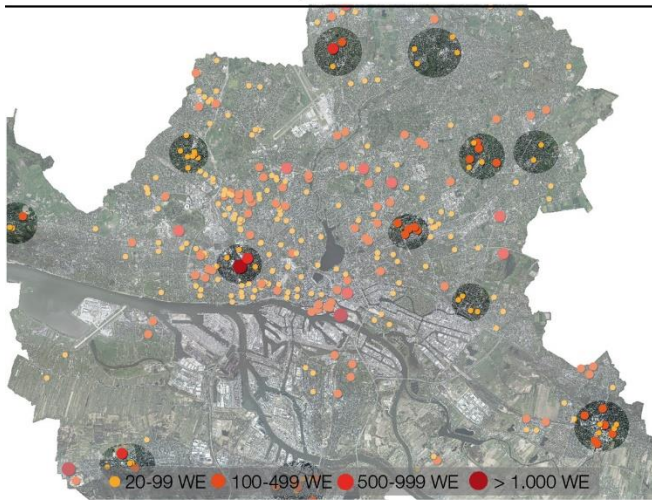
- Ergänzung/Anbau
- Aufstockung
- Dach-/Souterrainausbau
- Neubau
- Pfeifenstielerschließung⁹
- Wohnungstrennung
- Grundstücksteilungen.

Eine kleinteilige Eigentümerstruktur sowie z. T. vorherrschende Vorbehalte gegenüber Veränderungen stehen der Verdichtung in Einfamilienhausquartieren im Wege. Dies erfordert eine gezielte Ansprache und Information der Eigentümerinnen. Ein bevorstehender Generationswechsel kann für die Nachverdichtung in

Einfamilienhausquartieren förderlich sein (BSU 2013a).

⁹ z. B. private Grundstückszufahrten zu rückwärtigen Grundstücksteilen.

TYP 8 - Wohnungsbau in Zentren



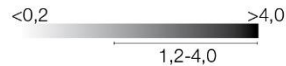
Wohndichte
E/ha Wohngrundstücke



Einwohnerdichte
E/ha im Quartier



Bauliche Dichte
GFZ



Quartiersdichte
GFZ Quartier



Beispielprojekte
zur Verdichtung

Greves Garten, Marktplatz Rothenburgsort

Typische Lagen

- **Bezirkzentren (B1-Zentren):** Altona, Fuhlsbüttler Straße, Hamburger Straße, Wandsbek, Bergedorf, Harburg
- **Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren):** u. a. Osdorf, Eidelstedter Platz, Langenhorn Markt, Poppenbüttel, Farmsen, Rahlstedt, Billstedt, Stadtteilzentren (C-Zentren): Lurup, Stellingen, Schnelsen, Niendorf, Fuhlsbüttel, Bramfeld, Volksdorf, Billwerder-Allermöhe, Wilhelmsburg
- **Nahversorgungszentren**

Planrechtliche Einordnung

- Kerngebiete (MK)

Städtebauliche Merkmale

- Großflächiger Einzelhandel
- z. T. großvolumige, höhere Gebäude
- öffentlicher Raum meist versiegelt
- Parkplätze/Parkhäuser; Bürohäuser, Dienstleistungen; Mischformen: Gewerbe/Büro und Wohnen

Städtebauliche Besonderheiten

- Zentralität im Stadtteil
- Teils identitätsbildende historische Ortskerne
- Großes Versorgungsangebot
- Schienenanschluss des ÖPNV (B1-B2-Zentren, z. T. auch C-Zentren)

Freiräume

- Freiräume oftmals versiegelt, gestalterisch kaum entwickelt; ggf. öffentliche Grünzüge (Rahlstedt)

Verdichtungspotenziale

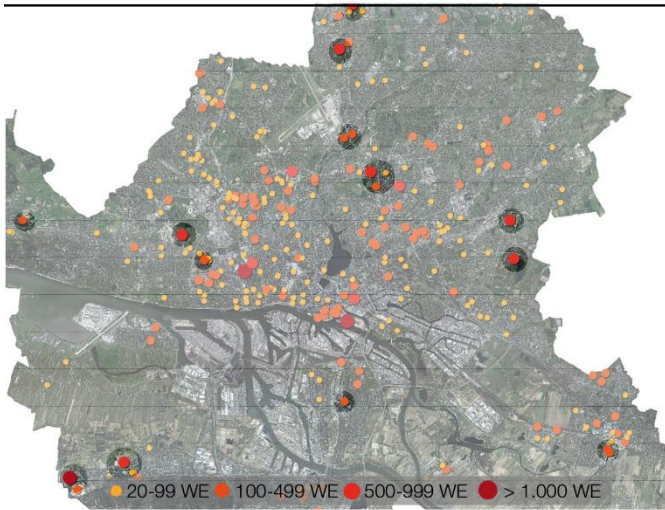
Die Zentren weisen folgende Verdichtungspotenziale auf:

- Umbau und Umnutzung bestehender Gebäude
- Neubau
- Aufstockungen
- Hybride Gebäudenutzungen.

Wohnen spielt in den Zentren gegenwärtig noch eine untergeordnete Rolle. Es bieten sich dort Möglichkeiten einer vertikalen Nutzungsdurchmischung. Insgesamt wird das Wohnungsbau-potenzial mit 5 % der Wohneinheiten der Wohnungsbauprogramme jedoch eher als gering eingeschätzt (BSU 2013a).

Quellen:
LGV 2016
BSU 2013a

TYP 9 - Neue Stadtbausteine: Größere Wohnungsbauprojekte der Innenentwicklung



Wohndichte
E/ha Wohngrundstücke



Einwohnerdichte
E/ha im Quartier



Bauliche Dichte
GFZ



Quartiersdichte
GFZ Quartier



Beispielprojekte
zur Verdichtung

Quartier Finkenau, ehemaliges AK
Barmbek

Typische Lagen

- Entwicklungsflächen im Rahmen des Hamburger Deckels: Schnelsen, Stellingen und Altona Othmarschen
- Urbanisierungszone: Barmbek-Nord, Bahrenfeld, Lokstedt, Stellingen, Jenfeld, Groß Borstel, Fuhlsbüttel
- Äußere Stadt: z. B. Rissen, Langenhorn, Schnelsen

Planrechtliche Einordnung

- Gewerbegebiete, Industriegebiete, Bahnflächen, Sondergebiete
- Krankenhausanlagen, Kasernen
- Sport-, Erholungsflächen (Kleingärten)

Städtebauliche Merkmale

- Monofunktionale Vorgängernutzung
- Größere zusammenhängende Fläche
- Industriell, gewerblich oder landschaftlich geprägt
- nicht mit ihrem Umfeld vernetzt
- wenige Grundeigentümerinnen

Städtebauliche Besonderheiten

- Verwilderte Frei- und Grünräume
- Weitläufigkeit; z. T. historische, Identität bildende Bauten, Landmarks; z. T. noch nicht für das Wohnen erschlossen

Freiräume

- z. T. Wasserlagen, alte Baumbestände (Krankenhausgärten)

Verdichtungspotenziale

Folgende Verdichtungspotenziale liegen in den „Neuen Stadtbausteinen“ vor:

- Eigenständige Entwicklung zusammenhängender Flächen
- Zügige Realisierung einer großen Anzahl von Wohneinheiten
- Impulsgeber für umliegende Quartiere; neue Quartiere innerhalb bestehender Stadtteile.

Die „Neuen Stadtbausteine“ bieten quantitativ das größte Potenzial für den Wohnungsneubau in Hamburg. Langfristig ist ihr Potenzial allerdings begrenzt. Für diese neuen Bausteine sollten eigenständige Leitbilder entwickelt und umgesetzt werden, die eine urbane Atmosphäre schaffen (BSU 2013a).

Quellen:
LGV 2016
BSU 2013a

Mit Hilfe der Stadtquartierstypen lassen sich ggf. zusätzlich zu den heute bekannten Wohnungsbaupotenzialen weitere identifizieren, wenn sie systematisch auf das ganze Stadtgebiet angewandt werden (z. B. Magistralenentwicklung, Quartiere der 1960er/1970er Jahre). Oftmals können die auf diese Weise berechneten technischen Potenziale jedoch nicht oder nur schwer in die Umsetzung gebracht werden (vgl. a. Kleingartensiedlungen, Kapitel 4.4).

Wie beim Sukzessiven Wandel der Nutzungsstrukturen (Typ 5) bereits angedeutet, können Infrastrukturänderungen sowie Unternehmensverlagerungen relativ kurzfristig größere Flächen für den Wohnungsbau bzw. eine Mischnutzung freigeben. Dazu zählt beispielsweise die Trabrennbahn Bahrenfeld, die mittelfristig nach Horn verlagert wird. Darüber hinaus gibt es Konversionsflächen, die Bausteine der Siedlungsreserven darstellen und langfristig Entwicklungsmöglichkeiten bieten (z. B. Bundeswehrkasernen) (Gerdemann 2016).

Neue Bausteine der Verkehrsinfrastruktur, wie die geplante U-Bahnlinie 5 (Abbildung 15), beeinflussen wesentlich, welche Gebiete für den Wohnungsbau in der Zukunft interessant werden (Gerdemann 2016). Der Bau soll voraussichtlich 2021 beginnen und nach dem derzeitigen Stand der Planungen von Bramfeld über den Hauptbahnhof bis zum Siemensplatz verlaufen. Darüber hinaus steht die Weiterführung in Richtung Lurup und Osdorf und damit die Schnellbahnanbindung des Hamburger Westens zur Diskussion. Der Ausbau des U-Bahnnetzes soll zusätzliche Kapazitäten schaffen und dadurch die Bus-

linien 1, 2, 3, 5 und 6 entlasten. Die Machbarkeitsstudie zur Netzerweiterung ist abgeschlossen. Derzeit sind die Hamburger Bürgerinnen mittels eines Beteiligungsverfahrens dazu aufgerufen, sich aktiv in die Vorentwurfsplanung einzubringen (Hamburg.de 2017b).

Entlang der geplanten U-Bahnlinie könnten mittelfristig neue Wohnungsbaupotenziale entstehen. Diese sind im Hinblick auf bestehende (gewerbliche) Nutzungen sorgsam zu entwickeln. Andernfalls können solche Infrastrukturveränderungen ggf. zu einer Verdrängung des produzierenden Gewerbes vor Ort führen (Gerdemann 2016). Dies wiederum könnte einer beabsichtigten Mischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten entgegenwirken.

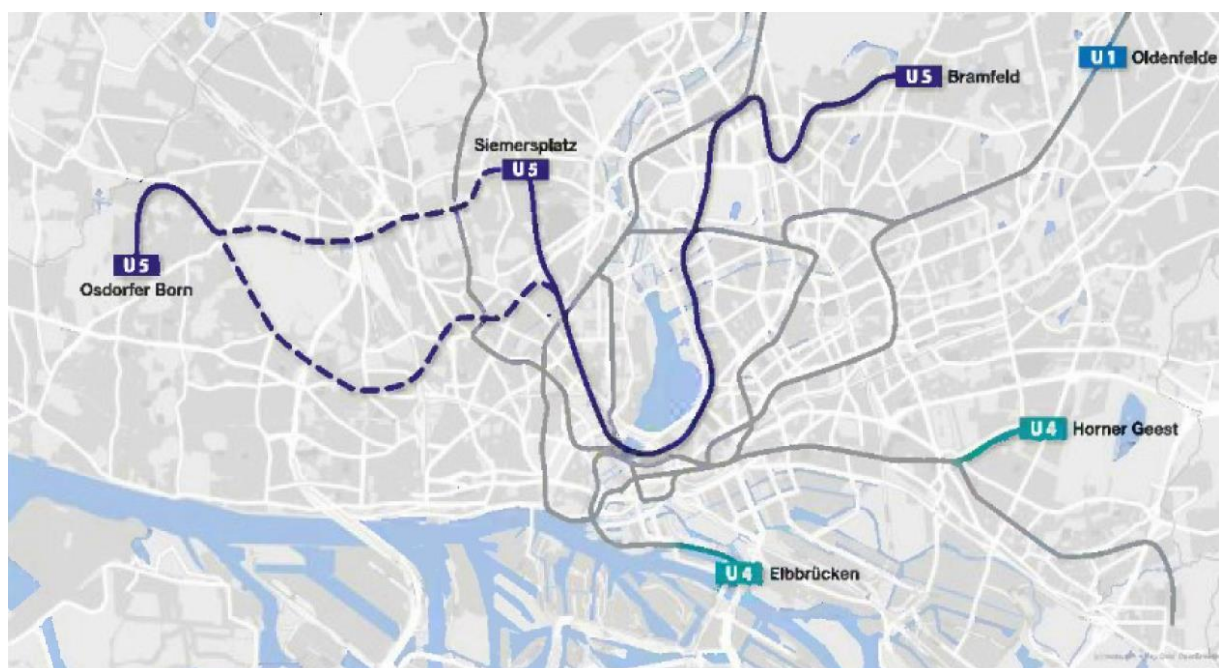


Abbildung 15: Geplante U-Bahn Netzerweiterungen (Hochbahn 2016, S. 3)

4.2.3 Integrierte Stadtteilentwicklung

Das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) bündelt für Hamburg die städtischen Stadtentwicklungsprogramme und die Bund-Länder-Städtebauförderung. Es wurde im Jahr 2009 beschlossen und in 2012 weiterentwickelt. Mit der sogenannten Globalrichtlinie wird seit 2012 eine Reduktion der Komplexität sowie eine Entflechtung der Zuständigkeiten zwischen den Bezirken und der Fachbehörde angestrebt (BSU 2013a).

RISE umfasst insgesamt sechs Programme (Tabelle 4) und verfolgt damit die folgenden gesamtstädtischen Leitziele:

- „Verbesserung der Lebensbedingungen durch soziale und materielle Stabilisierung des Fördergebiets;
- Verbesserung der Entwicklungsperspektiven für die Menschen in den Bereichen Bildung, Beschäftigung, Wirtschaft und Integration;
- Stärkung der Mitwirkungsmöglichkeiten und der Eigenaktivität der Bürgerinnen;
- Abbau bzw. Beseitigung städtebaulicher Defizite wie Funktions- und Substanzschwächen bei der technischen und sozialen Infrastruktur, den privaten Gebäudenutzungen und im öffentlichen Raum“ (BSU 2013a, S. 1–2).

Zusätzlich zu den bestehenden Bundesprogrammen hat der Bund den Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ aufgelegt. Hamburg werden daraus jährlich rund 4,7 Mio. Euro über einen Verpflichtungsrahmen von fünf Jahren zur Verfügung stehen (BSW 2017a).

Die Festlegung eines RISE-Fördergebiets erfolgt durch Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau. Im Vorfeld wird ein Gebiet vorgeschlagen, eine Problem-

und Potenzialanalyse durchgeführt und ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erstellt (BSU 2015). Abweichend davon werden Sanierungsgebiete nach § 142 Absatz 3 BauGB basierend auf einer Voruntersuchung durch den Senat festgelegt (BSU 2012).

Das im Jahr 2010 eingeführte Sozialmonitoring der Hansestadt liefert die Hintergrunddaten und damit eine Entscheidungsgrundlage für mögliche Fördergebiete. Die Basis bilden 941 kleinräumige statistische Gebiete mit durchschnittlich 2.000 Einwohnerinnen. Von denen wurden beim Sozialmonitoringsbericht 2016 847⁷ Gebiete berücksichtigt. Die restlichen ca. 100 Gebiete in denen weniger als 300 Einwohnerinnen leben, fließen nicht in die Betrachtung mit ein. Das Sozialmonitoring analysiert für jedes statistische Gebiet den Status Quo sowie die Entwicklung im Verlauf der letzten Jahre im Hinblick auf die sieben sogenannten „Aufmerksamkeitsindikatoren“:

1. „Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund
2. Kinder von Alleinerziehenden
3. Sozialgesetzbuch-II-Empfänger/-innen
4. Arbeitslose
5. Kinder in Mindestsicherung
6. Mindestsicherung im Alter
7. Schulabschlüsse“ (BSW 2017b, S. 7).

Die Indikatoren werden mit Hilfe statistischer Verfahren zu einem „Statusindex“ sowie einem „Dy-

Tabelle 4: Programme der Städtebauförderung im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung Hamburg (BSU 2013a)

Soziale Stadt Investitionen im Quartier	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	Stadtumbau	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Städtebaulicher Denkmalschutz	Landesförderung
Benachteiligte Quartiere durch städtebauliche Maßnahmen stabilisieren und aufwerten.	Städtebauliche Missstände durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen beheben.	Städtebauliche Funktionsverlusten durch Stadtumbaumaßnahmen gemäß § 171 a BauGB begegnen.	Zentrale Versorgungsbereiche mit Funktionsverlusten stärken; Stadt- und Ortsteilzentren stabilisieren.	Historisch geprägte Stadtbereiche und Ensembles erhalten und revitalisieren.	Landesfinanzierte Projekte unterstützen andere Programme flexibel.

⁷ Infolge von Bevölkerungsgewinnen wurden in 2016 acht zusätzliche Gebiete betrachtet.

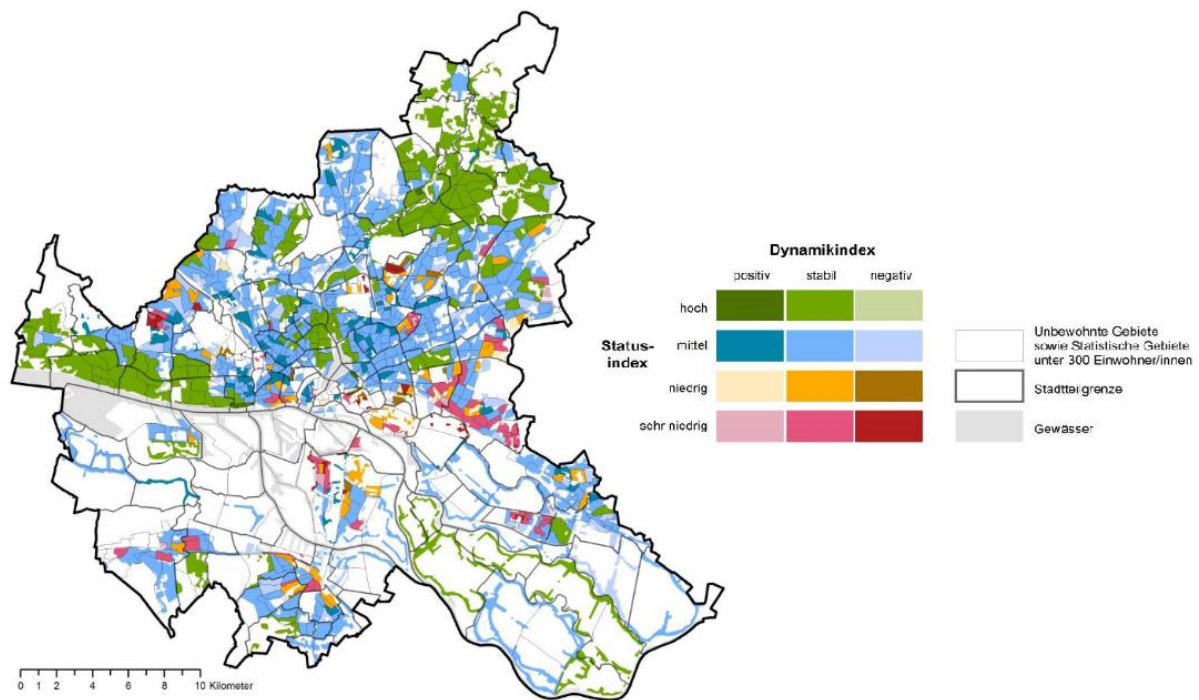


Abbildung 16: Sozialmonitoring Hamburg Gesamtindex 2016 (HCU 2017, S. 8)

namikindex“ gegliedert und in vier bzw. drei Klassen unterteilt (Abbildung 16). Folglich kann jedem Gebiet eine Status- und Dynamikkategorie zugeordnet werden. Die Kombination aus beiden ergibt die Gesamtbewertung des betrachteten Gebiets und wird kartografisch erfasst. Personen, die Transferleistungen nach dem Asylbewerbergesetz beziehen, werden durch die Indikatoren des Sozialmonitorings nicht erfasst (BSW 2017b).

