

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Hamburg wird aufgrund seiner Wirtschaftskraft und seiner Attraktivität als Wohnstandort immer beliebter. Die Bevölkerung Hamburgs hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Nach den am 31.05.2013 veröffentlichten Zahlen des Zensus 2011 hatte Hamburg im Mai 2011 1.706.696 Einwohner und ist damit seit der letzten Volkszählung 1987 um 113.926 Einwohner gewachsen¹.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt spiegelt diese Entwicklung wider: In den attraktiven, meist innerstädtischen Wohnlagen spitzt sich die Situation bei einzelnen Wohnungsteilmärkten (preisgünstiger Mietwohnraum) weiter zu. Aber auch weniger innenstadtnahe Stadtteile und Quartiere verzeichnen erhöhte Nachfragen nach Wohnraum.

Die vor rd. 2 Jahren ermittelten Bedarfe im Wohnungsneubau waren die Grundlage für den am 04. Juli 2011 zwischen dem Senat und den sieben Hamburger Bezirken geschlossenen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“. Als Ziel wurde festgeschrieben, die Anzahl neu errichteter Wohnungen von seinerzeit etwa 3.500 auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern. Im Bezirk Hamburg-Mitte sollte das Neubauvolumen von bisher durchschnittlich etwa 500 auf 750 Wohnungen pro Jahr erhöht werden, was eine Zunahme von 50 % bedeutet. Weiter sollten insbesondere bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen geschaffen werden. Für den Mietgeschosswohnungsneubau wird dabei ein Anteil von etwa einem Drittel öffentlich geförderter Wohnungen angestrebt. Insgesamt sollen in Hamburg jährlich 2.000 neue Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen entstehen. Etwa 1.000 dieser neuen Wohnungen sollen von der SAGA GWG errichtet werden.

Ein erster entscheidender Schritt zur Vorbereitung und Konkretisierung des Wohnungsbauprogramms für den Bezirk Hamburg-Mitte ist im Februar 2011 durch die 1. Bezirkliche Wohnungsbaukonferenz gemeinsam mit Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, den Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern, Fachleuten des Bezirksamts, der Kommunalpolitik und weiteren Experten erfolgt (vgl. dazu Bezirksamt Hamburg-Mitte / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Hrsg.): 1. Bezirkliche Wohnungsbaukonferenz Hamburg-Mitte 2011).

Mit der nun vorliegenden ersten Fortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms sind viele neue potenzielle Wohnungsbauflächen aufgenommen worden. Die Angaben zu bestehenden Flächen wurden, soweit erforderlich, aktualisiert und weiter konkretisiert. Wenige Flächen sind aufgrund zu unsicherer Entwicklungsperspektiven aus dem Wohnungsbauprogramm wieder herausgenommen worden.

Mit den weitergehenden Bemühungen zur Identifizierung und Qualifizierung geeigneter Flächen soll der Wohnungsbau in Hamburg-Mitte auch in den nächsten Jahren auf hohem Niveau abgesichert werden, um der hohen Nachfrage insbesondere nach günstigem Wohnraum gerecht zu werden.

Das Wohnungsbauprogramm soll allen Beteiligten als belastbare Ausgangs- und Diskussionsbasis für die zügige Realisierung der Projekte im Wohnungsbau dienen. Viele Flächen befinden sich in Privateigentum, sodass die Umsetzung von potenziell möglichen Wohnungsbauvorhaben nur **gemeinsam** entwickelt werden kann. Daher bedarf es einer engen Zusammenarbeit aller Beteiligten, um die erkannten Potenziale realisieren zu können und den ambitionierten, aber dennoch realistischen Zielwert von jährlich 750 neuen Wohneinheiten im Bezirk Hamburg-Mitte zu erreichen.

¹ Die im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2013 verwendeten Zahlen des Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig Holstein weichen von den erst am 31.05.2013 veröffentlichten Zahlen des Zensus 2011 ab.