Im Jahr 2016 wiesen fast 20 % der 847 betrachteten Gebiete einen hohen, etwa 65 % einen mittleren, rund 8 % einen niedrigen und knapp 10 % einen sehr niedrigen Status auf. Im Vorjahresvergleich gab es sieben zusätzliche Gebiete mit einem hohen Status. Die restlichen Zuordnungen waren nahezu unverändert. Wie Abbildung 17 zeigt, befinden sich räumliche Schwerpunktgebiete mit niedrigem Status im östlichen Stadtgebiet (u. a. Billstedt, Jenfeld, Dulsberg, Steilshoop, Bramfeld, Neuallermöhe, Horn, Hamm, Rothenburgsort), in westlichen Stadtteilen (v. a. St. Pauli, Altona-Altstadt, Osdorf und Lurup) sowie südlich der Elbe in Teilen von Wilhelmsburg, Harburg/Eißendorf und Neugraben-Fischbek). Der Dynamikindex gibt die mittelfristige Entwicklung der statistischen Gebiete an. Demnach wiesen in 2016 etwa 80 % eine stabile Dynamik auf, fast 10 % wiesen eine positive (8 Gebiete weniger als im Vorjahr) und ebenfalls knapp 10 % eine negative Dynamik auf (15 Gebiete mehr als im Vorjahr). Das Sozialmonitoring ist ein wichtiger Anhaltspunkt für die Entscheidung über eine mögliche Förderung durch RISE. Daher lagen in 2016 ca. 120 der statistischen Gebiete mit mindestens der Hälfte ihrer Fläche in

einem RISE-Fördergebiet. Über 70 davon wiesen einen niedrigen oder sehr niedrigen Status auf (BSW 2017b).

RISE wird als wichtig für die soziale und städtebauliche Stabilisierung von Quartieren eingestuft. Dies gilt insbesondere in Gebieten, die bisher weniger im Mittelpunkt der Stadtentwicklung standen. Dabei konzentriert sich RISE nicht nur auf das zeitgemäße Umbauen und Aktivieren bestehender Quartiere wie z. B. Billstedt. Der Senat versucht durch die Festlegung der neuen Fördergebiete Mittlerer Landweg und Neugraben-Fischbek RISE auch zur Unterstützung von Neubaugebieten einzusetzen. Am Mittleren Landweg entstand eine Flüchtlingsunterkunft mit der Perspektive Wohnen für bis zu 2.500 Menschen. Folglich ist im Zuge der RISE-Förderung ein Ausbau der sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastruktur vor Ort und im angrenzenden Neuallermöhe geplant. 2016 wurden Eidelstedt-Mitte und die Harburger Innenstadt/Eißendorf-Ost als

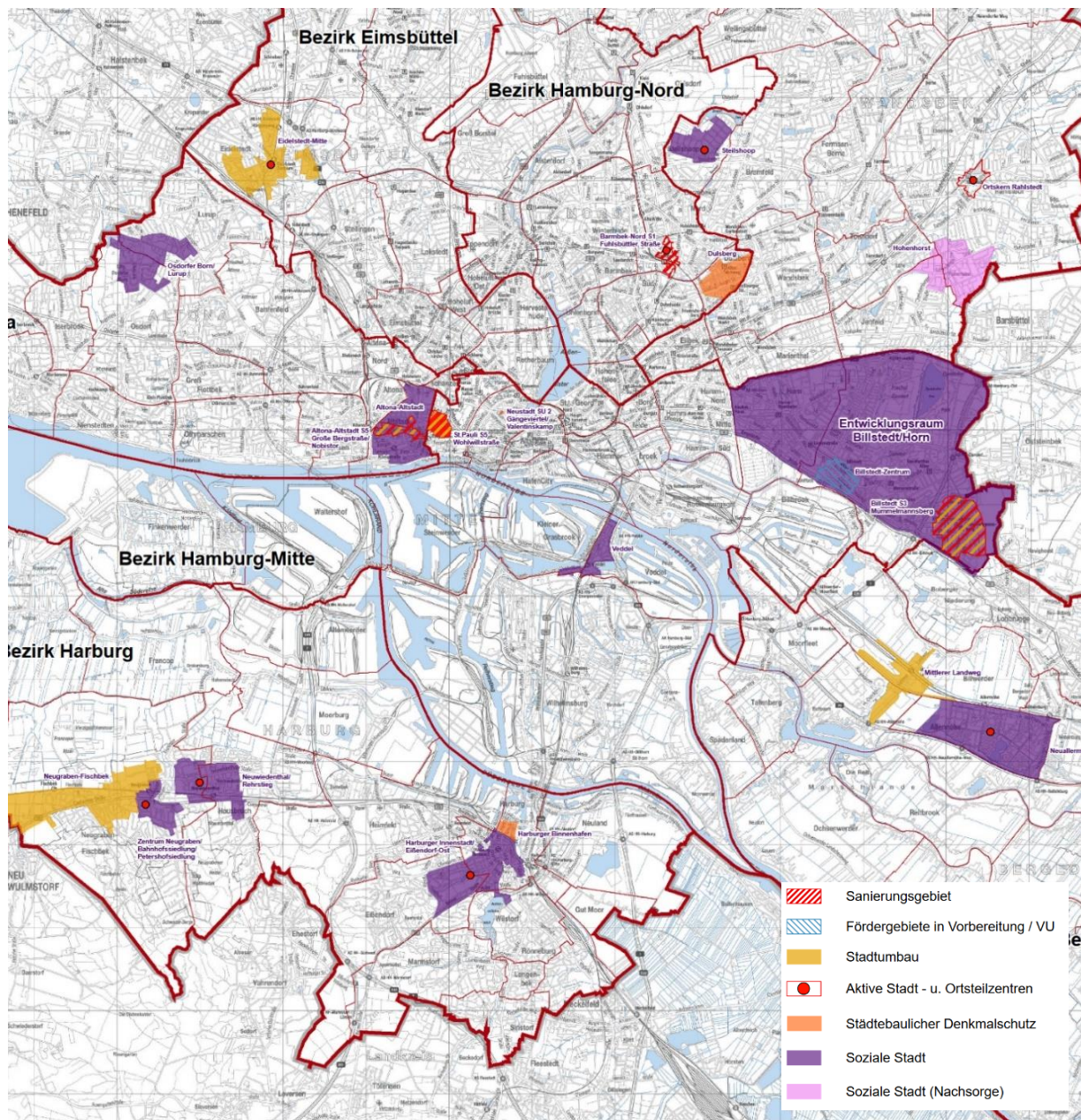


Abbildung 17: Integrierte Stadtteilentwicklung Fördergebiete in Hamburg (Stand: Februar 2017) (BSW 2017b)

RISE-Fördergebiete festgelegt (BSW 2017b). Abbildung 17 gibt einen Überblick über die derzeitigen Fördergebiete.

Zu den Maßnahmen zählen u. a. Eingriffe in den öffentlichen Raum zur Schaffung attraktiver Plätze und Wege. Darüber hinaus werden im Rahmen von RISE Orte der Begegnung und Stadteilkultur geschaffen bzw. gefördert wie die „Horner Freiheit“ oder das „Haus am See“ in Hohenhorst, Stadtteilbüros oder Quartierbeiräte (BSW 2017a). Empfängerinnen von Fördermitteln können grundsätzlich u. a. Haus- und Grundeigentümer, Träger privater Einrichtungen, Vereine, Initiativen, Unternehmen sowie Einzelpersonen oder auch Behörden sein. Auch eine Kombina-

tion der RISE-Förderung mit Europäischen Strukturfondsmitteln aus dem Europäischen Fonds für Regionalentwicklung und dem Europäischen Sozialfonds ist grundsätzlich möglich (BSU 2013a).

In der Vergangenheit war die RISE-Förderung z. B. in Langenhorn Markt, Altona-Altstadt und Barmbek-Nord/Fuhlsbüttler Straße aktiv und hat dort u. a. die Versorgungszentren aufgewertet (BSW 2017a). Gegenwärtig ist Billstedt/Horn mit ca. 100.000 Einwohnerinnen das größte Hamburgische Fördergebiet. Es wird als Sanierungsgebiet und durch die Bund-Länder-Programme „Soziale Stadt“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gefördert, um es als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort zu stärken (BSW 2017b). Im Sinne der Strategie „Mehr

Stadt in der Stadt“ ist neben Modernisierung auch der Neubau ein wichtiges Ziel. Billstedt und Horn sowie weitere Teile des Hamburger Ostens, die derzeit einen niedrigen Statusindex aufweisen, rücken auch im Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ in den Fokus der Stadtentwicklung.

Als ein weiteres wichtiges Ziel der RISE-Förderung wird die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Quartiersbewohnerinnen sowie weiterer wichtiger Akteure im Stadtteil genannt. Dazu zählt auch die Einbindung sozialer Einrichtungen und lokal ansässiger Unternehmen (BSU 2013a).

4.2.4 Flüchtlingsunterkünfte – aktuelle Situation und weitere Entwicklungen

Die Hansestadt Hamburg hat im Jahr 2015 insgesamt knapp 22.300 Geflüchtete aufgenommen. Die überwiegende Mehrheit war auf eine öffentliche Unterkunft angewiesen. Nach dem „Königsteiner Schlüssel“ nimmt Hamburg jährlich rund 2,5 % aller nach Deutschland einreisenden Asylbewerberinnen auf. Die Verteilung auf die

Bundesländer berechnet sich dabei anhand von Steueraufkommen (2/3 der Bewertung) und Bevölkerungsgröße (1/3 der Bewertung). Im Verhältnis zu seiner Landesfläche nimmt Hamburg überproportional viele Geflüchtete auf. Kritikerinnen fordern daher eine Reform des Verteilungsschlüssels (Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) 2016a). Derzeit leben in Hamburg fast 52.000 Geflüchtete (Schirg 2017a). 8.300 Menschen leben bislang noch in einer Erstaufnahme. Mehr als 6.300 davon sind Überresidente, d. h. sie leben bereits seit über einem halben Jahr in einer Erstaufnahme und hätten Anspruch auf einen Platz in einer Folgeunterkunft. 300 von ihnen wohnen noch immer in ehemaligen Baumärkten bzw. Hallen. Die Zahl der ankommenden Asylbewerberinnen ist nach den großen Flüchtlingsströmen in den Jahren 2015 und 2016 derzeit rückläufig. Von Januar bis April 2017 verblieben monatlich zwischen 360 und rund 500 Schutzsuchende in Hamburg (Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge (ZKF) 2017a).

Der Zentrale Koordinierungsstab Flüchtlinge (ZKF) geht für 2017 davon aus, dass monatlich

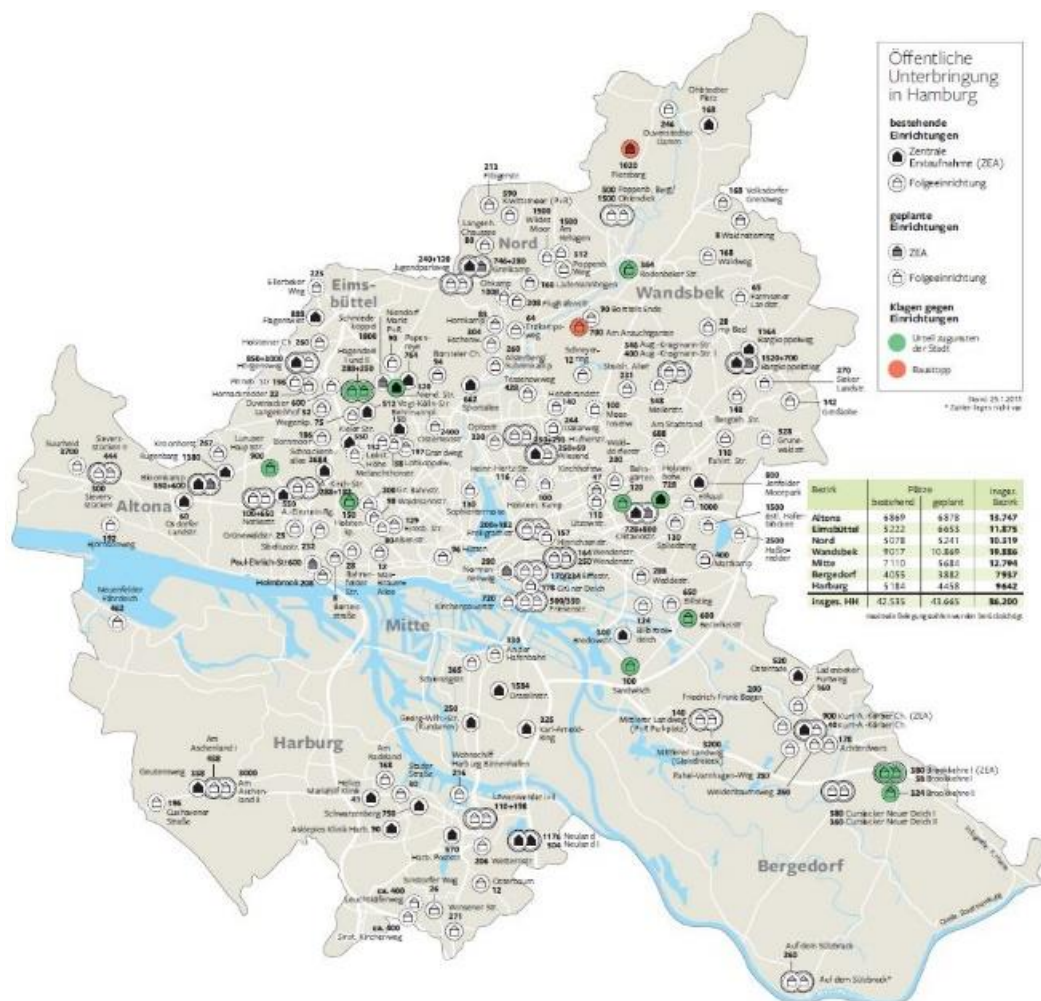


Abbildung 18: Flüchtlingsunterkünfte in Hamburg (Stand: 2015) (Heinemann, Schirg 2016)

ca. 400 Asylbewerberinnen nach Hamburg kommen werden. Zusätzlich erwartet der ZKF 3.000 Personen im Sinne im Rahmen des Familiennachzugs. Deutschlandweit wird in den kommenden fünf Jahren mit einem zusätzlichen Wohnraumbedarf von mindestens 100.000 WE jährlich aufgrund des Familiennachzugs gerechnet (Drieschner et al. 2016).

Aufgrund des veränderten Bedarfs wird es Umstrukturierungen bei den Unterkünften geben: 12 Erstaufnahmen werden geschlossen, 19 Folgeunterkünfte neu gebaut bzw. erweitert (ca. 4.600 Plätze) und rund 4.500 Plätze mit der „Perspektive Wohnen“ geschaffen. Zugleich wird für Wohnungslose die Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze in Unterkünften auf 4.500 erhöht (ZKF 2017b). Abbildung 18 gibt einen Überblick über derzeitige sowie geplante Flüchtlingsunterkünfte in Hamburg. Insbesondere sanierungsbedürftige Container auf u. a. Parkplätzen werden abgebaut. Darunter ist auch die Erstaufnahme am Schwarzenberg in Harburg, die 2014 als eine der ersten und größten in ganz Hamburg in Betrieb genommen wurde. Die Kosten für den Rückbau betrugen rund 350.000 EUR (Geßler 2017).

Die Gesamtzahl des zur Verfügung stehenden Wohnraums für Geflüchtete wird sich Ende 2017 auf rund 40.000 Plätze belaufen und damit ein ähnliches Niveau wie 2015 (rd. 38.500) und 2016 (rd. 39.900) erreichen (ZKF 2017b). Die Gesamtausgaben der Hansestadt für die Unterbringung in Erstaufnahmen, Folgeunterkünften (z. T. auch von Wohnungslosen), für Bildungsmaßnahmen, die gesundheitliche Versorgung und Rückführung beliefen sich im Jahr 2016 auf knapp 900 Mio. EUR. Ein Teil davon wird der Bund der Hansestadt zurückerstatten (Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) 2016b).

Zum Höhepunkt der Flüchtlingskrise im Herbst 2015 wurde § 246 BauGB geändert, um das Planungsverfahren für Flüchtlingsunterkünfte zu beschleunigen. Bis Ende 2019 müssen Projekte zum Bau von Flüchtlingsunterkünften in den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und z. T. Bremen damit nicht die üblichen Genehmigungsverfahren (z. B. Bürgerbeteiligung) durchlaufen. Die Gesetzesänderung schließt Nutzungsänderungen baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten in Aufnahmeeinrichtungen bzw. Unterkünfte für Asylbegehrende mit ein (Baugesetzbuch (BauGB)). Im November 2015 beschloss der Hamburger Senat ein Programm für Flüchtlingsunterkünfte mit der „Perspektive Wohnen“. Ziel des Programms ist es, öffentliche Unterkünfte im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch private Investoren errichten zu lassen. Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive

Wohnen kennzeichnen sich durch zwei Nutzungsphasen:

- Flüchtlingsunterkünfte, mit z. T. deutlich erhöhter Belegungszahl und
- anschließende wohnliche Nutzung.

Das städtische Unternehmen „Fördern und wohnen AöR“ (f&w) übernimmt die Bewirtschaftung der errichteten Unterkünfte in den ersten 15 Jahren. Im Anschluss daran stehen die Wohnungen als öffentlich geförderter oder freifinanzierter Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Zuvor müssen die Bezirke jedoch Planrecht schaffen, da es sich bei den Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen meist um Genehmigungen auf der Grundlage von § 246 BauGB handelt, die ggf. u. a. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Tabelle 5: Überblick über geplante Standorte „Perspektive Wohnen“ (FHH 2015a)

BEZIRK HAMBURG-MITTE	
Lage	zwei Flächen am Öjendorfer See
Fläche	-
Besonderheiten	Landschaftsschutzgebiet; „Stromaufwärts an Elbe und Bille“, „Neue Gartenstadt“ südlich des Öjendorfer Sees
BEZIRK ALTONA	
Lage	Suurheid, Rissen
Fläche	ca. 0,8 ha
Besonderheiten	war bereits als Wohnfläche vorgesehen, dichtere Bebauung angestrebt
BEZIRK EIMSBÜTTEL	
Lage	Duvenacker, Eidelstedt
Fläche	ca. 1,1 ha
Besonderheiten	Lärm durch angrenzende A7, bislang als „Grünfläche“ ausgewiesen
Lage	Ellerbeker Weg, Schnelsen
Fläche	ca. 2,3 ha
Besonderheiten	Großteil der Fläche im Besitz der FHH, als Wohngebiet festgesetzt; restliche Fläche Grünfläche

Bezirk Hamburg-Nord	
Lage	Osterfeldstraße, Eppendorf
Fläche	ca. 0,3 ha
Besonderheiten	gut integrierte Lage, Vereinbarkeit mit angrenzenden Gewerbegebieten ist zu prüfen
BEZIRK WANDSBEK	
Lage	Rehagen, Hummelsbüttel
Fläche	ca. 16 ha
Besonderheiten	Im Eigentum der FHH, Landschaftsschutzgebiet mit bislang landwirtschaftlicher Nutzung
Lage	Glashütter Landstraße, Hummelsbüttel
Fläche	ca. 13 ha
Besonderheiten	Im Eigentum der FHH, Landschaftsschutzgebiet mit bislang landwirtschaftlicher Nutzung
Lage	Ohlendieck/Poppenbüttler Berg, Poppenbüttel
Fläche	ca. 8,2 ha
Besonderheiten	Erweiterung einer bereits projektierten Wohnsiedlung um zusätzliche 130 WE; Im Eigentum der FHH, Landschaftsschutzgebiet mit bislang landwirtschaftlicher Nutzung
Lage	Elfsaal, Jenfeld
Fläche	ca. 3,5 ha
Besonderheiten	Projekt ist realisiert
BEZIRK BERGEDORF	
Lage	Mittlerer Landweg, Billwerder
Fläche	ca. 8 ha
Besonderheiten	Projekt ist realisiert
BEZIRK HARBURG	
Lage	„Sandbek-West“, Neugraben-Fischbek
Fläche	Zahlreiche Grundstücke, Fläche insgesamt rd. 37 ha
Besonderheiten	Kein Schwerpunkt zur Flüchtlingsunterbringung vorgesehen; regulär öffentlich geförderte Wohnungen; im Eigentum der FHH mit bislang landwirtschaftlicher Nutzung

Von den im Programm „Perspektive Wohnen“ benannten Standorten (Tabelle 5) werden mittlerweile zwei Unterkünfte, am Mittleren Landweg (Billwerder) und Elfsaal (Jenfeld), betrieben. Acht weitere sind im Bau bzw. der Bauvorbereitung. Das Gesamtvolumen beträgt rund 2.500 WE mit ca. 9.000 Plätzen (FHH 2015a). Die Hansestadt gewährt den Investoren einen Zuschuss von 0,50 EUR/m² und Monat für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf, d. h. für die höhere Abnutzung aufgrund der erhöhten Personenzahl je Wohnung, über einen Zeitraum von 30 Jahren (FHH 2015a; Schirg 2017d).

Die Bezirke streben an, bereits vor Vollendung der ersten Nutzungsphase Planrecht zu schaffen, um ggf. Wohnungen bzw. Baublöcke auch regulär an Haushalte ohne Flüchtlingsstatus vermieten zu können. Am Mittleren Landweg in Bergedorf entsteht mit ca. 2.500 Plätzen deutschlandweit die größte Folgeunterkunft für Geflüchtete. Rückläufige Flüchtlingszahlen sowie Befürchtungen einer unzureichenden Integration vor Ort haben bereits kurz nach Inbetriebnahme der ersten Wohnblöcke zu Gesprächen über eine Durchmischung des Quartiers geführt. Der Standort am Hörgensweg ist ebenfalls im Gespräch. In einem „Letter of Intent“ haben der Senat und das Studierendenwerk eine Kooperation vereinbart, die es zukünftig Studierenden und Auszubildenden erlauben soll, dort Wohnungen zu beziehen. Die Umsetzung erfordert zum einen die Zustimmung des Betreibers f&w sowie des Investors FeWa Mobil Verwaltungs GmbH (Schirg 2017a), zum anderen muss zunächst das erforderliche Planrecht geschaffen werden. Die Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplans wird voraussichtlich ab 2018 erwartet (BSW 2017c). Umstritten bleibt, ob die Asylbewerberinnen die Wohnungen überhaupt verlassen werden, um sich andernorts eine Wohnung zu suchen. Da der Belegungsschlüssel für Folgeunterkünfte doppelt so hoch sei wie für normale Wohnungen geht die BSW jedoch davon aus, dass sich Asylbewerberinnen mittelfristig eigenständig neue Wohnungen suchen werden oder aber einen regulären Mietvertrag abschließen (Drieschner et al. 2016).

Mit dem Beschluss des Programms „Perspektive Wohnen“ wurden wissentlich mögliche rechtliche Unstimmigkeiten in Kauf genommen, die aus den planungsrechtlichen Erleichterungen gemäß § 246 BauGB resultieren können (FHH 2015a). Kritiker argumentieren, dass die Ausnahmeregelungen des Baugesetzbuchs sich nur auf den Bau temporärer Unterkünfte beschränken, wohingegen sie die Stadt Hamburg auch für den Bau von Wohngebäuden mit einer deutlich längeren regulären Lebensdauer anwendet. Im Fall

von der Folgeunterkunft am Duvenacker in Eidelstedt stoppte das Verwaltungsgericht den Bau Ende März 2017, um zu prüfen, ob die Beteiligung der Anliegerinnen wie bei einem regulären Bebauungsplanverfahren zwingend ist (Schirg 2017b). Eine Entscheidung könnte sich ggf. auf weitere Planungsverfahren der „Expresswohnungen“ im Programm „Perspektive Wohnen“ auswirken.

Widerstand gegen Erst- sowie Folgeunterkünfte hat sich seit Beginn der verstärkten Ankunft von Asylbewerberinnen in 2014/15 immer wieder in Hamburg formiert. In diesem Zusammenhang wird häufig eine „Ghettoisierung“ befürchtet, insbesondere, wenn größere Unterkünfte errichtet werden sollen. Jüngstes Beispiel ist die geplante Wohnunterkunft Rönneburger Stieg, in der ca. 200 Geflüchtete untergebracht werden sollen, Anwohnerinnen hingegen fordern eine Reduzierung um die Hälfte (Hansen 2017).

Nicht nur die Umsetzung, sondern bereits die Suche nach geeigneten Standorten für den Neubau von Folgeunterkünften mit der Perspektive Wohnen gestaltet sich insofern schwierig, als hierfür Flächen gefunden werden müssen, die nicht bereits für den regulären Wohnungsbau oder Gewerbe eingeplant sind. Zumal auch Belange des Denkmalschutzes und das Vorhandensein von Altlasten bei der Suche zu berücksichtigen sind (Schirg 2017c).

In der Diskussion um mögliche Standorte wird auch immer wieder auf Leerstände von Immobilien verwiesen. Im Rahmen der Ankunft von Geflüchteten wurden vielerorts bereits Lagerhallen und leerstehende Baumärkte als Erstaufnahme-einrichtungen genutzt. Für Folgeunterkünfte sind diese jedoch ungeeignet. Der Leerstand bei Wohnungen liegt in Hamburg zwischen 0,25 und 0,7 % und ist somit eher gering. Bei Büro- und Gewerbeimmobilien liegt der Leerstand mit sechs Prozent höher. Zum Teil sind jedoch der technische und finanzielle Aufwand zu hoch (Drieschner et al. 2016). Nichtsdestotrotz habe die Diskussion um mögliche Standorte für Flüchtlingsunterkünfte mitunter die Stadtentwicklung der Hansestadt insgesamt beeinflusst. Bisherige Denkweisen seien z. T. aufgebrochen worden und auf diese Weise auch Standorte entwickelt worden, die bisher nicht in der Diskussion auftauchten. Veränderte Bedarfe und dadurch mittelfristig freiwerdende Kapazitäten würden zu gegebener Zeit vom Wohnungsmarkt aufgenommen (Sempell 2017).

4.3 Stadtentwicklungsprojekte

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln übergeordnete Leitbilder und -ziele sowie Strategien und Instrumente der Stadtentwicklungspolitik der Hansestadt beschrieben wurden, zeigt Kapitel 4.3 deren praktische Umsetzung auf. Dabei wird eine Auswahl der aktuellen Stadtentwicklungsprojekte vorgestellt, anhand derer heutige und zukünftige größere Wohnraumpotentiale aufgezeigt werden sollen.

4.3.1 Stadtentwicklungsprojekte mit gesamtstädtischer Bedeutung

Den Anfang machen Stadtentwicklungsprojekte, die aufgrund ihrer Größe oder Lage eine gesamtstädtische Bedeutung für die Wohnraumversorgung in der Hansestadt haben. Dies ist zum einen bei der Planung ganzer Stadtteile oder bei größeren Infrastrukturprojekten der Fall. Allen voran sind dabei die HafenCity und die Neue Mitte Altona zu nennen. Ein weiteres Stadtentwicklungsprojekt, welches sich zurzeit noch am Anfang der Planungsphase befindet, ist Oberbillwerder im Bezirk Bergedorf.

Schließlich ziehen Infrastrukturprojekte wie der Bau der Autobahndeckel entlang der A7 und die Erweiterung des U-Bahnnetzes durch die U-Bahnlinie 4 und 5 weitere Stadtentwicklungsprojekte nach sich.

HafenCity

Die HafenCity als derzeit größtes innerstädtisches Stadtentwicklungsprojekt Europas, wurde seit 1997 von der Stadt bzw. später von der HafenCity Hamburg GmbH, eine 100 %-Tochtergesellschaft der Hansestadt, auf ehemaligen Hafen- und Industrieflächen geplant und entwickelt. Da sich die Hafennutzung in Hamburg aufgrund der neuen Anforderungen an die Frachtcontainer und der damit verbundenen größeren Tiefgänge und Lagerflächen weiter elbabwärts verschob, entstand die Idee, auf dem freiwerdenden 157 ha großen Areal einen neuen Stadtteil zu schaffen. Hierfür wurde im Jahr 2000 auf Basis eines internationalen Wettbewerbs ein städtebauliches Entwicklungskonzept – der sog. Masterplan – vom Hamburger Senat verabschiedet (HafenCity Hamburg GmbH 2017, S. 19–20).

Im Bereich der Nachhaltigkeit wurde ein innovatives Wärmeenergiekonzept ausgearbeitet und beschlossen. Dieses sieht vor, dass alle Gebäude hohe energetische Standards und Nachhaltigkeitskriterien einhalten müssen. Dafür wurde eigens für die HafenCity ein Zertifikat entwickelt – das Umweltzeichen HafenCity, welches vorbildliches Bauen im Sinne der Nachhaltigkeit prämiert (HafenCity Hamburg GmbH o. J.). Insgesamt sollen bis 2025/30 zehn Quartiere mit

unterschiedlichen Charakteristiken bezogen auf ihre Nutzungsmischung, städtebauliche Konzepte und ihre Lage innerhalb des Stadtteils entstanden sein. Derzeit sind rund 57 % der Bebauung realisiert, weitere 43 % sind im Bau bzw. in Planung (HafenCity Hamburg GmbH 2017, S. 86–87). Nach Fertigstellung sollen in der HafenCity rund 7.000 Wohnungen für mehr als 14.000 Einwohnerinnen, Dienstleistungsflächen mit bis zu 45.000 Arbeitsplätzen (davon 35.000 Büroarbeitsplätze), Bildungseinrichtungen, Gastronomie, Einzelhandels-, Kultur- und Freizeitangebote sowie Parks, Plätze und Promenaden“ (HafenCity Hamburg GmbH 2017, S. 8) entstanden sein.

HAFENCITY	
Fläche insges.	157 ha
Lage	An der Elbe gelegen, südlich der Speicherstadt bis zu den Elbbrücken im Westen
Ehemalige Nutzung	Ehemalige Hafenfläche
Geplante Anzahl WE	7.000 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Nutzungsmischung: u. a. Geschosswohnungsbau, 45.000 Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen (z. B. HafenCity Universität), Gastronomie, Einzelhandels-, Kultur- und Freizeitangebote
Zeitplan	> westlicher Teil: in Richtung Elbphilharmonie nahezu fertiggestellt > östlicher Teil: Beginn Bauphase > Fertigstellung 2025/2030
B-Plan	Hamburger-Altstadt 31, HafenCity 1-5, 8, 11, 14, 15
Besonderheiten	Erweiterung der Hamburger Innenstadt, Waterfront-Development, Größtes innerstädtisches Entwicklungsprojekt Europas
Quellen	(HafenCity Hamburg GmbH 2017)

Ein zweiter Stadtteil entsteht auf den Brachflächen der Deutschen Bahn nördlich des Altonaer Bahnhofs. Auf den 16 ha des ersten Bauabschnittes plus den 13 ha des zweiten Bauabschnittes sollen insgesamt 3.500 WE entstehen. Der zweite Bauabschnitt umfasst jene Flächen, die durch die Verlagerung des Fernbahnhofs von Altona zur heutigen S-Bahnhaltestelle Diebsteich brach fallen. Auch in der Neuen Mitte Altona wird der Drittmix eingehalten und ca. 20 % für Baugemeinschaften zurückgehalten werden.

Neue Mitte Altona

NEUE MITTE ALTONA	
Fläche insges.	1. Bauabschnitt: 16 ha 2. Bauabschnitt: 13 ha
Lage	Altona, nördlich des Altonaer Kopfbahnhofes
Ehemalige Nutzung	Gleistrasse der Deutschen Bahn
Geplante Anzahl WE	1. Bauabschnitt: 1.600 WE 2. Bauabschnitt: 1.900 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	20 % für Baugemeinschaften
Zeitplan	1. Bauabschnitt > Erste Bewohnerinnen spätestens 2018 2. Bauabschnitt: > Planfeststellung bis Ende 2017 > Verlegung Bahnhof bis Ende 2023
B-Plan	Altona-Nord 26
Besonderheiten	Besonderer Fokus auf integrative und inklusive Bauprojekte; Erweiterung um 13 ha durch Verlagerung Bf. Altona nach Diebsteich
Quellen	(BSW; BSW)

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf Projekten der Inklusion und Integration. Im ersten Bauabschnitt werden Wohnungen im Speziellen für sehbehinderte Menschen, Menschen mit psychischen, geistigen und körperlichen Einschränkungen sowie Wohngruppen für junge Menschen, die schwer in den Arbeitsmarkt integrierbar sind, geschaffen. Verkehrlich versucht die Neue Mitte Altona bei den laufenden Erschließungsarbeiten, den Stadtteil verkehrsreduziert zu gestalten. Für den ersten Bauabschnitt wurden bereits alle Grundstücke an Baugemeinschaften bzw. private Entwicklerinnen vergeben (BSW).

Oberbillwerder

OBERBILLWERDER	
Fläche insges.	120 ha
Lage	Billwerder, nördlich S-Bahnstation Allermöhe
Ehemalige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Geplante Anzahl WE	k. A.
Spezifische Typologie/Nutzung	k. A.
Zeitplan	> 2018 Erarbeitung Masterplan > Fertigstellung 2027-2032
B-Plan	k. A.
Besonderheiten	Zweitgrößtes Stadtentwicklungsvorhaben Hamburgs, Entwicklung auf der „Grünen Wiese“
Quellen	(Hamburg.de 2017a; IBA Hamburg)

Ein dritter Stadtteil soll im Laufe der nächsten Jahre auf der „Grünen Wiese“ zwischen der Kernstadt Hamburgs und Bergedorf nördlich der S-Bahnhaltestelle Allermöhe entstehen. Auf den heute noch für die Landwirtschaft genutzten Flächen (120 ha Gesamtfläche), soll ein neuer Stadtteil entstehen. Damit wäre es das zweitgrößte Stadtentwicklungsvorhaben in Hamburg hinter der HafenCity (Hamburg.de 2017a). Eine genaue Angabe über die geplante Anzahl an Wohneinheiten kann noch nicht getroffen werden, da das Vorhaben noch in der Ideenphase steckt. Dazu wurde eine Ideenwerkstatt mit Fachleuten und Bürgerinnen durchgeführt. Die dort erzielten Ergebnisse sollen bis Ende 2018 in einem Masterplan münden (Hamburg.de 2017a).

Die größte Herausforderung für die Entwicklung des Gebiets wird die Verzahnung von Landschaft und Wohnen. Ebenso sollen Themen der Nachhaltigkeit in den Bereichen Mobilität, Energie- und Wärmeversorgung integriert werden (Hamburg.de 2017a). Dafür soll ein größtmöglicher Anteil der Wärmeversorgung über Solarthermie erzeugt werden (Hamburg.de 2016).

Autobahndeckel A 7

Größere Infrastrukturprojekte nehmen Einfluss auf die Wohnraumplanungen und -entwicklungen. Im Zuge des Lärmschutzes muss die Stadt Hamburg die A 7 auf Teilstrecken überdecken (Abbildung 19), dadurch entstehen Wohnraumpotenziale. Direkt auf den Deckel sind öffentliche Grünräume und Kleingärten vorgesehen. Dabei

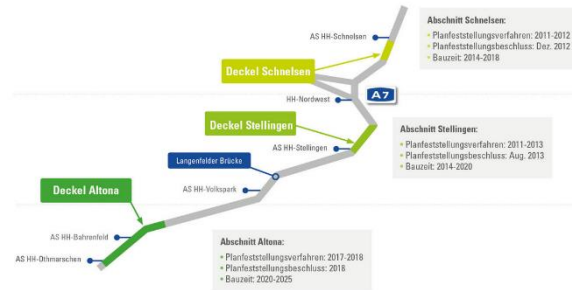


Abbildung 19: Autobahndeckel A 7 (Hamburg.de o. J.a)

entsteht ein Wohnraumpotential (bis zu 3.000 WE) entlang der A 7, welches vormals aufgrund des starken Lärms nicht realisiert werden konnte. Zudem sollen Kleingärten auf die Deckel verlagert werden, so dass andernorts Raum für neuen Wohnungsbau frei wird. Zunächst wird der Deckel in Stellingen und Schnelsen umgesetzt, bevor der größte Teil des Deckels in Altona erstellt wird. Bis ca. 2025 soll dieses Großprojekt schließlich fertiggestellt werden (BSW 2016c; Hamburg.de o. J.a).

Erweiterungen U-Bahnnetz

Abschließend sind geplante Erweiterungen des Bahnnetzes zu nennen. Die neue U-Bahnlinie U5 befindet sich in der Entwurfsplanung der ersten 7 km. Zudem wird die U4 um fast zwei Kilometer bis hin zur Horner Geest verlängert und ab Sommer 2017 entsteht eine neue Haltestelle (Oldenfelde) entlang der U1 zwischen Farmsen und Berne (Gaßdorf 2016).

Der erste Abschnitt (Abbildung 15) der neuen Linie U5 verläuft zwischen dem Bramfelder Dorfplatz und der City Nord und ermöglicht Übergänge für die Nutzerinnen in die S1 und U1 am Rübenkamp bzw. der Sengemannstraße. Dieser Abschnitt befindet sich in der Vorentwurfsphase. Mitte 2018 soll die Entwurfsplanung für den ersten Streckenabschnitt fertiggestellt werden. Die Planungen für die Verlängerung verlaufen unterhalb des Stadtparks, entlang der stark frequentierten Metrobuslinien 5 und 6 durch Winterhude, St. Georg, Harvestehude bis Hoheluft und/oder Lokstedt. Für diese Erweiterung befindet sich derzeit eine Machbarkeitsstudie in Arbeit, die Mitte 2017 vorliegen soll (Gaßdorf 2016). Es bestehen außerdem erste Überlegungen die U5 anschließend bis nach Lurup oder Osdorf zu verlängern (Hamburg.de 2017b).

Die jüngste U-Bahnlinie Hamburgs (U4) wird bis Ende 2018 um die Haltestelle Elbbrücken erweitert. Zusätzlich soll das Ende der U4 in Richtung

Osten in Zukunft die Horner Geest sein. Abzweigend von der U2 soll diese 1,9 km über die Haltestelle Stoltenstraße bis zum Endpunkt Danne-rallee erweitert werden. Mit den Bauarbeiten soll 2019 begonnen werden. Geplante Fertigstellung der Verlängerung ist das Jahr 2025 (Gaßdorf 2016).

4.3.2 Mehr Stadt in der Stadt

Wie in Kapitel 4.1 beschrieben strebt Hamburgs Stadtentwicklung nach einer kompakten, urbanen und vielseitigen Stadt. Daraus ergibt sich die Präferenz, zunächst innerstädtische Flächen zu nutzen, bevor die Siedlungsfläche an den Rändern vergrößert wird. Somit sucht die Hansestadt nach Nachverdichtungspotentialen innerhalb des Siedlungsbereichs. Im Zuge dessen wurden Wohnungsbauprogramme geschaffen, die diese Potentiale aufzeigen sollen. Im Folgenden werden die aktuellen, größeren Stadtentwicklungsprojekte der Innenentwicklung, die sich in der Planung oder im Bau befinden, in einem kurzen Steckbrief vorgestellt.