Die Bilanz des Bezirksamtes Hamburg-Mitte für das erste vollständige Jahr seit Inkrafttreten des „Vertrags für Hamburg“ kann sich daran messen lassen: In 2012 wurden Baugenehmigungen für 1.004 Wohnungen erteilt. Baugenehmigungen sind jedoch noch keine gebauten Wohnungen. Daher wird in 2013 auf Grundlage der dann vorliegenden neuen Zahlen zu prüfen sein, ob die Zielzahl von 750 Neubauwohnungen tatsächlich erreicht werden konnte.

Das Wohnungsbauprogramm für den Bezirk Hamburg-Mitte mit seinen vielfältigen Vorhaben beruht naturgemäß auf teilweise variablen Rahmenbedingungen und komplexen Abhängigkeiten, die auch einem zeitlichen Wandel unterliegen. Das Programm wird daher in den Folgejahren kontinuierlich überprüft und jährlich durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung fortgeschrieben.

Das Wohnungsbauprogramm bildet somit ein flexibles Instrument zur Steuerung der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Hamburg-Mitte.

2. Ausgangslage – die Situation in Hamburg-Mitte

Der Bezirk Hamburg-Mitte steht aufgrund seiner Größe, seiner zentralen Lage innerhalb der Stadt und seiner 19 unterschiedlich geprägten Stadtteile mit den jeweiligen Quartieren in Belangen der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus vor besonders anspruchsvollen Herausforderungen.

Hamburg-Mitte erstreckt sich von dem Stadtteil Finkenwerder ausgehend, den historischen Kern Hamburgs und die beiden ehemaligen Vorstädte St. Pauli und St. Georg umfassend, bis nach Billstedt hin, vom West- bis zum Ostrand der Stadt. Im Süden hat sich der Bezirk Hamburg-Mitte durch die Eingliederung der Elbinsel Wilhelmsburg im Jahre 2008 bis zur Süderelbe ausgedehnt. Heute leben im Bezirk Hamburg-Mitte auf einer Fläche von 141,5 Quadratkilometern etwa 288.000 Menschen; dies entspricht 16,2 Prozent der Bevölkerung Hamburgs. In 2011 nahm die Bevölkerungszahl bereits um 1.870 Menschen zu. Durch eine überdurchschnittlich hohe Zahl von Arbeitsplätzen trägt der Bezirk in besonderem Maße zum Hamburger Wirtschaftsleben bei.

In der City konzentrieren sich die Metropol-Funktionen und zentralen Einrichtungen der Gesamtstadt; hier befinden sich die Administration mit dem Rathaus und den meisten Landesbehörden, Handels- und Handwerkskammer, das Justizforum und Kulturstätten von übergeordneter Bedeutung. Unternehmen des Außenhandels, der Hafengewirtschaft, der Finanz- und der Medienwirtschaft sind in der Innenstadt mit ihren Zentralen prominent vertreten. Wohnen ist dagegen in der Innenstadt eher untergeordnet vorhanden.

Ausgedehnte Teilflächen des Bezirks dienen Hafen-, Gewerbe- und Industriezwecken von gesamtstädtischer Bedeutung. Dies trifft besonders auf die Stadtteile Waltershof, Steinwerder, Kleiner Grasbrook, Hammerbrook, Hamm-Süd und Billbrook zu. In Stadtteilen wie Rothenburgsort, Veddel, Wilhelmsburg und Finkenwerder existieren Wohnviertel und Gewerbebezonen nebeneinander. Durch die HafenCity wird die Innenstadt um ein urbanes Mischquartier erheblich nach Südosten erweitert.

Zu den wichtigsten Wohngebieten des Bezirks haben sich die östlichen Stadtteile Billstedt, Hamm und Horn entwickelt, wo mittlerweile rd. 144.000 Menschen leben, sowie Wilhelmsburg mit rd. 50.000 Einwohnern.

Perspektivisch wird ein Entwicklungsschwerpunkt im Nordwesten des Stadtteils Hammerbrook liegen. Die Anstrengungen auf der Elbinsel werden fortgesetzt.

Im Stadtteil Veddel mit umfangreichem Wohnungsbestand sowie in Billbrook stehen aus heutiger Sicht kurzfristig keine weiteren Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung. In den vier Stadtteilen Steinwerder, Waltershof, Kleiner Grasbrook und Neuwerk kann nach derzeitigem Stand ebenfalls kein Beitrag zum Wohnungsbau geleistet werden. Die HafenCity als sog. Vorbehaltsgebiet wurde aus dem Bezirklichen Wohnungsbauprogramm herausgenommen.

Die Stadt als Ganzes sowie einzelne Stadtviertel oder Quartiere sind einem stetigen Wandel unterworfen. Dabei können Ungleichgewichte und Konflikte entstehen, die stadtplanerisch bewältigt und zum Ausgleich gebracht werden müssen. Die Sicherung, Entwicklung und Attraktivitätssteigerung schwieriger städtischer Räume oder Quartiere in einem zielgerichteten, zeitlich befristeten Entwicklungsprozess ist ein notwendiges Element nachhaltiger Stadtentwicklung. Entsprechend sind die Ziele der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung im Kontext der Ausgangslage in den jeweiligen Teilräumen zu formulieren.

Stadtentwicklung und Wohnungsbau in Hamburg-Mitte stehen im Spannungsfeld zwischen unterschiedlichen Standortqualitäten, zum Teil hohem Umwandlungsdruck, vielfältigen Arbeitsplatzangeboten und einer multikulturellen Bevölkerung mit ihren Spannungen und Chancen.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass im Bezirk Hamburg-Mitte ein sehr hoher Anteil an Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung in der Umsetzung steht sowie eine Internationale Bauausstellung und eine Internationale Gartenschau vorzubereiten waren. D. h., dass für einen Gesamttraum mit ca. 210.000 Einwohnern zum Teil sehr detaillierte Planungen mit spezifischen wohnungspolitischen Zielsetzungen existieren. Auch die Frage zum Umgang mit bestehenden Kleingartenflächen und der evtl. Nutzung von Teilflächen für den Wohnungsbau erfordert eine äußerst sorgfältige Prüfung und Abwägung. Kleingärten in Hamburg-Mitte haben eine sehr lange Tradition. Nach dem zweiten Weltkrieg dienten sie u.a. dazu obdachlos gewordenen Menschen zeitlich begrenztes Wohnen zu ermöglichen und in der Folgezeit insbesondere einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen eine Grundversorgung mit Obst und Gemüse zu gewährleisten. Diese Funktion hat sich im Laufe der Zeit geändert. Kleingärten bilden im Zusammenhang mit einer zunehmenden baulichen Verdichtung nun primär die Funktion eines privaten Rückzugs- und Erholungsraums in der Großstadt für diejenigen, die oft in beengten Wohnverhältnissen leben. Eine Umnutzung von Teilflächen zugunsten von Wohnungsbauvorhaben soll langfristig nicht ausgeschlossen werden. Dies steht aber unter dem zwingenden Vorbehalt, dass hierfür geeignete Ersatzflächen in angemessener Entfernung geschaffen werden können. Eine kurz- bis mittelfristige Mobilisierung von Kleingartenflächen wird angesichts der vorhandenen Wohnungsbaupotenziale auf anderen Flächen nicht für notwendig gehalten.

Bei der Entwicklung zukünftiger Wohnbauflächen ist es wichtig, die Belange der Wirtschaft frühzeitig abzuwägen und einzubeziehen. Gerade im Bezirk Hamburg-Mitte gibt es neben zahlreichen kleinteiligen Gewerbegebieten auch großflächige Gewerbe- und Industriegebiete mit gesamtstädtischer Bedeutung. Hier gilt es, die Betriebe für die Zukunft mit einer weitgehenden Rechts- und Planungssicherheit zu unterstützen. Es wird deshalb immer im Einzelfall zu prüfen sein, ob auf entsprechenden Flächen eine Konversion der Nutzungen möglich ist.