Bezirk Altona

Die größeren Stadtentwicklungsprojekte des Bezirks Altona sind: Neue Mitte Altona, Rissen Suurheid, Kolbenhöfe bzw. das Euler-Hermes-Gelände, Holsten-Areal und Wohnen am Volkspark.

RISSEN SUURHEID	
Fläche insges.	7,2 ha
Lage	Rissen, nördlich des Asklepios Westklini-kums
Ehemalige Nutzung	Technisches Hilfswerk
Geplante Anzahl WE	500 WE
Spezifische Typolo-gie/Nutzung	Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau davon 240 WE für Geflüchtete
Zeitplan	> Baugenehmigung erster Bauabschnitt 139 WE (Dez 2016) > Vorbereitung Ausschreibung zweiter Bauabschnitt
B-Plan	Rissen 45/Sülldorf 22
Besonderheiten	Intensive Diskussion mit der Rissener Be-völkerung über Anzahl der WE für Flücht-linge -> Zweiter Bauabschnitt noch keine konkreten Planungen
Quellen	(Bezirk Altona 2017b)

KOLBENHÖFE	
Fläche insges.	4 ha
Lage	Ottensen, Friedensallee 128
Ehemalige Nutzung	Kolbenschmidt Werksgelände
Geplante Anzahl WE	420 WE
Spezifische Typolo-gie/Nutzung	Wohnen mit integriertem Kleingewerbe
Zeitplan	> 2017 Baugenehmigung > Fertigstellung im Jahr 2019
B-Plan	In Bearbeitung
Besonderheiten	Modellprojekt: Behutsame Entwicklung des ehemaligen Gewerbegebiets, in direk-ter Nachbarschaft zum Euler-Hermes-Ge-lände
Quellen	(ohne Verfasser 2016; Tiedemann, S. 2015)

EULER-HERMES-GELÄNDE	
Fläche insges.	2 ha
Lage	Ottensen, Friedensallee
Ehemalige Nutzung	Euler-Hermes, Kreditversicherung
Geplante Anzahl WE	450-500 WE
Spezifische Typolo-gie/Nutzung	k. A.
Zeitplan	> Erarbeitung Baurecht bis 2019 > 2019 Abriss Hochhaus
B-Plan	In Bearbeitung (bis 2019)
Besonderheiten	Abriss eines Gebäudekomplexes aufgrund schlechter Öko-Bilanz (1981 fertiggestellt), in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kolben-höfen
Quellen	(Tiedemann, S. 2015)

HOLSTEN-AREAL	
Fläche insges.	8,7 ha
Lage	Altona-Nord, Holstenstraße
Ehemalige Nutzung	Holsten Brauerei
Geplante Anzahl WE	1.300 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	k. A.
Zeitplan	> Jan 2017: Beteiligungsprozess Bürgerinnen und städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb
B-Plan	k. A.
Besonderheiten	In unmittelbarer Nachbarschaft zur Neuen Mitte Altona
Quellen	(Bezirk Altona 2017a)

WOHNEN AM VOLKSPARK	
Fläche insges.	46 ha
Lage	Bahrenfeld, Zwischen Trabrennbahn Bahrenfeld und A7, südlich des Volksparkes
Ehemalige Nutzung	Kleingärten, Trabrennbahn Bahrenfeld
Geplante Anzahl WE	Mindestens 2.200 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Wohnen mit wohnverträglichen Sozialeinrichtungen
Zeitplan	> 2016 Ideen- und Realisierungswettbewerb
B-Plan	k. A.
Besonderheiten	Bestehende Kleingärten sollen auf dem Autobahndeckel der A7 verlagert werden; Vergrößerung Volkspark
Quellen	(BSW 2016b)

Bezirk Eimsbüttel

Im Bezirk Eimsbüttel sind folgende Stadtentwicklungsprojekte anzuführen, die im Zuge des Leitbildes „Mehr Stadt in der Stadt“ geplant sind: Lokstedter Höhe, Süderfeldpark, Sportplatzring/Basselweg, Hörgensweg.

LOKSTEDTER HÖHE	
Fläche insges.	0,6 ha
Lage	Lokstedt, östlich der U-Bahn-Haltestelle Hagenbecks Tierpark
Ehemalige Nutzung	P+R-Anlage, temporäre Flüchtlingsunterkunft
Geplante Anzahl WE	107 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	100 % im öffentlich-geförderten Wohnungsbau, inkl. Fläche für Discounter
Zeitplan	k. A.
B-Plan	Lokstedt 63, 64
Besonderheiten	
Quellen	(FHH 2016a, S. 5–7)

SÜDERFELDPARK	
Fläche insges.	4,6 ha
Lage	Lokstedt, nordwestlich des Universitätsklinikums Eppendorf
Ehemalige Nutzung	Betriebshof eines Tiefbauunternehmens
Geplante Anzahl WE	395 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Mietwohnungsbau, Stadtvillen, inkl. 0,9 ha Park
Zeitplan	> Baubeginn 2016 > Mai 2017: Richtfest 1. Bauabschnitt > 2019: Fertigstellung
B-Plan	Lokstedt 62
Besonderheiten	KfW-55 Standards, BHKW, Gründächer
Quellen	(J. H. Gustav Burmeister GmbH Co. KG o. J.; Hamburg.de o. J.b)

SPORTPLATZRING/BASSELWEG	
Fläche insges.	3,7 ha
Lage	Stellingen, Kreuzung Kieler Straße, Sportplatzring
Ehemalige Nutzung	Sportanlagen
Geplante Anzahl WE	Ca. 450 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Vielfältige Wohn- und Büronutzungen, Einzelhandel und Gemeinbedarfseinrichtungen, Stadtteilzentrum
Zeitplan	> 2013: Bürgerbeteiligung > 2014: Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb > Seit 2016: Bearbeitung B-Plan
B-Plan	Stellingen 62, in Bearbeitung
Besonderheiten	Ziel: neues identitätsstiftendes Stadtteilzentrum
Quellen	(FHH 2016b, S. 5–7; Bezirksamt Eimsbüt- tel 2016)

HÖRGENSWEG	
Fläche insges.	8 ha
Lage	Eidelstedt, am BAB-Anschluss Hamburg-Eidelstedt, Hörgensweg
Ehemalige Nutzung	Großgärtnerei
Geplante Anzahl WE	800 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Davon 350 WE für Flüchtlinge
Zeitplan	> Anfang 2017: Start Baubeginn
B-Plan	Eidelstedt 74, In Bearbeitung
Besonderheiten	Konflikte über die Anzahl der Flüchtlingswohnungen
Quellen	(PGH Planungsgesellschaft Holzbau 2016, S. 4–6)

Bezirk Hamburg-Nord

Der Bezirk Hamburg-Nord konnte die Konversionsflächen des alten Güterbahnhofs Lokstedt (Tarpenbek Ufer), Teilflächen des Krankenhauses Ochsenzoll (Oxpark) und der Schiffbauversuchsanstalt (Dieselstraße) nutzen. Zusätzlich wird das Pergolenviertel entlang der S1 auf den Flächen einer ehemaligen Kleingartensiedlung entwickelt und „Am Weißenberge“ südwestlich der Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel nachverdichtet.

TARPENBEK UFER	
Fläche insges.	11,8 ha
Lage	Groß Borstel, nördlich des Gewerbebiets Nedderfeld
Ehemalige Nutzung	Güterbahnhof Lokstedt
Geplante Anzahl WE	750 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Geschosswohnungsbau
Zeitplan	> 2016: Baubeginn > 2017: Baugenehmigung für 3 der 10 Baufelder; Start Vertrieb
B-Plan	Groß Borstel 25
Besonderheiten	
Quellen	(Hamburg.de 2014)

OXPARK	
Fläche insges.	50 ha
Lage	Langenhorn, entlang Langenhorner Chaussee, südlich der U-Bahn-Haltestelle Ochsenzoll
Ehemalige Nutzung	Teilflächen Krankenhaus Ochsenzoll
Geplante Anzahl WE	Mindestens 840 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	k. A.
Zeitplan	> 2014: Baubeginn > Erste Fertigstellungen Mitte 2017 > Ca. 2026: Geplante Fertigstellung
B-Plan	Langenhorn 22
Besonderheiten	6 unterschiedliche Quartiere; Erhalt historischer Bestandsgebäude aus dem Krankenhaus Ochsenzoll
Quellen	(Ulrich; Hamburg.de o. J.d)

DIESELSTRASSE	
Fläche insges.	10 ha
Lage	Barmbek-Nord, nördlich der U-Bahn-Haltestelle Habichtstraße, südlich Langenfort
Ehemalige Nutzung	Schiffbauversuchsanstalt, Sportanlage, Kleingärten
Geplante Anzahl WE	675 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Inkl. Nahversorgungszentrum
Zeitplan	> 2015: B-Plan rechtskräftig > 2016: Baubeginn Baufeld I
B-Plan	Barmbek-Nord 11
Besonderheiten	Altlastenproblematik im Bereich der Schiffbauversuchsanstalt; Verlagerung Kleingärten
Quellen	(Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg o. J.; ohne Verfasser 2015)

AM WEIßENBERGE	
Fläche insges.	13,5 ha
Lage	Ohlsdorf, südwestlich JVA Fuhsbüttel
Ehemalige Nutzung	k. A.
Geplante Anzahl WE	Mindestens 540 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	75 % öffentlich-geförderter Wohnungsbau
Zeitplan	> 2014: Baubeginn > 2018: Fertigstellung
B-Plan	Ohlsdorf 26
Besonderheiten	Regenrückhaltebecken, Sanierung des benachbarten Ensembles in der Nesselstraße; E-Quartier Am Weißenberge
Quellen	(Hamburg.de o. J.c)

PERGOLENMIERTEL	
Fläche insges.	27 ha
Lage	Winterhude, entlang S1-Strecke zwischen Alte Wöhr und Rübenkamp
Ehemalige Nutzung	Kleingartenanlage
Geplante Anzahl WE	1.400 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	60 % der WE öffentlich gefördert, Studentenwohnheim, Genossenschaftswohnungen
Zeitplan	> 2016: Baubeginn > 2018: erste Wohnungen bezugsfertig
B-Plan	Winterhude 42/ Barmbek-Nord 42/ Alsterdorf 42
Besonderheiten	Starke Konflikte in der Planungsphase mit dort aktiven Kleingärtnerinnen „Eden für Jeden“; integriertes Mobilitätskonzept (u. a. Fahrradwerkstatt, Lastenfahrräder, Car-Sharing)
Quellen	(konsalt o. J.)

Bezirk Wandsbek

Im Bezirk Wandsbek wird in den nächsten Jahren die „Jenfelder Au“ entwickelt. Daneben wird das „Brauhausviertel“ in der Nähe zum Wandsbeker Markt kleinteilig für das Wohnen mit integriertem Einzelhandel und Büros umgenutzt. Daneben ist eine Vielzahl kleinerer Bauvorhaben in Planung und im Bau. Eines der größten darunter befindet sich in der August-Krogmann-Straße 100. Dort können Flächen eines Pflegeheims nachverdichtet werden.

JENFELDER AU	
Fläche insges.	35 ha
Lage	Jenfeld, nördlich Jenfeld-Zentrum zwischen Jenfelder Allee und Charlottenburger Straße
Ehemalige Nutzung	Lettow-Verbeck-Kaserne
Geplante Anzahl WE	770 WE auf 23 Baufeldern
Spezifische Typologie/Nutzung	Stadthäuser, Geschosswohnungsbau; Grundstücke für Baugemeinschaften
Zeitplan	> Ende 2016: 2/3 der Wohnbaufläche bereits vermarktet > 2020: Geplante Fertigstellung, Probleme bei Vermarktung -> spätere Fertigstellung
B-Plan	Jenfeld 23
Besonderheiten	Alle Einkommens-, und Altersklassen sollen angesprochen werden; Umgang mit Wasser und Energie zentrales Thema -> "Hamburg Water Cycle"; Schwarzwasser gelangt in Biogasanlage, um klimafreundlich Wärme und Energie zu erzeugen
Quellen	(Bezirk Wandsbek o. J.b; Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg 2016, 2017)

BRAUHAUSVIERTEL	
Fläche insges.	11 ha
Lage	Wandsbek, zwischen Wandsbeker Marktstraße und Mühlenteich
Ehemalige Nutzung	Kleinteilige Gewerbenutzung (sanierungsbedürftig aus unmittelbarer Nachkriegszeit)
Geplante Anzahl WE	300 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	k. A.
Zeitplan	> 130 neue WE bis Ende 2018 > Stück für Stück Transformation zum Wohnstandort > Entwicklung bis 2022
B-Plan	Wandsbek 75
Besonderheiten	Grundstücke kleinteilig in privater Hand
Quellen	(Bezirk Wandsbek o. J.c; Jenssen 2016)

AUGUST-KROGMANN-STRASSE 100	
Fläche insges.	12 ha
Lage	Farmsen-Berne, an der Ecke Neusurenland und August-Krogmann-Straße
Ehemalige Nutzung	Pflegeheim
Geplante Anzahl WE	350 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Geschosswohnungsbau
Zeitplan	k. A.
B-Plan	Farmsen-Berne 36
Besonderheiten	Denkmalgeschützte Gebäude
Quellen	(Bezirk Wandsbek o. J.a) (Bezirk Wandsbek 2016)

Bezirk Hamburg-Mitte

Der Bezirk Hamburg-Mitte wird in den kommenden Jahren einen großen Anteil am Neubau von Wohnraum für die Gesamtstadt leisten. Die beiden beschriebenen räumlichen Entwicklungsrichtungen „Sprung über die Elbe“ und „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ betreffen vor allem diesen. In den nächsten Jahren werden vor allem im Stadtteil Wilhelmsburg durch die IBA Hamburg viel neuer Wohnraum mit den dazugehörigen infrastrukturellen Einrichtungen entstehen (Georg-Wilhelm-Höfe, Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier, Georgswerder, Spreehafenviertel und am Haulander Weg). Zudem wird der Fokus im Zuge des Leitbildes „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ zunehmend auf die bis heute noch gewerblich und industriell geprägten Stadtteile an der Bille (Hammerbrook, Rothenburgsort, Billbrook) gelegt. Dort sollen in der Zukunft verstärkt durchmischte Quartiere (Wohnen, Arbeiten und Erholung) entstehen. Ein erstes Beispiel dafür wird in der Sonninstraße (Hammerbrook) realisiert.

GEORG-WILHELM-HÖFE	
Fläche insges.	2,9 ha
Lage	Wilhelmsburg: Zwischen Georg-Wilhelm-Straße, Kurdamm und Trettaustraße
Ehemalige Nutzung	Sprachheilschule Wilhelmsburg
Geplante Anzahl WE	170 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Familienfreundliches Wohnen
Zeitplan	> 2015: Erster Bauabschnitt fertig > 2. Bauabschnitt benötigt B-Plan
B-Plan	In Bearbeitung
Besonderheiten	Modellquartier Umgang mit Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe
Quellen	(IBA Hamburg o. J.c)

WILHELMSBURGER RATHAUSVIERTEL/ DRATELNSTRAßE	
Fläche insges.	34,5-41 ha
Lage	Wilhelmsburg, zentrale Lage zwischen Rathauswettern, Dratehnstraße, Rotenhäuser Straße und Neuenfelder Straße
Ehemalige Nutzung	Verlegung Wilhelmsburger Reichsstraße
Geplante Anzahl WE	1.200 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	v. a. Geschosswohnungsbau Inkl. 250 Studierendenwohnungen
Zeitplan	> Bauarbeiten beginnen 2020 > Fertigstellung geplant 2023
B-Plan	Wilhelmsburg 91
Besonderheiten	
Quellen	(Sulzyc 2016; IBA Hamburg o. J.g)

ELBINSELQUARTIER/ NORD-SÜD-ACHSE	
Fläche insges.	41-47 ha
Lage	Wilhelmsburg: zwischen Ernst-August-Kanal, Aßmannkanal, Jaffe-Davids-Kanal sowie der Rotenhäuser Straße
Ehemalige Nutzung	k. A.
Geplante Anzahl WE	Mindestens 2.000 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Sozial und funktional gemischtes Quartier (Wohnen, Kleingärten, Gewerbe, Freiflächen und Bildungseinrichtungen)
Zeitplan	> 2016: Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb > Baubeginn 2019
B-Plan	k. A.
Besonderheiten	Ziel: Hohe energetische Standards, Integration Gewerbebetriebe
Quellen	(IBA Hamburg o. J.a)

GEORGSWERDER	
Fläche insges.	11,6 ha
Lage	Georgswerder, dezentral über Georgswerder verteilt
Ehemalige Nutzung	k. A.
Geplante Anzahl WE	230 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser und Doppelhäuser + 1,7 ha Gewerbefläche
Zeitplan	> Entwicklung Baurecht ab 2015 > Entwicklung bis 2021
B-Plan	In Bearbeitung
Besonderheiten	Dezentrale Entwicklung Stadtteil Georgswerder; Zukunftsbild Georgswerder 2025 als Leitbild
Quellen	(IBA Hamburg o. J.b; Sulzyc 2014)

SPREEHAFENVIERTEL	
Fläche insges.	10 ha
Lage	Wilhelmsburg, Südufer des Spreehafens
Ehemalige Nutzung	Spreehafen
Geplante Anzahl WE	Bis zu 1.000 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	k. A.
Zeitplan	> 2017: Erarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepts -> Grundlage für Funktions- und Bebauungsplan > 2025: geplante Fertigstellung
B-Plan	k. A.
Besonderheiten	
Quellen	(IBA Hamburg o. J.e, 2016, S. 11)

HAULANDER WEG	
Fläche insges.	22 ha
Lage	Wilhelmsburg,
Ehemalige Nutzung	k. A.
Geplante Anzahl WE	Ca. 700 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	k. A.
Zeitplan	> 2010 Zurückstellung Projektentwicklung, weil Wilhelmsburger Reichstraße zunächst verlegt werden muss
B-Plan	k. A.
Besonderheiten	Ehemals geplant: Nutzung von Solarthermie, Photovoltaik, Biomasse und Erdwärme; hohe energetische Standards; intelligenter Umgang mit Ressource Wasser Neue Planungen: deutlich größere Anzahl an WE; keine Aussagen bisher über Fokus auf klimafreundlicher Stadtentwicklung
Quellen	(IBA Hamburg o. J.d, 2013)

SONNINSTRASSE	
Fläche insges.	Östlicher Teil: 4,4 ha Westlicher Teil: 1,5 ha
Lage	Hammerbrook, nördlich Mittelkanal und westlich der S-Bahn-Haltestelle Hammerbrook
Ehemalige Nutzung	k. A.
Geplante Anzahl WE	Östlicher Teil: 750 WE Westliche Teil: 330 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Geschosswohnungsbau mit 1,2 ha Park und kleinen Einzelhandelsflächen in den EG-Zonen
Zeitplan	Östlicher Teil: > Noch kein Beschluss B-Plan
B-Plan	Östlicher Teil: Hammerbrook 12 in Bearbeitung Westlicher Teil: Hammerbrook 10 (beschlossen), 11 (in Bearbeitung)
Besonderheiten	Integration Wohnnutzung in den stark monofunktionalen Stadtteil (Büronutzung)
Quellen	(Bezirk Hamburg-Mitte o. J.a, o. J.b)

Bezirk Bergedorf

Neben Oberbillwerder wird innerhalb der Bezirksgrenzen Bergedorfs in den nächsten Jahren das Stadtentwicklungsprojekt am Schleusengraben entwickelt. Laut Masterplan sollen dort bis zu 1.400 WE in acht Quartieren entstehen. Daneben zeigt eine Summe an kleinteiligen Nachverdichtungspotentialen die Möglichkeit auf, weitere Wohnungsbedarfe zu decken. Ein Beispiel hierfür ist das Stadtentwicklungsprojekt „Brookdeich“.