Bezirk Hamburg-Mitte		
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Bezirk	Stadt
Einwohner	285.936	1.760.017
Unter 18-Jährige in %	15,6	15,6
65-jährige und Ältere in %	14,9	18,9
Haushalte	160.268	985.440
Personen je Haushalt	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	57,4	53,6
Haushalte mit Kindern in %	16,7	17,4
Alleinerziehende in %	5,8	5,4
Fläche in km ²	133,9	755,3
Einwohner je km ²	2.135	2.330
Wohnungsstruktur		
	Bezirk	Stadt
Anzahl der Wohngebäude	23.887	240.841
Wohnungen	136.918	896.940
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	10,3	21,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	64,1	72,6
Wohnfläche je Einwohner in m ²	30,7	37
Sozialwohnungen	27.038	98.495
mit Bindungsauslauf bis 2017	5.997	26.498
Fördergebiete Stadtteilentwicklung		
20 Fördergebiete in 10 Stadtteilen mit ca. 210.000 Einwohnern		

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012

3. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte - Fortschreibung 2013

Mit Vorlage des ersten bezirklichen Wohnungsbauprogramms 2012 wurden seinerzeit systematisch alle geeigneten potenziellen Wohnungsbauflächen im Bezirk Hamburg-Mitte in enger Zusammenarbeit mit der Kommunalpolitik erfasst und bewertet. Jetzt wird die erforderliche Aktualisierung und damit Fortschreibung vorgelegt. Seit Herbst 2011 haben vielfältige Entwicklungen und Veränderungen auf den bereits erfassten damaligen Standorten und Flächen stattgefunden; neue Standorte konnten zwischenzeitlich in die Flächenmobilisierung für den Wohnungsbau geprüft und einbezogen werden.

An dieser Stelle lassen sich folgende erste Beobachtungen festhalten:

- Auf den Standorten des Wohnungsbauprogramms 2012 konnte erfolgreich die Umsetzung für neuen Wohnungsbau verfolgt werden. Viele Projekte stehen im Baugenehmigungsverfahren, sind positiv beschieden oder befinden sich im Bau.
- Diverse Bebauungsplanverfahren sind intensiv in der Bearbeitung mit dem Ziel der zeitnahen Vorweggenehmigungsreife; bei einzelnen „Wohnungsbau-B-Plänen“ konnte bereits auf neuem Planungsrecht der verfolgte Wohnungsbau genehmigt werden.
- Ehemalige Kerngebietsflächen als auch nicht mehr benötigte gewerbliche Flächen mit dem Ziel der Nachnutzung Wohnen und / oder Mischnutzung werden überplant und sind in der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2013 neu dazugekommen.
- Aber auch neue Konversionsflächen respektive jetzt kurzfristig mobilisierbare Standorte stehen in der Betrachtung und Bearbeitung.
- Diese Flächendispositionen und -entwicklungen betreffen sowohl city- und innenstadtnahe Lagen wie auch die „zentrumsferneren“ Standorte.

Es kann ebenso festgehalten werden, dass nun verstärkt Flächen ins Blickfeld rücken, die zuvor als klassische MK-Standorte von Investorensseite eingeordnet wurden und als solche bisher in der Projektentwicklung standen. Aber auch durch Neubewertung der Bestandsobjekte und zahlreicher Modernisierungsplanungen entstehen Spielräume für neuen, attraktiven Wohnungsbau im Bezirk Hamburg-Mitte.

Sehr positiv wirkt sich rückblickend und aus aktueller Sicht die frühzeitige Erörterung und Beratung der Projekte, deren Begleitung im Bauantragsverfahren bis hin zur Präsentation in den lokalen Gremien aus. Dies gilt insbesondere auch für die erforderliche Verhandlung der Wohnungsbauziele gegenüber der Bauherren- / Investorensseite. Gleichwohl sind hier für die Hauptbeteiligten des Bezirks (Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung, Kommunalpolitik) Kapazitätsgrenzen erreicht.

3.1 Methodik und Aufbau

Methodik

Von zentraler Bedeutung für das Wohnungsbauprogramm sind die Analyse der Verfügbarkeit geeigneter Flächen, die Bewertung der Aktivierbarkeit dieser Potenziale und die Entscheidung für den richtigen Wohnungsmix an den lokalisierten Standorten in den jeweiligen Stadtteilen und Quartieren.

Hinsichtlich der Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen ist zu bewerten, ob die in Frage kommenden Flächen grundsätzlich mobilisierbar und die wohnungspolitischen Vorgaben von 30 % bei den Mietwohnungen erreichbar sind. Für Flächen, die sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden, können diese Zielsetzungen durch entsprechende Vorgaben im Rahmen einer Konzeptausschreibung sichergestellt werden. Aktuell wird eine derartige Projektentwicklung auf den sogenannten Ideenträgerwettbewerbsflächen der Finanzbehörde verfolgt. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung steht diesbezüglich in enger Abstimmung mit potenziellen Bauherren und deren Architekten. Die Umsetzung von öffentlich geförderten Mietwohnungen auf privaten Grundstücken wird im Einzelfall zu verhandeln und festzulegen sein, wobei die jeweiligen Rahmenbedingungen wie Bodenpreis, städtebauliche Einfügung u.a. zu beachten sind.

In den Fördergebieten der Stadtteilentwicklung wird eine Einbindung in die jeweiligen integrierten Entwicklungskonzepte bei dem Handlungsfeld „Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft“ vorgenommen.

In der Projektentwicklung sind auch solche Flächen des Wohnungsbauprogramms zu aktivieren, die größeren Restriktionen unterliegen. Der Mobilisierung dieser Flächen stehen häufig erhebliche Zielkonflikte gegenüber. Insbesondere schwierige Grundstückssituationen und Realnutzungsverhältnisse, starke Partikularinteressen, Fragen des Naturschutzes, das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, Wirtschaftsförderungsaspekte, Bodenpreise, aber auch Altlasten, Kampfmittel, Lärm- und Feinstaubbelastungen, Nachbarschaft zu Störfallbetrieben sind zu berücksichtigen bzw. in Ausgleich zu bringen. Die frühzeitige Einbindung und Beteiligung der Bevölkerung, lokaler Akteure und der sonstigen Betroffenen ist eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektentwicklung. Ebenso zwingend notwendig ist eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den bezirklichen Fachämtern, Projektentwicklern/Investoren und der Kommunalpolitik.

Diese erste Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte 2013 hat im Bezirksamt einen umfangreichen Beteiligungsprozess der betroffenen Fachämter und der Kommunalpolitik sowie der Fachämter der Senatsbehörden und der Kammern durchlaufen. Der Beteiligungsprozess ist in der Übersichtstabelle in den Spalten „Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen“ sowie „Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange/Zielkonflikte)“ inhaltlich abgebildet.

Aufbau

Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2013 beinhaltet zurzeit 128 Projekt- und Potenzialflächen (mit mind. 10 Wohneinheiten) sowie Suchräume aus 4 Stadtteilen. In 5 Stadtteilen sind derzeit keine Wohnungsbauentwicklungen möglich.

In den Kapiteln 3.2 bis 3.4 sind die einzelnen Projektbögen nach Stadtteilen geordnet. Für die einzelnen Stadtteile wird jeweils ein Stadtteilprofil mit Angaben zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsstruktur, eine kurze Beschreibung der städtebaulichen Entwicklung und Wohnungssituation sowie die Zielformulierung für den künftigen Wohnungsbau vorangestellt.