SCHLEUSENGRABEN	
Fläche insges.	19 ha
Lage	Bergedorf, entlang des Schleusengrabens stadtauswärts zwischen Curslacke Neuer Deich, Sander Damm, Randersweide/Weidenbaumsweg und der A 25
Ehemalige Nutzung	Postgelände, Glasbläserei, Gewerbe- und Brachflächen
Geplante Anzahl WE	1.400 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Wohnen, Arbeiten (Gewerbe, Dienstleistung...), Nahversorgung und Freizeit
Zeitplan	> Erste Quartiere bereits fertiggestellt > Andere in der Planungs- und Bauphase
B-Plan	B-Plan Bergedorf 110, 112, 113 B-Plan Bergedorf 104/Curslack 19 teilweise in Bearbeitung
Besonderheiten	8 unterschiedliche Entwicklungsgebiete, Schleusengraben als zentrale Entwicklungssachse (als Verbindung durch öffentlichen Raum erlebbar machen); Stadtentwicklungsprojekt ist Referenzprojekt der IBA
Quellen	(mecanoo Architekten 2010; Bezirk Bergedorf o. J.)

BROOKDEICH	
Fläche insges.	4,9 ha
Lage	Bergedorf, zwischen Bahnlinie im Süden und Brookdeich im Norden bzw. zwischen Bleichertwiete und Neuer Weg
Ehemalige Nutzung	kleinteiliges Gewerbegebiet und viele Brachflächen
Geplante Anzahl WE	450 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	k. A.
Zeitplan	> Wettbewerbsverfahren abgeschlossen
B-Plan	Bergedorf 111 in Bearbeitung
Besonderheiten	Umnutzung von Gewerbegebiet zu Wohngebiet -> Änderung Flächennutzungsplan notwendig
Quellen	(Bezirk Bergedorf 2016)

Bezirk Harburg

Schließlich wird auch der Bezirk Harburg in den nächsten Jahren durch weitere Stadtentwicklungsprojekte an Einwohnerinnen gewinnen. Als Beispiel kann hier das Projekt „Fischbeker Heidbrook“ angeführt werden, welches auf der Fläche der ehemaligen Röttiger-Kaserne entstehen wird.

FISCHBEKER HEIDBROOK	
Fläche insges.	54 ha
Lage	Neugraben-Fischbek, direkter Nachbarschaft des Naturschutzgebietes Fischbeker Heide, südlich der B73 direkt am Hamburger Stadtrand
Ehemalige Nutzung	Röttiger-Kaserne
Geplante Anzahl WE	800 WE
Spezifische Typologie/Nutzung	Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, sowie kleinteilige Mehrfamilienhäuser; 5 ha Gewerbe 17 ha Freifläche
Zeitplan	> 2014: Rechtssicherheit des B-Plans > Fertigstellung 2019
B-Plan	Neugraben-Fischbek 66
Besonderheiten	
Quellen	(IBA Hamburg 2016, S. 25)

4.3.3 Mehr Stadt an neuen Orten

Wie in Kapitel 4.2 angedeutet, setzt die Stadt Hamburg neben der Strategie der Innenentwicklung „Mehr Stadt in der Stadt“ ebenso auf eine gezielte Erweiterung der Hansestadt in den Außenbereichen der Siedlungsflächen. Unter dem Titel „Mehr Stadt an neuen Orten“ werden bisher vor allem landwirtschaftlich-genutzte Flächen zu Wohnraum bzw. Gewerbegebieten umgenutzt. Im Folgenden wird ein Auszug dieser Projekte vorgestellt. Hierzu zählen allen voran die beiden IBA Projekte in Neugraben-Fischbek: Vogelkamp-Neugraben und Fischbeker Reethen. Daneben plant die Stadt im östlichen Teil Billstedts um den Öjendorfer Park herum und in Mümmelmannsberg weitere Stadterweiterungen. Auch das Stadtentwicklungsprojekt in Oberbillwerder ist Teil dieser Strategie (Kapitel 4.3.1).

Vogelkamp Neugraben

VOGELKAMP NEUGRABEN	
Fläche insges.	70 ha
Lage	Neugraben-Fischbek, nördlich der S-Bahn-Haltestelle Neugraben entlang der S-Bahn-Linie
Ehemalige Nutzung	Landwirtschaftlich-genutzte Flächen
Geplante Anzahl WE	1.500 WE in 4 Bauabschnitten
Spezifische Typologie/Nutzung	Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern + 1,5 ha Gewerbe; 7,5 ha Grünfläche
Zeitplan	> Vermarktung 3. Bauabschnitt 2015 > 2019: Fertigstellung
B-Plan	Neugraben-Fischbek 65
Besonderheiten	Direkte Nachbarschaft zum Naturschutz- und EU-Vogelschutzgebiet „Moorgrütel“; Hauskatalog (von Architekten entwickelt) aus dem zukünftige Bewohnerinnen ihr Haus auswählen können
Quellen	(IBA Hamburg o. J.f)

Fischbeker Reethen

FISCHBEKER REETHEN	
Fläche insges.	70 ha
Lage	Neugraben-Fischbek, südlich der S-Bahn-Linie zwischen den Haltestellen Fischbek und Neu-Wulmsdorf
Ehemalige Nutzung	Landwirtschaftlich-genutzte Flächen
Geplante Anzahl WE	ca. 2.000 ha
Spezifische Typologie/Nutzung	+20 ha Gewerbe; 3 ha Grünflächen
Zeitplan	> 2016: Vorbereitung des kooperativen, interdisziplinären städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs > 2022: geplante Fertigstellung
B-Plan	In Bearbeitung
Besonderheiten	Ziel: „Gartenstadt des 21. Jahrhunderts“
Quellen	(IBA Hamburg 2016, S. 20)

Haßloredder, Östlich Haferblöcken

HABLOREDDER, ÖSTLICH HAFENBLÖCKEN	
Fläche insges.	Zusammen 37,6 ha
Lage	Billstedt, östlich und westlich des Öjendorfer Parks an der A1
Ehemalige Nutzung	Landwirtschaftlich-genutzte Flächen
Geplante Anzahl WE	550 WE (Haßloredder)
Spezifische Typologie/Nutzung	k. A.
Zeitplan	k. A.
B-Plan	k. A.
Besonderheiten	Östliche Haferblöcken: Hochspannungsleitung schränkt Wohnungsbaupotential ein; bisher noch keine infrastrukturelle Anbindung; Außengebiet nach §35 BauGB
Quellen	(Mathe 2015)

Öjendorf Gartenstadt, Internationales Quartier

Auch südlich des Öjendorfer Parks plant die Stadt Hamburg ihre Siedlungsfläche zu vergrößern. Auch hier gilt das Leitbild „Gartenstadt“ des 21. Jahrhunderts. Es sollen überwiegend Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser entstehen (700-800 WE) (Hamburg.de 2016).

Im Gegensatz dazu steht das „Internationale Quartier“ (500-600 WE) in Mümmelmannsberg, das auf die bestehende Vielfalt in Mümmelmannsberg eingehen soll. Es sollen Lösungen in der Planung und Entwicklung auf die daraus resultierenden vielfältigen Anforderungen der Bewohnerinnen gefunden werden (Hamburg.de 2016).

4.4 Freiraumentwicklung und mögliche Zielkonflikte mit der Stadtentwicklungspolitik

Städtische Freiräume erfüllen vielfältige Funktionen und Ansprüche für die Stadtgesellschaft. Sie sind zugleich Orte der Begegnung, kulturelles Erbe sowie Bewegungsraum; erfüllen Funktionen für die Anpassung an den Klimawandel und den Schutz der Biodiversität; und besitzen einen Grundstücks- und Immobilienwert bzw. beeinflussen diesen. Insbesondere in verdichteten Stadtteilen kann sich die Qualität des Freiraums

wesentlich auf das urbane Lebensgefühl der Bewohnerinnen auswirken (BSU 2013d). Die Landschaftsplanung unterscheidet verschiedene Arten von Flächen oder Milieutypen und weist ihnen unterschiedliche Zielqualitäten zu. Dazu zählen u. a. Gewässerlandschaften, Wald und naturnahe Landschaften sowie landwirtschaftliche geprägte Kulturlandschaften auf der einen und frei zugängliches Erholungsgrün sowie baulich gefasste Freiräume auf der anderen Seite (FHH 1985b).

Gemäß der Erhebung der Bodenflächen durch das Statistikamt Nord (2016b) nach Art der tatsächlichen Nutzung nehmen die Erholungsflächen ca. 7 % der Gesamtfläche der Hansestadt ein. Einen Anteil von 40 % machen Gebäude- und Freiflächen⁸ aus, rund ein Viertel ist Landwirtschaftsfläche; 12 % nehmen Verkehrs- und jeweils ca. 8 % Wald- und Wasserflächen ein (

Abbildung 20). Von den Gebäude- und Freiflächen wurden in 2015 ca. 21 % für das Wohnen und ca. 6 % für Industrie und Gewerbe genutzt. Der Anteil von Wohnen, landwirtschaftlicher Fläche sowie Erholungsflächen verteilt sich dabei nicht gleichmäßig auf die Bezirke, sondern es sind große Unterschiede bei der Nutzung feststellbar. Während in Bergedorf gerade einmal 9 % der Fläche für die wohnliche und 55 % für die landwirtschaftliche Nutzung verwendet werden, sind es in Eimsbüttel rund 40 % und 1 %.

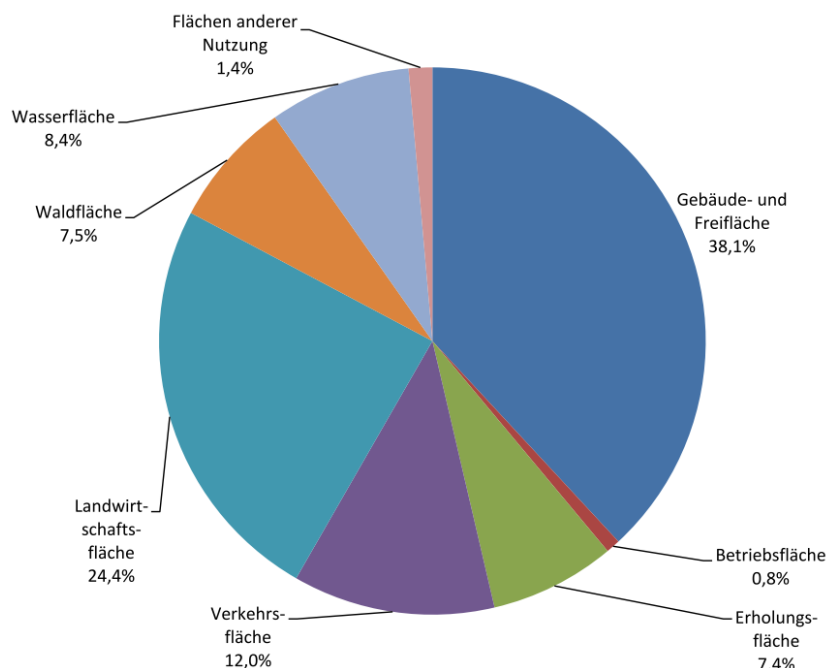


Abbildung 20: Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung Hamburg 2015 (Statistikamt Nord 2016, S. 6)

⁸ Versteht sich inklusive unbebauter Flächen zu denen auch Vor- und Hausgärten, Spiel- und Stellplätze und weitere Flächen zählen.

(RISA) der BUE und des städtischen Wasserversorgers und Abwasserentsorgers HAMBURG WASSER (2009-2015) zielt auf eine wassersensible Stadtentwicklung ab. Es setzt dabei auf die Überlagerung von Funktionen insbesondere in Freiräumen, die eine frühzeitige Integration von wasserwirtschaftlichen Belangen in die Stadtplanung und die Zusammenarbeit verschiedener Akteure erforderlich macht. Das Projekt wurde 2015 erfolgreich abgeschlossen und im „RISA Strukturplan Regenwasser 2030“ wesentliche Ergebnisse und zukünftige Herausforderungen dargestellt (www.risa-hamburg.de).

Die verstärkte integrierte Betrachtung von wasser- und freiraum- bzw. naturschutzrechtlichen Anforderungen kann positive Synergien für öffentliche und private Belange schaffen. Ein positives Beispiel ist der Wohnpark Trabrennbahn in Farmsen mit mehr als 1.000 WE, bei dem gezielt Elemente des Regenwassermanagements zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums eingesetzt wurden (BSU 2013d; Hamburger Stadtentwässerung AÖR (HSE) und Behörde für Umwelt und Energie (BUE) 2015). Auch der Klimaplan der Hansestadt spricht sich dafür aus, „Grün- und Freiflächen zu sichern, gegebenenfalls zu entsiegeln und zu begrünen oder als multifunktionale Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität, verbunden mit der Funktion als Regenwasserauffangbecken, zu gestalten. Zudem sollten kühlende Frisch-/Kaltluftbahnen, wie insbesondere die Landschaftsachsen von Bebauung freigehalten werden“ (FHH 2015b, S. 12).

Das Hamburger Landschaftsprogramm wird als wesentliches Instrument zur Sicherung und Entwicklung von Frei- und Ausgleichsflächen angesehen (FHH 2015b). Gleichmaßen sprechen die Koalitionspartner im aktuellen Koalitionsvertrag dem Erhalt bzw. der Weiterentwicklung der Landschaftsachsen und den Flächen des Biotopverbunds eine wichtige Rolle für den Pflanzen- und Tierschutz sowie der Erholungsfunktion innerhalb der Stadt zu (SPD und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg 2015).

Das derzeitige Hamburger Landschaftsprogramm wurde erstmals durch die Bürgerschaft im Jahr 1997 auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) beschlossen. Es ordnet die Flächen verschiedenen Milieus zu, stellt diese kartografisch dar und formuliert die jeweiligen qualitativen Zielvorstellungen im Erläuterungsbericht. Der Arten- und Biotopschutz für Hamburg wird in einer gesonderten

Karte dargestellt. Sie wird derzeit überarbeitet, sodass mit einer finalen Abstimmung im Laufe des Jahres 2019 zu rechnen ist. Weitere Themen werden folgen. Mit dem Landschaftsprogramm wurde auch das „Grüne Netz“ entwickelt (s. Anhang 1). Die darin benannten Landschaftsachsen und die Grünen Ringe konkretisieren den Grünflächenverbund von der Innenstadt bis in die äußeren Stadtteile (FHH 1997). Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan (FNP) dienen der langfristigen räumlichen Steuerung. Die darin ausgewiesenen Flächen müssen grundsätzlich inhaltlich konfliktfrei sein. Mit der Aufstellung von neuen B-Plänen müssen ggf. auch der FNP und folglich das Landschaftsprogramm geändert werden (FHH 1997). Seit 1997 gab es nach Behördenangabe ca. 140 Änderungen kleinerer und größerer Flächen. In 2012 wurde eine Stadtklimaanalyse in Auftrag gegeben, die sowohl die heutige Situation, als auch voraussichtliche Klimaveränderungen bis 2050 darstellt. Es ist zugleich eine wichtige Grundlage für die Aktualisierung des Landschaftsprogramms (Geo-Net Umweltconsulting GmbH 2012).

Mit dem Entwurf des Räumlichen Leitbilds in 2007 (Kapitel 4.14.1) wurde der Begriff „Qualitätsoffensive Freiraum“ geprägt⁹. Damit rückte die Qualität der Grün- und Freiflächen im Sinne der „Grünen Metropole am Wasser“ noch stärker in das Blickfeld der Stadtentwicklung. Vorhandene Flächenreserven in der Urbanisierungszone sollten als familienfreundliche Quartiere zum Wohnen und Arbeiten weiterentwickelt werden (BSU 2013d).

Mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ und dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ (Kapitel 2.5.1) hat der Senat in 2011 verstärkte Bauaktivitäten zur Innenentwicklung Hamburgs beschlossen. Im Vertrag mit den Wohnungsverbänden sichert die FHH den Bündnispartnern die notwendigen finanziellen Mittel für die Erschließung zu und verpflichtet sie gleichzeitig, „die bauliche Verdichtung stets mit einer kompensierenden, insbesondere nutzungsorientierten und bedarfsgerechten Gestaltung privater und öffentlicher Freiräume zu kombinieren...“ und „an einer im Dialog entwickelten Zielvereinbarung zur Erhöhung der Freiraumqualitäten in verdichteten Stadtquartieren mitzuwirken“ (FHH 2011, S. 7).

Im Jahr 2012 wurde von der BSU eine „Freiraumbedarfsanalyse für wohnungsnahen Freiräume“ auf der Grundlage der Richtwerte aus dem Landschaftsprogramm durchgeführt. Auf diese Weise

⁹ Ebenfalls Bestandteil des Hamburger Umweltprogramms 2012 bis 2015.

wurden Räume identifiziert, die ein Unterangebot an Freiräumen aufwiesen. Diese wurden als prioritäre Handlungsräume der Qualitätsoffensive Freiraum definiert. Aufgrund des z. T. begrenzten Flächenangebots wurde ein qualitativer Ansatz beschlossen, der ggf. Flächen durch eine Mehrfachnutzung als neue Freiräume erschließt. Der Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt - Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“ (BSU 2013d) konkretisiert die qualitativen Ziele und zeigt Wege einer kooperativen Freiraumgestaltung auf. Damit ergänzt er den parallel erschienenen Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt - Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg“ (Kapitel 4.1). Anhand zahlreicher Handlungsempfehlungen zeigt der Fachbeitrag zur Freiraumqualität auf, wie die knappe Ressource Freiraum vor dem Hintergrund einer sich verdichtenden Stadt optimiert werden kann und damit die unterschiedlichen Bedürfnisse der heterogenen Stadtgesellschaft erfüllt werden können. Bisher ungenutzte Freiraumpotenziale in öffentlichen Straßenräumen und auf Dachflächen rücken dabei mehr in den Fokus (BSU 2013d). Letztere fördert der Senat im Zeitraum von 2015-2019 im Rahmen der Hamburger Gründachstrategie. Die Gründachförderung verbindet hierbei die Themen Freiflächen, Wasserrückhalt, Kostenreduktion durch Ersparnisse bei der Niederschlagswassergebühr; und Artenvielfalt (u. a.) (Behörde für Umwelt und Energie (BUE) 2015).

Der Fachbeitrag (BSU 2013d) macht zunächst eine Bestandsaufnahme der bestehenden freiraumplanerischen Instrumente und Regularien. Dabei kommt er zu dem Schluss, dass bislang nur eine geringe Flexibilität bei der Anwendung der Vorgaben möglich sei, da die Abwägung der Belange untereinander schwierig sei bzw. Ermessensspielräume nicht klar geregelt seien. Auch der Gleichbehandlungsgrundsatz wirke hier einschränkend. Insgesamt seien innovative Lösungen und kooperative Aushandlungsprozesse bislang schwierig zu verwirklichen, insbesondere bei bestehendem Baurecht. Wenn hingegen neues Planrecht geschaffen wird, eröffneten städtebauliche Verträge Spielräume für die Aushandlung von Freiraumqualitäten und der Beteiligung an der Herstellung bzw. den Pflegekosten zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft und ggf. Privatpersonen. Allerdings sei die Ausgestaltung städtebaulicher Verträge oft umfangreich und zeitaufwändig. Dies verstärke sich durch eine fortwährende sektorale Sicht im Gegensatz zu einem multifunktionalen Ansatz in Bezug auf Freiräume und den Konflikt zwischen Naturerleben und Naturschutz. Folglich fehlten Flächen für den Ausgleich durch bauliche Eingriffe im unmittelbaren Umfeld. Hinzukommen Fragen der Haftung, die in der Realität meistens zu einer klaren

Aufteilung öffentlicher und privater Nutzungen führe. Grundstücksübergreifende Freiraumnutzungen bzw. öffentliche Nutzungen auf privatem Grund (und umgekehrt) seien daher erschwert (BSU 2013d).

Eine ähnliche Diskussion wird auch beim integrierten Regenwassermanagement und der Frage des dezentralen Wasserrückhalts bzw. der Versickerung vor Ort geführt (Hamburger Stadtentwässerung AöR (HSE) und BUE 2015). Hierbei geht es nicht nur um rechtliche Fragestellungen (u. a. wasserrechtliche Erlaubnis, Haftung), sondern maßgeblich auch um die Finanzierung, wenn die bisherigen Verantwortlichkeiten geändert werden. Bei der Pflege öffentlicher Freiräume sehen Vertreterinnen der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft aktuell bereits einen „Pflegenotstand“ aufgrund begrenzter finanzieller Mittel (BSU 2013d). Gestiegene Qualitätsanforderungen und wachsender Nutzungsdruck auf Freiräume erfordern möglicherweise eine Überarbeitung der Verantwortlichkeiten und der Finanzierung. Urbane Bewegungen wie das „urban gardening“, die sich in den letzten Jahren auch vermehrt in Hamburg verbreitet haben, zeigen zudem, dass in den Quartieren das Interesse am Mitgestalten öffentlicher Freiräume wächst.

Positive Beispiele der Zusammenarbeit städtischer Vertreterinnen und der Wohnungswirtschaft bei der Gestaltung von Freiräumen werden im Zusammenhang mit RISE-Gebieten genannt (BSU 2013d). Darüber hinaus hat der Senat mit dem „Bündnis für die Quartiere“ Ende 2014 ein neues Instrument eingeführt (Kapitel 2.5.3), welches die kooperative Entwicklung der Freiräume fördern und durch eine sogenannte Entwicklungsgesellschaft die „Umsetzung von sozialer und technischer Infrastruktur einschließlich Erschließungsmaßnahmen und Freiraumqualifizierung aus einer Hand“ gewährleisten soll (FHH 2014a, S. 7). Für die ersten beiden Pilotquartiere Rothenburgsort und das Südliche Hamm haben sich insgesamt 16 Unternehmen, darunter das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Wohnungsunternehmen, Baugenossenschaften, die SAGA Unternehmensgruppe, private Wohnungsbestandshalter und Projektentwickler zusammengeschlossen. Die Ziele, wie z. B. die Umgestaltung öffentlicher Plätze, Mobilitätsverbesserungen, Bauvorhaben oder die Aufwertung der Uferlagen und Wasserflächen werden in öffentlichen Veranstaltungen erarbeitet und in einem gemeinsamen Handlungskonzept festgehalten (Bündnis für die Quartiere o. J.). Aufgrund der kurzen Laufzeit der Projekte und des Instruments liegen noch keine Bewertungen der Effektivität vor.

Freiräume erfüllen z. T. sehr unterschiedliche Nutzungsansprüche. Folglich können auch Freiraumqualitäten nicht anhand einheitlicher Maßstäbe evaluiert werden, sondern sind vor dem Hintergrund ihres landschaftlichen Umfelds, den jeweiligen Entwicklungszielen des Quartiers sowie den Interessen der Anwohnerinnen und Eigentümerinnen zu bewerten und gemeinsam auszuhandeln (BSU 2013d). Der Fachbeitrag definiert sechs übergeordnete strategische Handlungsfelder, um bei einer Innenentwicklung zu höheren Freiraumqualitäten zu gelangen:

1. „Freiräume integriert entwickeln und Quartiersbezüge fördern;
2. Prozesse optimieren und Verfahren qualifizieren;
3. Flächenkonkurrenzen reduzieren und Synergien nutzen;
4. Ressourcen für Freiräume sichern und effizienter einsetzen;
5. Neue Freiraumpotenziale erschließen und variable Nutzbarkeit ermöglichen;
6. Zivilgesellschaftliches Engagement und lokale Kooperationen aktivieren“ (BSU 2013d, S. 9).

Expertengespräche zu den Handlungsfeldern sowie möglichen Maßnahmen machen deutlich, dass die genannten Zielsetzungen generell als unstrittig bewertet werden. Maßgeblich sei jedoch die konkrete Umsetzung in der Praxis. Ergebnis des Fachbeitrags ist ein Freiraumcheck, der in Form einer Prüfliste die Verständigung zu möglichen Zielen und Qualitäten von Freiräumen unterstützen soll (BSU 2013d).

Seit der Veröffentlichung des Fachbeitrags der BSU im Jahr 2013 hat sich die Diskussion um die Freiräume in Hamburg jedoch weiter verschärft durch u. a. die Steigerung des Wohnungsbaus auf 10.000 WE pro Jahr (Kapitel 2.5.1), die Ausnahmeregelung (§ 246 BauGB) im Rahmen der Flüchtlingskrise (Kapitel 4.2.4) sowie eine Stadterweiterungspolitik (Kapitel 4.3.3). Mit den geplanten Wohnungsbaugroßprojekten würden rund 11 ha Grünland in Billstedt, 113 ha in Öjendorf und rund 100 ha für den neuen Stadtteil Oberbillwerder umgewandelt (NABU Hamburg e. V. (NABU Hamburg) 2017b). Hinzukommen rund 100 ha Gewerbeflächen pro Jahr, die für die Mittelstandsförderung bereitstehen sollen (BUND und HCU 2016). Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb der Stadtgrenzen führt dies zu Zielkonflikten, sofern gleichzeitig das Grüne Netz, die Landschaftsachsen und der Biotopverbund erhalten werden sollen. Ebenso gerät auch das Nachhaltigkeitsziel

der Bundesregierung, die Flächenverluste auf 30 ha/Tag zu begrenzen, bzw. langfristig zu einem Flächenverbrauch Netto-Null zu gelangen und zu einer Flächen-Kreislauf-Wirtschaft überzugehen aus dem Blick (Kapitel 4.1). Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND) Hamburg misst den Maßnahmen des Senats, d. h. der „Qualitätsoffensive Freiraum“, der Gründachstrategie und dem „NaturCent“ dabei nur eine geringe Ausgleichsfunktion bei (BUND und HCU 2016). Der NaturCent ist ein Instrument, welches rückwirkend ab Januar 2016 gilt. Grundsteuerermehreinnahmen durch Wohn- und Gewerbebebauung fließen auf diese Weise in das Sondervermögen „Naturschutz und Landschaftspflege“. Die Einnahmen sollen direkt für Naturschutzmaßnahmen sowie die Pflege von Grünflächen eingesetzt werden (Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. 2016). Es wird kritisiert, dass die Einführung des NaturCents nicht zum Ziel habe, den Verlust an Grünfläche in der Hansestadt aufzuhalten (BUND und HCU 2016).

Auch einzelne Nutzungen fühlen sich durch den Wohnungsbau in ihrer Existenz bedroht. Dazu zählen Kleingartenvereine. Laut einer von der BUE (2015) in Auftrag gegebenen Untersuchung zum Kleingartenbedarf gibt es in Hamburg derzeit rund 35.000 Kleingartenparzellen. Diese erstrecken sich auf ca. 1.400 ha Pachtfläche. Die über 43.000 Mitglieder sind über Vereine (> 300) und neun Bezirksgruppen im Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e. V. (LGH) organisiert (LGH o. J.). Die Nachfrage nach insbesondere zentrumsnahen Kleingärten sei seit 2003 gestiegen; Kleingärten sollten nach Wunsch möglichst zu Fuß oder mit dem Fahrrad innerhalb von 20 Minuten erreichbar sein (BUE 2016). Dies wird jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der Innenverdichtung immer schwieriger. Zwar induziert die Umnutzung bestehender Kleingartenflächen für Bau- oder Verkehrszwecke in vielen Fällen einen gesetzlich geregelten Ersatzflächenanspruch (Menzel 2008), aber mit jedweder Räumung sei meistens auch eine Verlagerung in weniger beliebte Lagen verbunden. Ausnahmebeispiele wie das Pergolenviertel, in dem eine Nachverdichtung und der Ersatz vor Ort gelangen, bestätigen jedoch auch, dass ggf. Kompromisslösungen gefunden werden können, um Kleingärten in Wohnungsnähe zu erhalten (BUE 2016). Die Frage, ob angesichts des Wohnungsmangels Kleingärten in der inneren Stadt und ein gleichwertiger Ersatz an anderer Stelle noch zeitgemäß sind, ist daher stark umstritten. Die betroffenen Kleingärtnerinnen protestieren z. T. gegen den geplanten Wohnungsbau. Darunter auch Mitglieder des Kleingartenvereins am Lenzweg in Eimsbüttel, wo ca. 200 Wohnungen ent-

stehen sollen. Sie hatten in 2016 ein Bürgerbegehren angemeldet. Die Entscheidungskompetenz läge jedoch nicht beim Bezirk, sondern beim Senat, der die Bezirksversammlung anwies, dass Wohnungsbauprojekt prioritär zu entwickeln. Dies wiederum verstärkte den Unmut der Kleingärtnerinnen (Binde 2016). Generell könnten Kleingärten in der unmittelbaren Nähe von S- und U-Bahnhöfen künftig noch stärker in das Blickfeld der Stadtentwicklung rücken.

Insgesamt scheinen sich die Zielkonflikte zwischen Freiraumentwicklung und Wohnungsbau weiter zu verstärken. Gleichzeitig rücken sie stärker in den Fokus der Öffentlichkeit. Hier entsteht teilweise der Eindruck, dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes hinter dem Wohnungsbau zurückfallen und sich damit auch die Standortqualitäten der Hansestadt verschlechtern (Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. 2016). Im Zeitraum von 2011 bis 2016 wären rund 250 ha Grünfläche in Wohnungsflächen umgewandelt und auf diese Weise knapp 3.000 Bäume gefällt worden (NABU Hamburg 2016, 2017b). Verstärkt wird dieser Eindruck noch dadurch, dass laut einer Anfrage der Linken seit 2009 von den mehr als 200 B-Plänen fast 80 % ohne Ausgleichsmaßnahmen beschlossen worden sind. Von 2000 bis 2009 waren es noch mehr als 60 % (SPD und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg 2015). Auch mit der Flüchtlingskrise und der damit im Zusammenhang stehenden Änderung des § 246 BauGB (Kapitel 4.2.4) ergeben sich Einschränkungen für den Freiraumschutz und den Naturschutz im Bereich der Landschaftsplanung. Letzterer würde durch Absatz 14 ausgehebelt (BUND und HCU 2016).

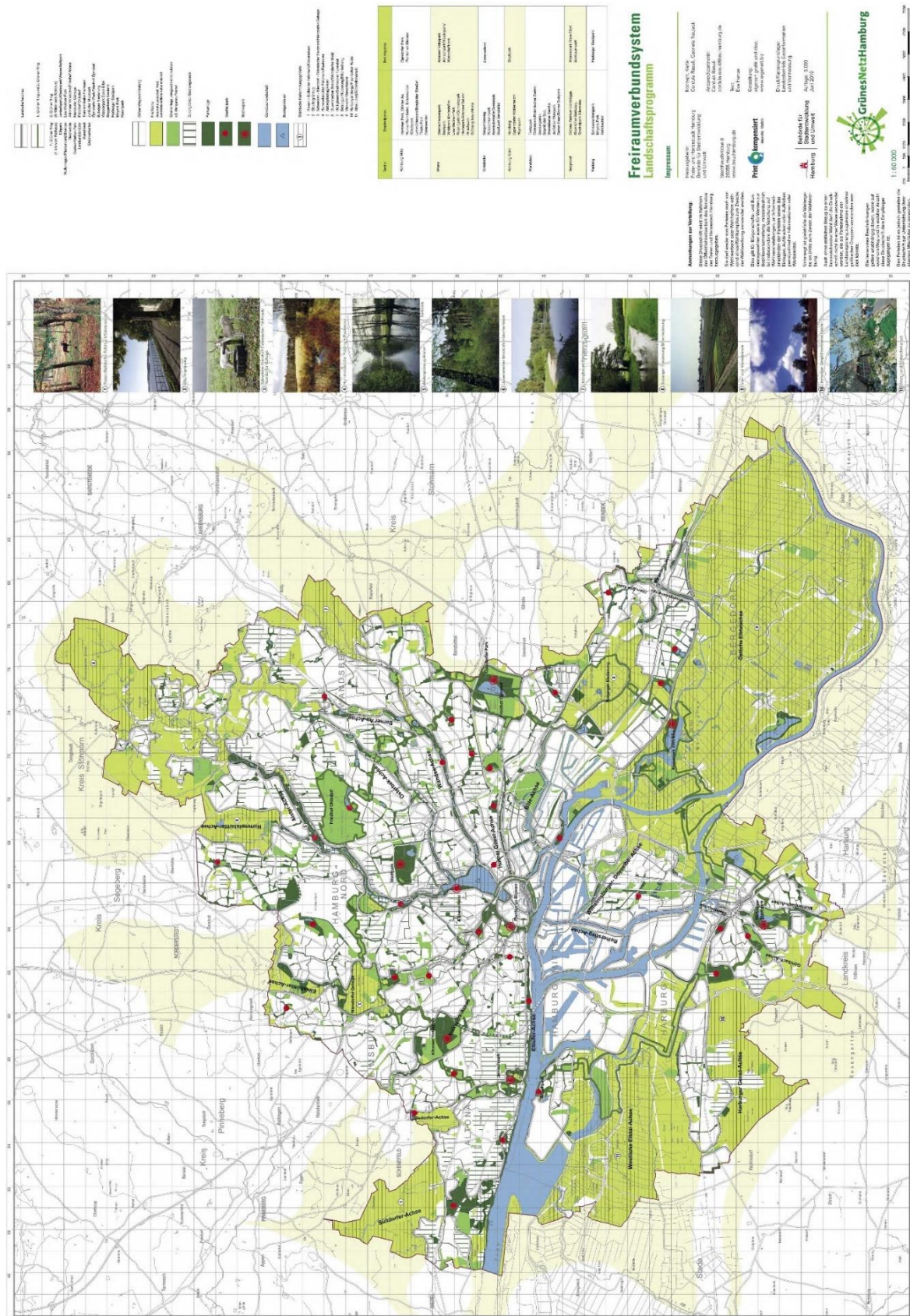
Naturschutzverbände wie u. a. der Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hamburg (NABU Hamburg) und BUND kritisieren daher bereits seit längerem den Umgang mit Grünflächen der Stadtentwicklung. Sie fordern die Neuaufgabe des Flächennutzungsplans, das Freihalten von Landschaftsschutzgebieten, -achsen und dem Grünen Ring von Bebauung sowie eine grenzübergreifende Planung in der Metropolregion (BUND und HCU 2016). Der NABU Hamburg prüft derzeit eine Volksinitiative zu „Hamburgs Grün erhalten“ (Stand April 2017), mit der der Senat und die Bürgerschaft aufgefordert werden sollen, Hamburgs Grünflächen nach „Volumen, Fläche und Naturwert“ mindestens auf dem derzeitigen Stand zu erhalten. Sollte es zu einer Volksentscheid kommen, wäre dieser parallel zur Bürgerschaftswahl im Jahr 2020 möglich (NABU Hamburg 2017a).

Der Umgang mit Freiflächen und der Aufruf ein neues Stadtentwicklungskonzept bzw. einen

neuen Flächennutzungsplan zu erstellen, wird auch Gegenstand einer Fachtagung, organisiert durch HafenCity Universität und BUND im Juni 2017 mit dem Titel „Metropolregion Hamburg ohne Plan? Mehr Wohnungen, mehr Gewerbegebiete, mehr Straßen – bleiben Natur und Lebensqualität auf der Strecke?“ sein. Da die Flächen der Hansestadt begrenzt sind und der Ruf nach dem Erhalt des Grün- und Freiflächenverbunds immer lauter wird, könnte der Blick auf die Metropolregion als Lösungsebene in der Zukunft noch stärker an Bedeutung gewinnen.

5 Anhang

Anhang 1: Freiraumverbundsystem, Grünes Netz, Quelle: (BSU 2010)



6 Literaturverzeichnis

- Adam, Brigitte; Driessen, Kathrin; Münter, Angelika (2007): Akteure, Beweggründe und Triebkräfte der Suburbanisierung. Motive des Wegzugs - Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf Ansiedlungs- und Mobilitätsverhalten. Hg. v. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Berlin (BBSR-Online-Publikation, 21/2007), zuletzt geprüft am 11.05.2017.
- Adam, Brigitte; Sturm, Gabriele (2014): Was bedeutet Gentrifizierung und welche Rolle spielt die Aufwertung städtischer Wohnbedingungen? In: *Informationen zur Raumentwicklung* (4), S. 267–275. Online verfügbar unter http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2014/4/Inhalt/DL_Adam_Sturm.pdf?__blob=publicationFile&v=3, zuletzt geprüft am 02.06.2017.
- Baugesetzbuch (BauGB): § 246 Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte, vom Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Online verfügbar unter https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_246.html.
- Bauriedl, Sybille (o. J.): Hamburger Leitbilder der Stadtentwicklung = Masterpläne der Imagebildung. Online verfügbar unter <http://www.empire-stpauli.de/stadtplanung.php>, zuletzt geprüft am 11.04.2017.
- Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) (2016a): 6.552 Schutz suchende Menschen aufgenommen. Hg. v. Hamburg.de. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/4662502/2016-01-07-zkf-bis-basfi-pm-dezember-bilanz-fluechtlinge/>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) (2016b): Ausgaben für die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/fluechtlinge-daten-fakten/8453782/kosten/>, zuletzt geprüft am 18.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) (Hg.) (2005): Sprung über die Elbe. Hamburg auf den Weg zur internationalen Bauausstellung - IBA Hamburg 2013. Hamburg, zuletzt geprüft am 15.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) (2007): Räumliches Leitbild Entwurf. Wachsende Stadt - Grüne Metropole am Wasser. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/155068/65b62ad9195e940e29ed0453626acd90/data/raeumliches-leitbild.pdf>, zuletzt geprüft am 10.04.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) (2010): Freiraumverbundsystem. Landschaftsprogramm: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/3907726/f519319002cb626b816fa49216c6278e/data/karte-freiraumverbundsystem.pdf>, zuletzt geprüft am 02.06.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) (2012): Weiterentwicklung des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung und Globalrichtlinie. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/4545378/41e1b385bdcff0d26406ef6596e270cf/data/weiterentwicklung-rise.pdf>, zuletzt geprüft am 12.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) (2013a): Förderrichtlinien für Maßnahmen im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung: Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/4545414/5d22dcd82a96db68fe57b43b0051f213/data/foerderrichtlinien-rise.pdf>, zuletzt geprüft am 12.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) (2013b): Mehr Stadt in der Stadt. Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/4133346/d771981544e91f7737c6be92d9c6f53e/data/d-fachbeitrag-wohnqualitaeten-72dpi.pdf>, zuletzt geprüft am 11.04.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) (2013c): Mehr Stadt in der Stadt. Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg. Hamburg: Mediadruckwerk.
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) (2013d): Mehr Stadt in der Stadt. Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/4132240/0c18b8b8f729dedf0101cbad97e3b07f/data/d-freiraum.pdf>, zuletzt geprüft am 11.04.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) (2014): Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser. Perspektiven der Stadtentwicklung für Hamburg. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/4309812/72bbf7e42477706605e49ed206a8e7a2/data/broschuere-perspektiven.pdf>, zuletzt geprüft am 11.04.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) (2015): Hamburg. Deine Perlen. Integrierte Stadtteilentwicklung. Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung im Überblick. Newsletter April 2015 Ausgabe 11. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/4545452/8f03d459fe7dcbf3597052854904bfe9/data/h-d-p-ausg11-sonderausgabe-i.pdf>, zuletzt geprüft am 12.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW): Parks, Plätze & Promenaden. Freiräume in Mitte Altona. In: *Mitte Altona aktuell* 2017, zuletzt geprüft am 22.05.2017.

- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW): Wer, was, wo und wie? So wird's in Mitte Altona. In: *Mitte Altona aktuell* 2016.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW): Wohnraumförderung Bilanz 2016, Ausblick 2017/2018. Landespressekonferenz. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/content-blob/8119168/678950c5684b0b47b9b6827eae744499/data/2017-02-07-bsw-wohnraumfoerderung-presentation.pdf>, zuletzt geprüft am 09.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (o. J.): Wohnungsbauprogramm des Senats. Bündnis für das Wohnen Hamburg. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/bsw/buendnis-fuer-das-wohnen/>, zuletzt geprüft am 31.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2014a): Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg. Gutachten, zuletzt geprüft am 21.04.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2014b): Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten in Hamburg. Gutachten, zuletzt geprüft am 21.04.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2014c): Wohnsituation der Niedrigeinkommensbezieher in Hamburg. Gutachten, zuletzt geprüft am 21.04.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2015a): Hamburger Mietenspiegel 2015, zuletzt geprüft am 28.03.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2015b): Mietenspiegel 2015 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO, zuletzt geprüft am 28.03.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2015c): Stromaufwärts an Elbe und Bille. Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/content-blob/4388924/d75c7a6ff6294381744f16b8f8f0ed5d/data/do-broschuere-low.pdf>, zuletzt geprüft am 28.04.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2016a): Bündnis für das Wohnen in Hamburg: Neuauflage beschlossen. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/6065506/2016-05-12-bsw-neuauflage-buendnis-fuer-wohnen/>, zuletzt geprüft am 31.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2016b): Siegerentwurf des Wettbewerbs „Wohnen am Volkspark“ steht fest. Schweizer Büro überzeugt mit kreativer Verbindung von Altonaer Volkspark und Wohnbebauung. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/7461948/2016-11-22-bsw-wettbewerb-wohnen-am-volkspark/>, zuletzt geprüft am 15.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (Hg.) (2016c): Überdeckelung der A7. Neuer Freiraum für Hamburg. Hamburg, zuletzt geprüft am 17.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2016d): Wohnen in Hamburg 2030. Impulse und Perspektiven, Fachkonferenz am 26. April 2016.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2016e): Wohnen in Hamburg 2030 Impulse und Perspektiven. Fachkonferenz am 26. April 2016. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/content-blob/6534226/5b2e2675ff2e028bf4a7f7fa0a36392f/data/d-doku-wohnen-in-hamburg-2030.pdf>, zuletzt geprüft am 13.04.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2016f): Wohnungsbaubericht. Hamburg 2014/2015, zuletzt geprüft am 21.04.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2017a): Integrierte Stadtteilentwicklung 2017. Rahmenprogramm, Fördergebiete und Projekte (Newsletter Mai 2017 Ausgabe 14). Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/8701458/718a491cdc3bde3d61eabe9b8ab8633a/data/h-d-p-ausg14.pdf>, zuletzt geprüft am 11.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2017b): Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung Bericht 2016. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/content-blob/8519518/045780cbd71924c96b0aa77fe4b33be1/data/d-sozialmonitoring-bericht-2016.pdf>, zuletzt geprüft am 11.05.2017.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2017c): Vereinbarung zur Durchmischung der neuen Quartiere unterzeichnet (12.05.2017). Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/bsw/presse/8753664/2017-05-12-bsw-loi-fluechtlingsunterkuenfte-und-studierendenwerk/>, zuletzt geprüft am 18.05.2017.
- Behörde für Umwelt und Energie (BUE) (2015): Mehr Gründächer für Hamburg. Auf die Dächer - fertig - grün. Hamburger Gründachförderung. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/content-blob/4599638/baf6f2302bfa9162490113babe005269/data/d-broschuere.pdf>, zuletzt geprüft am 07.06.2017.
- Behörde für Umwelt und Energie (BUE) (2016): Kleingartenbedarf in Hamburg. Untersuchung 2015. Online verfügbar unter <http://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/kleingartenbedarf-in-hamburg-untersuchung-2015-bericht>, zuletzt geprüft am 14.06.2017.
- Bezirk Altona (2017a): Hintergrund & Beteiligungsaufakt. Holstenareal neu denken - machen Sie mit! Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/holstenareal/>, zuletzt geprüft am 18.05.2017.

- Bezirk Altona (2017b): Standort Rissen/ Suurheid. Online verfügbar unter http://www.hamburg.de/altona/8794012/wohnraum-suurheid/#anker_0, zuletzt geprüft am 18.05.2017.
- Bezirk Altona (2017c): Wohnungsbauprogramm Altona 2017 - Teil 1. Entwurfsfassung. Online verfügbar unter https://sitzungsdienst-altona.hamburg.de/bi/___tmp/tmp/45-181-136224263157/224263157/01174502/02-Anlagen/01/Anlage1WohnungsbauprogrammAltona2017-Teill.pdf, zuletzt geprüft am 03.04.2017.
- Bezirk Bergedorf (o. J.): Entwicklung Schleusengrabenachse. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/bergedorf/in-planung/77920/schleusengraben/>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Bezirk Bergedorf (2016): Wohnungsbauprogramm 2016. Bezirk Bergedorf. Hamburg, zuletzt geprüft am 29.05.2017.
- Bezirk Hamburg-Mitte (o. J.a): Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 10. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/mitte/bplaene-im-verfahren/3260540/hammerbrook10/>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Bezirk Hamburg-Mitte (o. J.b): Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 12. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/mitte/bplaene-im-verfahren/6770712/bebauungsplan-entwurf-hammerbrook12/>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Bezirk Hamburg-Nord (2015): Wohnungsbauprogramm 2016. Bezirk-Nord. Hamburg, zuletzt geprüft am 30.05.2017.
- Bezirk Harburg (2016): Tabelle Wohnungsbauprojekte Harburg. Hamburg, zuletzt geprüft am 30.05.2017.
- Bezirk Mitte (2016): Wohnungsbauprogramm 2016. Bezirk Hamburg-Mitte. Hamburg, zuletzt geprüft am 30.05.2017.
- Bezirk Wandsbek (o. J.a): Bebauungsplan-Entwurf Farmsen-Berne 36. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/wandsbek/bebauungsplaene/2865028/bebauungsplan-entwurf-artikel-farmsen-berne-36/>, zuletzt geprüft am 29.05.2017.
- Bezirk Wandsbek (o. J.b): Jenfelder Au. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/projekt-jenfelder-au/>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Bezirk Wandsbek (o. J.c): Quartiersentwicklung Brauhausviertel. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/wandsbek/in-planung/2014848/quartiersentwicklung-brauhausviertel/>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Bezirk Wandsbek (2016): Wohnungsbauprogramm 2016. Bezirk Wandsbek. Hamburg, zuletzt geprüft am 29.05.2017.
- Bezirksamt Eimsbüttel (2016): Wohnungsbauprogramm 2015/2016. Bezirk Eimsbüttel. Hamburg, zuletzt geprüft am 29.05.2017.
- Binde, Nico (2016): Kleingärten: Senat erklärt Bürgerbegehren für unzulässig. In: *Hamburger Abendblatt* 2016, 14.09.2016. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/article208241159/Kleingaerten-Senat-erklaert-Buergerbegehren-fuer-unzulaessig.html>, zuletzt geprüft am 21.06.2017.
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND); HafenCity Universität Hamburg (HCU) (Hg.) (2016): BUND- und HCU-Fachtagung „Stadtentwicklung und Naturschutz in Hamburg“. 24. Juni 2016. Ein Bericht über die Veranstaltung. Online verfügbar unter http://bund-hamburg.bund.net/fileadmin/bundgruppen/bcmslvhamburg/Proj0_Flaechenschutz/Fachtagung_Flaechenschutz/Bericht-Fachtagung-Stadtentwicklung_und_Naturschutz_01.pdf, zuletzt geprüft am 06.06.2017.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2014): Wohnungseingpässe in Ballungsgebieten, zuletzt geprüft am 10.04.2017.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2016): Klimaschutzplan 2050. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2012): Wohnungsmarktpolitik in Wachstumsregionen. Werkstattgespräch. Hg. v. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Online verfügbar unter http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2012/DL_Werkstattgespraeche.pdf?__blob=publicationFile&v=2, zuletzt geprüft am 09.05.2017.
- Bundesregierung (2016a): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Neuauflage 2016. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. Online verfügbar unter http://www.bundesregierung.de/Content/DE/_Anlagen/Nachhaltigkeit-wiederhergestellt/2017-01-11-nachhaltigkeitsstrategie.pdf?__blob=publicationFile&v=12, zuletzt geprüft am 24.04.2017.
- Bundesregierung (2016b): Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Referentenentwurf. Stand 16.06.2016. Online verfügbar unter http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Staedtebaurecht/umweltvertraeglichkeitspruefung_staedtebaurecht_entwurf_bf.pdf, zuletzt geprüft am 25.04.2017.
- Bundesregierung (2017): Neue Spielräume für den Wohnungsbau. Zusammenleben in der Stadt. 12.04.2017. Online verfügbar unter <https://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2016/11/2016-11-30-urbane-gebiete.html>, zuletzt aktualisiert am 12.04.2017, zuletzt geprüft am 25.04.2017.
- Bündnis für die Quartiere (o. J.): Über das Bündnis für Quartiere. Online verfügbar unter <http://www.buendnis-fuer-quartiere.de/buendnis/ueber/index.php>, zuletzt geprüft am 12.06.2017.

- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2017): Schriftliche kleine Anfrage des Abgeordneten Dirk Kien-scharf (SPD) vom 05.01.2017. Bestand an Sozialwohnungen. Hamburg, zuletzt geprüft am 06.06.2017.
- CBRE empirica (2015): CBRE-empirica-Leerstandsindex. Pressemitteilung. Online verfügbar unter http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/PM_CEL_2015.pdf, zuletzt geprüft am 21.04.2017.
- Deutscher Bundestag (2017): Entschließungsantrag zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung – Drucksachen 18/10942, 18/11181, 18/11225 Nr. 7, 18/11439 –. Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Entschließungsantrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Peter Meiwald, Markus Tressel, Annalena Baerbock, Bärbel Höhn, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Steffi Lemke, Dr. Julia Verlinden, Harald Ebner, Matthias Gastel, Kai Gehring, Stephan Kühn (Dresden), Nicole Maisch, Friedrich Ostendorff, Dr. Valerie Wilms und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Drucksache 18/11454. Online verfügbar unter <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/114/1811454.pdf>, zuletzt geprüft am 25.04.2017.
- Dittmann, Olaf (2017): Ottensen: Mietpreisbremse laut Amtsgericht unwirksam. In: *WELT*, 03.06.2017. Online verfügbar unter https://www.welt.de/print/die_welt/hamburg/article165215469/Ottensen-Mietpreisbremse-laut-Amtsgericht-unwirksam.html, zuletzt geprüft am 12.06.2017.
- Drieschner, Frank; Kempkens, Sebastian; Twickel, Christoph (2016): Flüchtlinge: Muss das so? In: *Zeitonline* 2016, 09.01.2016. Online verfügbar unter <http://www.zeit.de/2015/52/unterkunft-gefluechtete-leerstand-umland-verteilung/komplettansicht?print>, zuletzt geprüft am 18.05.2017.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (1985a): Landschaftsprogramm Hamburg. Landschaftsachsenmodell (Naturschutz und Landschaftspflege in Hamburg 31/1989). Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/4371698/e993ca810f85f0baff45d8cf26992056/data/landschaftsachsenmodell-broschuere.pdf>, zuletzt geprüft am 01.06.2017.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (1985b): Landschaftsprogramm Hamburg. Landschaftsachsenmodell. Gutachten im Auftrag der Umweltbehörde - Amt für Landschaftsplanung von 1985. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/4371698/e993ca810f85f0baff45d8cf26992056/data/landschaftsachsenmodell-broschuere.pdf>, zuletzt aktualisiert am 29.04.2016, zuletzt geprüft am 31.05.2017.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (1997): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm. Gemeinsamer Erläuterungsbericht. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/3910982/683bde68e81d5fc0cc08c7e5fb8ee4ab/data/erlaeuterungsbericht-landschaftsprogramm.pdf>, zuletzt geprüft am 07.06.2017.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (2002): Leitbild: Metropole Hamburg - Wachsende Stadt, zuletzt geprüft am 09.05.2017.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (2010): Leitbild Hamburg: Wachsen mit Weitsicht. Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg – 19. Wahlperiode (Drucksache 19/5474). Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/2115436/55d3bdf9f042aa89dfe3212558fc1ca7/data/download-objekt-leitbild.pdf>, zuletzt geprüft am 11.04.2017.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (2011): Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Vereinbarung für das Wohnen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden und integrative Wohnungspolitik für die 20. Legislaturperiode (20.09.2011). Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/3459978/d0b3040d27c7571387f21785b6f9be37/data/buendnis-fuer-das-wohnen.pdf>, zuletzt geprüft am 07.06.2017.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (2014a): Bündnis für die Quartiere - Eckpunkte der Kooperation. Eckpunktetpapier für die Kooperation im Bündnis für die Quartiere zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs Eckpunktetpapier für die Kooperation im Bündnis für die Quartiere zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs sowie SAGA GWG. Hamburg, zuletzt geprüft am 01.06.2017.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (Hg.) (2014b): Demografie-Konzept Hamburg 2030. Mehr, Älter, Vielfältiger. Hamburg, zuletzt geprüft am 09.05.2017.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (2015a): Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen und Haushaltsplan 2015/2016 Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung. Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft (Drucksache 21/1838). Online verfügbar unter <https://www.buergerschaft-hh.de/ParlDok/dokument/50378/f1%3bc3%bcchtlingsunterk%3%bcnfte-mit-der-perspektive-wohnen-und-haushaltsplan-2015-2016-nachbewilligung-nach-%c2%a7-35-landeshaushaltsordnung.pdf>, zuletzt geprüft am 29.05.2017.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (2015b): Hamburger Klimaplan. Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Drucksache 21/2521.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (2016a): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 63, zuletzt geprüft am 17.05.2017.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (2016b): Erschließung Bebauungsplan Stellingen 62. Sportplatzring-Lückenschluss, zuletzt geprüft am 17.05.2017.

- Fricke, Axel; Schmitz-Veltin, Ansgar; Siedentop, Stefan; Zakrzewski, Philipp (Hg.) (2015): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover: ARL (Arbeitsberichte der ARL, 14), zuletzt geprüft am 09.05.2017.
- Fürst, Franz; Himmelbach, Ursus.; Potz, Petra (1999): Leitbilder der räumlichen Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert – Wege zur Nachhaltigkeit? Berichte aus dem Institut für Raumplanung 41: Institut für Raumplanung, Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung (Teilbericht des von der Deutschen Forschungsgemeinschaft geförderten Forschungsprojekts "Vergleich räumlicher Stadtstrukturen auf Sozial- und Umweltverträglichkeit"). Online verfügbar unter <http://www.raumplanung.tu-dortmund.de/irpud/pro/struktur/ber41.pdf>, zuletzt geprüft am 12.04.2017.
- Gaßdorf, Ulrich (2016): Neue U-Bahn, neue Strecken, neue Stationen für Hamburg. In: *Hamburger Abendblatt* 2016, 14.12.2016. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/article208986645/Neue-U-Bahn-neue-Strecken-neue-Stationen-fuer-Hamburg.html>, zuletzt geprüft am 17.05.2017.
- Geo-Net Umweltconsulting GmbH (Geo-Net) (2012): Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg Klimaanalyse und Klimawandelszenario 2050: im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU). Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/contentblob/3957522/b3ca0bd3483c0397fdf1a87ce4e1846a/data/gutachten-stadtklima.pdf>, zuletzt geprüft am 07.06.2017.
- Gerdemann, J. (2016): Persönliche Kommunikation zu Perspektiven der Stadtentwicklung Hamburgs im Zusammenhang mit dem GEWISS-Forschungsprojekt. 11.11.2016.
- Geßler, K. (2017): Die letzten Container verschwinden. In: *Hamburger Abendblatt* 2017, 09.05.2017. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/harburg/article210503173/Die-letzten-Container-verschwinden.html>, zuletzt geprüft am 21.06.2017.
- HafenCity Hamburg GmbH (o. J.): Saubere Wärmeenergie für einen neuen Stadtteil. Online verfügbar unter <http://www.hafencity.com/de/konzepte/saubere-waermeenergie-fuer-einen-neuen-stadtteil.html>, zuletzt geprüft am 14.06.2017.
- HafenCity Hamburg GmbH (2017): Themen Quartiere Projekte. Hamburg, zuletzt geprüft am 18.05.2017.
- Hamburg.de (o. J.a): Ausbau A 7 & Deckel - Gesamtprojekt - Hamburger Deckel - Ausbau A 7. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/fernstrassen/ausbau-a7-deckel/>, zuletzt geprüft am 17.05.2017.
- Hamburg.de (o. J.b): Lokstedt 62. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/eimsbuettel/bplaene-im-verfahren/2929568/lokstedt-62/>, zuletzt geprüft am 17.05.2017.
- Hamburg.de (o. J.c): Projekte in Realisierung. Wohnquartier Am Weißenberge. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/hamburg-nord/projekte-im-bau/4609772/amweissenberge/>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Hamburg.de (o. J.d): Wohnungsbau in Realisierung. OxPark - Waldquartier Ochsenzoll. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/hamburg-nord/projekte-im-bau/4609886/waldquartierochsenzoll/>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Hamburg.de (2014): Senat schafft Voraussetzungen für den Bau von rund 900 neuen Wohnungen. Modernisierung der Wulffschen Siedlung und Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Lokstedt. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/4358024/2014-08-14-bsu-wulffsche-siedlung/>, zuletzt geprüft am 15.05.2017.
- Hamburg.de (2016): Senat beschließt große Stadtentwicklungsvorhaben. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/7031820/2016-09-29-stadtentwicklungsvorgaben/>, zuletzt geprüft am 17.05.2017.
- Hamburg.de (2017a): Ideenwerkstatt Oberbillwerder. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/8421148/2017-03-21-bsw-ideenwerkstatt-oberbillwerder/>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Hamburg.de (2017b): U5 Hamburg. Neue U-Bahnlinie für Hamburg. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/u5/>, zuletzt geprüft am 08.05.2017.
- Hamburger Stadtentwässerung AöR (HSE); Behörde für Umwelt und Energie (BUE) (Hg.) (2015): Strukturplan Regenwasser 2030. Zukunftsfähiger Umgang mit Regenwasser in Hamburg. Ergebnisbericht des Projektes RISA – RegenInfraStrukturAnpassung. Online verfügbar unter <http://www.risa-hamburg.de/Downloadbereich.html>, zuletzt geprüft am 06.06.2017.
- Hansen, Lars (2017): Protest gegen neue Flüchtlingsunterkunft. In: *Hamburger Abendblatt* 2017, 21.04.2017. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/harburg/article210312105/Protest-gegen-neue-Unterkunft.html>, zuletzt geprüft am 12.05.2017.
- Held, Tobias; Nielsen, Jörg; Schürt, Alexander; Waltersbacher, Matthias (2014): Aktuelle Mietenentwicklung und ortsübliche Vergleichsmiete: Liegen die erzielbaren Mietpreise mittlerweile deutlich über dem örtlichen Bestandsmieteniveau? Hintergrundpapier, zuletzt geprüft am 11.04.2017.
- Hiller, Norbert; Schultewolter, Daniel (2014): Quo vadis Wohnungspolitik? In: *Wirtschaftsdienst* 94 (1), S. 34–40. DOI: 10.1007/s10273-014-1622-9.

- IBA Hamburg (o. J.a): Elbinselquartier (Nord-Süd-Achse). Online verfügbar unter <http://www.iba-hamburg.de/iba-hamburg-gmbh/projekte/elbinselquartier.html>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- IBA Hamburg (o. J.b): Georgswerder. Online verfügbar unter <http://www.iba-hamburg.de/iba-hamburg-gmbh/projekte/georgswerder.html>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- IBA Hamburg (o. J.c): Georg-Wilhelm-Höfe. Sonnenhöfe am Kurdamm. Online verfügbar unter <http://www.iba-hamburg.de/projekte/georg-wilhelm-hoeefe/projekt/georg-wilhelm-hoeefe.html>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- IBA Hamburg (o. J.d): Haulander Weg. Online verfügbar unter <http://www.iba-hamburg.de/iba-hamburg-gmbh/projekte/haulander-weg.html>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- IBA Hamburg: Oberbillwerder. Online verfügbar unter <http://www.iba-hamburg.de/iba-hamburg-gmbh/projekte/oberbillwerder.html>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- IBA Hamburg (o. J.e): Spreehafenviertel. Online verfügbar unter <http://www.iba-hamburg.de/iba-hamburg-gmbh/projekte/spreehafenviertel.html>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- IBA Hamburg (o. J.f): Vogelkamp Neugraben. Online verfügbar unter <http://www.iba-hamburg.de/iba-hamburg-gmbh/projekte/vogelkamp-neugraben.html>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- IBA Hamburg (o. J.g): Wilhelmsburger Rathausviertel. Online verfügbar unter <http://www.iba-hamburg.de/iba-hamburg-gmbh/projekte/wilhelmsburger-rathausviertel.html>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- IBA Hamburg (2013): Klimahäuser Haulander Weg. Online verfügbar unter <http://www.iba-hamburg.de/projekte/klimahaeuser-haulander-weg/projekt/klimahaeuser-haulander-weg.html>, zuletzt geprüft am 23.05.2017.
- IBA Hamburg (2016): Stadt neu bauen. Unternehmensportrait - Die IBA Hamburg GmbH. Hamburg.
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2016): Die Großstädte im Wachstumsmodus Stochastische Bevölkerungsprognosen für Berlin, München und Frankfurt am Main bis 2035. IW-Report 39/2016. Online verfügbar unter <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/bevoelkerungsentwicklung-in-den-grossstaedten-wird-es-eng-320583>, zuletzt geprüft am 25.04.2017.
- J. H. Gustav Burmeister GmbH Co. KG (o. J.): Süderfeld Park. Online verfügbar unter <http://www.suederfeldpark.de/>, zuletzt geprüft am 17.05.2017.
- Jenssen, Martin (2016): Neues Wohnviertel für Wandsbek. In: *Hamburger Wochenblatt* 2016, 24.05.2016. Online verfügbar unter <http://www.hamburger-wochenblatt.de/wandsbek/lokales/neues-wohndviertel-fuer-wandsbek-d32320.html>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- konsalt (o. J.): Das Viertel. Informationen zum Pergolenviertel. Online verfügbar unter <http://www.forum-pergolenviertel.de/das-qaurtier/>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Kruse, Elke (2014): Integriertes Regenwassermanagement für den wassersensiblen Umbau von Städten. Großräumige Gestaltungsstrategien, Planungsinstrumente und Arbeitsschritte für die Qualifizierung innerstädtischer Bestandsquartiere. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag. Online verfügbar unter http://edoc.sub.uni-hamburg.de/hcu/volltexte/2015/225/pdf/E_Book_Elke_Kruse_IRWM.pdf, zuletzt geprüft am 28.04.2017.
- Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg (o. J.): Ausguck - Ihr Infoforum für Barmbek-Nord. Online verfügbar unter <http://www.ausguck-barmbek.de/>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg (2016): Jenfelder Au am Wasser zuhause. Hamburg, zuletzt geprüft am 23.05.2017.
- Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg (2017): Newsletter Dezember 2016 Jenfelder Au. Neuigkeiten aus dem Viertel, zuletzt geprüft am 23.05.2017.
- Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e. V. (LGH) (o. J.): Das Kleingartenwesen in Hamburg. Online verfügbar unter https://www.gartenfreunde-hh.de/ueberuns/zahlen_fakten/, zuletzt geprüft am 31.05.2017.
- Läpple, Dieter (2016): Produktion zurück in die Stadt. Ein Plädoyer. In: *Bauwelt* (35.2016), S. 22–29. Online verfügbar unter <http://www.bauwelt.de/dl/1073788/artikel.pdf>, zuletzt geprüft am 24.04.2017.
- Lister, Michael; Bloch, S.; Findeisen, S. (2017): Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt. Eine Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag der wohnungswirtschaftlichen Verbände (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband Hamburg, IVD-Nord, VNW). CRES Discussion Paper - No. 11. Online verfügbar unter https://www.vnw.de/fileadmin/redakteur/publikationen/Studien/1_Discussion_Paper_Personal_No_11_Hamburger_Wohnmarktstudie_2016_20170208.pdf, zuletzt geprüft am 27.03.2017.
- Mathe, Michael (2015): Entwicklung neuer Wohnquartiere in Öjendorf. Frühzeitige Bürgerinformation. Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung. Hamburg. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/content-blob/4629990/a8434afbc2431a05b5468cab7e51edfd/data/2015-11-02-oejendorf-praes-info-dl.pdf>, zuletzt geprüft am 17.05.2017.
- Matti, Werner (1983): Bevölkerungsvorgänge in den Hansestädten Hamburg und Bremen vom Anfang des 19. Jahrhunderts bis zum Ersten Weltkrieg. In: *Zeitschrift des Vereins für Hamburgische Geschichte* 69, S. 103–155. Online verfügbar unter <http://agora.sub.uni-hamburg.de/subhh/cntmng;jsessionid=D020D1B2D14904D9742FD7B2B6F9491B.jvm1?type=pdf&did=c1:6410>, zuletzt geprüft am 28.04.2017.

- mecanoo Architekten (2010): Masterplan Schleusengärten Hamburg Bergedorf. Delft.
- Menzel, Jochen (2008): Wie nachhaltig nutzt Hamburg seine Fläche? Kurzstudie im Auftrag des Zukunftsrats Hamburg. Online verfügbar unter http://www.zukunftsrat.de/fileadmin/pdf/stadtentwicklung/studie_flaechennutzung_ZR.pdf, zuletzt geprüft am 11.04.2017.
- Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. (Hg.) (2016): Naturschutz versus Wohnungsbau (MieterJournal, 4/2016). Online verfügbar unter https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Joerg-Knieling/mieterjournal-2016-4.pdf, zuletzt geprüft am 06.06.2017.
- Ministertreffen zur Stadtentwicklung (2007): Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. Leipzig: Angenommen anlässlich des informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24. / 25. Mai 2007 (http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE_NSP/leipzig_charta_zur_nachhaltigen_europaeischen_stadt.pdf?__blob=publicationFile&v=1).
- Mitchell, Brian (1998): International Historical Statistics: Europe 1750-1993. 4. Auflage. London: Macmillan Reference Ltd. Online verfügbar unter https://books.google.de/books?hl=de&lr=&id=tq-uCwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR7&dq=B.R.+Mitchell,+IHS+-+Europe,+2003&ots=1d7ntKcB3r&sig=3J9_Cct-1HXIOSaF4umApddiO2s#v=onepage&q=Hamburg&f=false, zuletzt geprüft am 28.04.2017.
- Müther, Anna Maria; Waltersbacher, Matthias (2014): Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung. Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel. In: *Informationen zur Raumentwicklung* (4). Online verfügbar unter http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2014/4/Inhalt/Einf%C3%BChrung.pdf?__blob=publicationFile&v=1, zuletzt geprüft am 06.06.2017.
- NABU Hamburg e. V. (NABU Hamburg) (2016): Hamburger Stadtentwicklung in Zukunft. Verdichtung naturverträglich steuern / Siedlungsachsen nutzen - Achsenzwischenräume erhalten. Online verfügbar unter https://hamburg.nabu.de/imperia/md/content/hamburg/geschaeftsstelle/politik/nabu_strategiepapier_stadtentwicklung_in_der_zukunft_langversion_final.pdf, zuletzt geprüft am 31.05.2017.
- NABU Hamburg e. V. (NABU Hamburg) (2017a): "Hamburgs Grün erhalten". NABU-Mitgliederversammlung gibt Startschuss für Prüfung einer Volksinitiative. Online verfügbar unter <https://hamburg.nabu.de/umwelt-und-resourcen/stadtentwicklung/gruen-erhalten/index.html>, zuletzt geprüft am 31.05.2017.
- NABU Hamburg e. V. (NABU Hamburg) (2017b): Handlungsansätze des NABU Hamburg zur kritischen Begleitung der aktuellen Stadtentwicklung. Online verfügbar unter https://hamburg.nabu.de/imperia/md/content/hamburg/geschaeftsstelle/versammlung/2017_04_12_nabu_stadtentwicklung_handlungsansaeetze.pdf, zuletzt geprüft am 31.05.2017.
- Norddeutscher Rundfunk (NDR) (2014): Wo Hamburg an den Ersten Weltkrieg erinnert. Hamburg (Treffpunkt Hamburg). Online verfügbar unter <http://www.ndr.de/kultur/geschichte/schauplaetze/Wo-Hamburg-an-Krieg-erinnert,ersterweltkrieg134.html>, zuletzt geprüft am 09.05.2017.
- Oberbeck, Gerhard (1992): Der Großraum Hamburg. Genese sowie aktuelle Probleme der Planung und ihrer Realisierung. In: *Jahrbuch 1992 der Braunschweigischen Wissenschaftlichen Gesellschaft*, S. 25–28, zuletzt geprüft am 09.05.2017.
- ohne Verfasser (o. V.) (2015): Kleingärten vor dem Aus? In: *Hamburger Wochenblatt* 2015, 18.08.2015. Online verfügbar unter <http://www.hamburger-wochenblatt.de/barmbek/lokales/kleingarten-vor-dem-aus-d26043.html>, zuletzt geprüft am 21.06.2017.
- ohne Verfasser (o. V.) (2016): Kolbenschmidt-Areal wird saniert und bebaut. In: *Hamburger Abendblatt* 2016, 24.08.2016. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/article208116641/Kolbenschmidt-Areal-wird-saniert-und-bebaut.html>, zuletzt geprüft am 17.05.2017.
- Pohl, Thomas; Wischmann, Katharina (2014): Wohnungsmarktdynamik und stadtpolitische Konflikte in Hamburg: ein Beitrag zur Gentrificationforschung. In: *Europa Regional* 19.2011 (2), S. 41–55. Online verfügbar unter <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0168-ssor-411349>, zuletzt geprüft am 04.04.2017.
- Preißler, Steffen (2016): Die Zwei-Millionen-Stadt: Hamburgs Wirtschaftskraft wächst. Allianz-Prognose erwartet ein starkes Bevölkerungswachstum auch im Umland. Gerade in den Ballungsgebieten entstehen neue Arbeitsplätze. In: *Hamburger Abendblatt*, 2016. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/article207140675/Die-Zwei-Millionen-Stadt-Hamburgs-Wirtschaftskraft-waechst.html>, zuletzt geprüft am 09.05.2017.
- Schafer, Sarah (o. J.): Hamburgs Geschichte im Überblick. Hg. v. Hamburg.de. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/geschichte/1776880/hamburgs-geschichte,page-3/>, zuletzt geprüft am 28.04.2017.
- Schindler, Delia (2011): Urban Governance - Wandel durch das Leitbild Nachhaltigkeit? Stadtentwicklungspolitik in Hamburg und Wien. Zugl.: Hamburg, Univ., Diss. 2010. Kassel, Hess, Kassel, Hess: Kassel University Press. Online verfügbar unter <https://www.upress.uni-kassel.de/katalog/Download.php?ISBN=978-3-89958-998-6&type=pdf-f>.
- Schirg, Oliver (2017a): Wie Bergedorf in der Flüchtlings-Integration neue Wege geht. In: *Hamburger Abendblatt* 2017, 27.03.2017. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/article210065865/Wie-Bergedorf-in-der-Fluechtlings-Integration-neue-Wege-geht.html>, zuletzt geprüft am 29.03.2017.

- Schirg, Oliver (2017b): Gericht stoppt Bau-Projekt für Flüchtlinge in Eidelstedt. In: *Hamburger Abendblatt* 2017, 28.03.2017. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/article210078425/Verwaltungsgericht-stoppt-Bau-von-Fluechtlingswohnungen-in-Eidelstedt.html>, zuletzt geprüft am 21.06.2017.
- Schirg, Oliver (2017c): Wie Hamburg Flüchtlinge gleichmäßiger verteilen will. In: *Hamburger Abendblatt* 2017, 03.04.2017. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/article210139955/Wie-Hamburg-Fluechtlinge-gleichmaessiger-verteilen-will.html>, zuletzt geprüft am 04.04.2017.
- Schirg, Oliver (2017d): Expresswohnungen werden immer teurer. In: *Hamburger Abendblatt* 2017, 10.05.2017. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/article210520015/Expresswohnungen-werden-immer-teurer.html>, zuletzt geprüft am 21.06.2017.
- Schirg, Oliver (2017e): Gericht: Mietpreisbremse unwirksam. In: *Hamburger Abendblatt* 2017, 02.06.2017. Online verfügbar unter www.abendblatt.de/hamburg/article210776091/Gericht-Mietpreisbremse-unwirksam.html, zuletzt geprüft am 06.06.2017.
- Schmidt-Eichstaedt, Gerd; Weyrauch, Bernhard; Zemke, Reinhold (2014): Städtebaurecht. Einführung und Handbuch ; mit Hervorhebungen aller Neuerungen seit dem Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005. 5., überarb. und erw. Aufl., Stand: Dez. 2013. Stuttgart, Stuttgart: Kohlhammer (Studienbücher Rechtswissenschaften und Verwaltung). Online verfügbar unter <http://gbv.ebib.com/patron/FullRecord.aspx?p=1888338>.
- Schürt, Alexander; Gödecke-Stellmann, Jürgen (2014): Kleinräumige Wohnungsmarkttrends in Großstädten. Neue Analysemöglichkeiten für die kleinräumige Stadt- und Wohnungsmarktbeobachtung. In: *BBSR-Analysen KOMPAKT* 09/2014, zuletzt geprüft am 10.04.2017.
- Sebastian, Steffen; Lerbs, Oliver (2016): Mietspiegel aus ökonomischer Sicht – Vorschläge für eine Neuregulierung. In: *Perspektiven der Wirtschaftspolitik* 17 (4). DOI: 10.1515/pwp-2016-0027.
- Sempell, Guido (2016): Persönliche Kommunikation zu Perspektiven der Stadtentwicklung Hamburgs im Zusammenhang mit dem GEWISS-Forschungsprojekt. 25.10.2016.
- Sempell, Guido (2017): Weitere persönliche Kommunikation zu Perspektiven der Stadtentwicklung Hamburgs im Zusammenhang mit dem GEWISS-Forschungsprojekt. 30.05.2017.
- Senatskanzlei (2016): Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau. Fortschreibung der Vereinbarung zwischen Senat und Bezirken zum Wohnungsneubau. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/wohnungsbau-hamburg/6872240/vertrag-fuer-hamburg-wohnungsbau/>, zuletzt geprüft am 31.05.2017.
- SPD, Landesorganisation Hamburg; Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg (2015): Zusammen schaffen wir das moderne Hamburg. Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit in der 21. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwischen der SPD, Landesorganisation Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/content-blob/4479010/0e0dc965584486bf76aa1a974471f843/data/download-koalitionsvertrag-2015.pdf>, zuletzt geprüft am 06.06.2017.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) (2005a): Bevölkerung. Strukturen und Trends Hamburg 1950-2003. Hamburg. Online verfügbar unter https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Sonderver%C3%B6ffentlichungen/Bevoelkerung_Strukturen_Trends_2003.pdf, zuletzt geprüft am 28.04.2017.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) (2005b): Monitor Wachsende Stadt. Bericht 2005. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/content-blob/201922/e75f5aed62bdd80af4c5d5822edcdc32/data/2005-11-08-monitor-anhang2.pdf>, zuletzt geprüft am 13.04.2017.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) (2014): Statistisches Jahrbuch Hamburg 2013/2014. Hamburg, zuletzt geprüft am 10.05.2017.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) (2015): Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2035 in Hamburg. Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Hamburg (Statistische Berichte, A I 8 - j 15 HH), zuletzt geprüft am 10.05.2017.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) (2016a): Bevölkerungsentwicklung in Hamburg 2015. Fortschreibung zum 31.12.2015 auf Basis des Zensus 2011. Hamburg (Statistische Berichte), zuletzt geprüft am 10.05.2017.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) (2016b): Bodenflächen in Hamburg am 31.12.2015 nach Art der tatsächlichen Nutzung. Statistische Berichte Kennziffer: A V 1 - j 15 HH. Online verfügbar unter https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/andere_statistiken/A_V_1_H_gebiet_flaeche/A_V_1_j15_HH.pdf, zuletzt geprüft am 06.06.2017.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) (2016c): Hamburger Stadtteil-Profile 2016 (NORD.regional Band 18).
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) (2017): InstantAtlas™. Hamburger Stadtteilprofile. Online verfügbar unter http://www.statistik-nord.de/fileadmin/maps/Stadtteil_Profile_2016/atlas.html, zuletzt aktualisiert am 03.02.2017, zuletzt geprüft am 10.05.2017.

- Sulzyc, Thomas (2014): Plan sieht 230 neue Wohnungen in Georgswerder vor. In: *Hamburger Abendblatt*, 2014. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/harburg/article129973924/Plan-sieht-230-neue-Wohnungen-in-Georgswerder-vor.html>, zuletzt geprüft am 23.05.2017.
- Sulzyc, Thomas (2016): Plan für 1200 Wohnungen in Wilhelmsburgs Rathausviertel. In: *Hamburger Abendblatt* 2016, 14.07.2016. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/harburg/article207837009/Plan-fuer-1200-Wohnungen-in-Wilhelmsburgs-Rathausviertel.html>, zuletzt geprüft am 21.06.2017.
- Tiedemann, Axel: Hochhaus ist zu teuer: Hermes-Gebäude wird abgerissen. In: *Hamburger Abendblatt*. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/altona/article137296589/Hochhaus-ist-zu-teuer-Hermes-Gebaeude-wird-abgerissen.html>, zuletzt geprüft am 17.05.2017.
- Ulrich, Friederike: 840 neue Wohnungen entstehen in alter Langenhorn Klinik. In: *Hamburger Abendblatt* 2014. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-nord/article126731377/840-neue-Wohnungen-entstehen-in-alter-Langenhorn-Klinik.html>, zuletzt geprüft am 16.05.2017.
- Vaché, Martin (2016): Der energetisch differenzierte Mietspiegel. Voraussetzungen, Umsetzungsmöglichkeiten und Grenzen. Hg. v. Paul Gans und Peter Westerheide. Universität Mannheim. Mannheim (Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung, 15/2016).
- Vorholz, Fritz (2015): Flächenverbrauch: Deutschland verbraucht zu viel Land. In: *Zeitonline* 2015, 13.03.2015. Online verfügbar unter <http://www.zeit.de/wirtschaft/2015-03/flaechenverbrauch-nachhaltigkeit-umweltschutz>, zuletzt geprüft am 24.04.2017.
- Walter, Jörn (2016): Bau und Überbau - Kommentar zur Ergänzung der BauNVO. In: *Bauwelt* (35.2016 vom 20.09.2016), S. 30–33. Online verfügbar unter <http://www.bauwelt.de/themen/betrifft/Produktive-Stadt-BauNVO-2659316.html>.
- Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge (ZKF) (2017a): April: Weniger Überresidente in Erstaufnahmen und neue Plätze in Folgeunterkünften. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/zkf-pressemeldungen/8701624/2017-05-05-zkf-bilanz-april/>, zuletzt geprüft am 18.05.2017.
- Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge (ZKF) (2017b): Prognose und Planung 2017. Erstaufnahmen und Folgeunterkünfte. Präsentation. Online verfügbar unter <http://www.hamburg.de/content-blob/8137744/318ba180aa27c0714a7cf7209d3a511c/data/2017-01-27-zkf-neue-folgeunterkuenfte-weniger-erstaufnahmen-dl.pdf>, zuletzt geprüft am 03.03.2017.