Neben den konkreten Projekten, die bereits auf der Grundlage von bestehendem Planungsrecht entwickelt werden können oder für die neues Planungsrecht erforderlich ist bzw. geschaffen wird, sind im Weiteren sog. Suchräume dargestellt. Die Entwicklung dieser „Suchräume“ ist aufgrund von Restriktionen und Zielkonflikten langfristig angelegt. Daher kann hierfür in wenigen Fällen noch keine konkretere Anzahl an Wohneinheiten beziffert werden.

Die nach Stadtteilen geordneten Projektbögen beinhalten grundlegende Aussagen zu den einzelnen Flächen im Hinblick auf Lage, Größe, Wohnungsbaupotenzial und dem frühestmöglichen Baubeginn sowie Angaben zur Bestandssituation und zu aktuellen Planungsüberlegungen. Insbesondere enthalten sie eine Einschätzung hinsichtlich der Eignung für eine Wohnnutzung sowie Aussagen zu den nächsten Handlungsschritten, den jeweiligen Rahmenbedingungen und Besonderheiten. Die in den Projektbögen dargestellte Datierung „Baubeginn frühestens“ bezeichnet das Vorhandensein der planungsrechtlichen Voraussetzungen und die gesicherte Erschließung für eine mögliche Bebauung. Die Flächen, für die eine Projektentwicklung wegen umfangreicher Untersuchungs- und Abstimmungsbedarfe zeitlich noch nicht zu bestimmen ist, sind mit dem Jahr 2017ff. dargestellt.

Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Stadtteile räumlich wie folgt gegliedert:

3.2 Innere Stadt

Hamburg-Altstadt/Neustadt/St. Pauli/St. Georg/Borgfelde/Hammerbrook

3.3 Der Osten

Rothenburgsort/Hamm/Horn/Billstedt/Billbrook

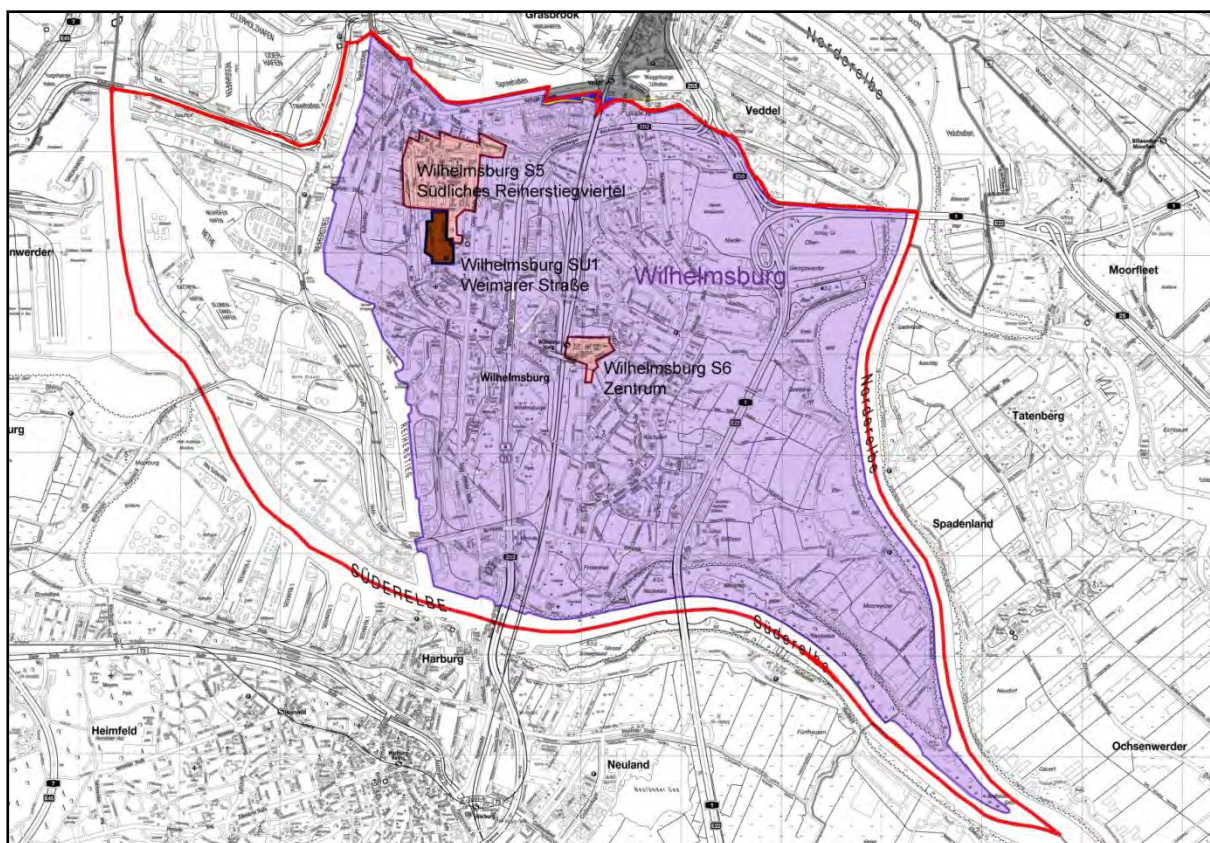
3.4 Südlich der (Norder-)Elbe

Wilhelmsburg/Veddel/Kleiner Grasbrook/Finkenwerder/Steinwerder/Waltershof

Im Anhang werden die einzelnen Stadtteile mit ihren Projekten in einer Übersichtstabelle zusammenfassend dargestellt. Die Tabelle enthält neben der Anzahl der Wohneinheiten in den entsprechenden Segmenten und in Zuordnung zu den Jahren bis 2017 zusätzliche Informationen wie Verfahrensstand, weitere Handlungsschritte und Zielkonflikte.

Wilhelmsburg			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	50.731	285.936	1.760.017
Unter 18-Jährige in %	21,2	15,6	15,6
65-jährige und Ältere in %	14,0	14,9	18,9
Haushalte	24.689	160.268	985.440
Personen je Haushalt	2,1	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	48,0	57,4	53,6
Haushalte mit Kindern in %	23,7	16,7	17,4
Alleinerziehende in %	7,1	5,8	5,4
Fläche in km ²	35,3	133,9	755,3
Einwohner je km ²	1.437	2.135	2.330
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	4.528	23.887	240.841
Wohnungen	20.956	136.918	896.940
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	15,5	10,3	21,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	68,0	64,1	72,6
Wohnfläche je Einwohner in m ²	28,1	30,7	37
Sozialwohnungen	6.498	27.038	98.495
mit Bindungsauslauf bis 2017	1.853	5.997	26.498
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
	Fläche	Einwohner	
Sonderfördergebiet Wilhelmsburg	3.530 ha	49.000	
Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 (Südl. Reiherstiegviertel)	61 ha	3.792	
Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S6 (Berta-Kröger-Platz)	11,8 ha	910	
Stadtumbaugebiet Wilhelmsburg SU 1 – Weimarer Straße, Weltquartier	10,8 ha	1.700	

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Wilhelmsburg

In Luftlinie von rund drei Kilometern von der Innenstadt entfernt erstreckt sich die Elbinsel Wilhelmsburg auf einer Gesamtfläche von rund 35 Km².

Wilhelmsburg setzt sich landschaftsgeschichtlich aus mehreren Elbinseln im südlichen Teil des Stromspaltungsgebietes zwischen Norder- und Süderelbe zusammen. Die im 14. Jahrhundert begonnene Eindeichung einzelner Inseln wurde bis 1852 abgeschlossen. Die einzige größere Dorfsiedlung innerhalb des eingedeichten Gebietes bildete Kirchdorf, wo sich neben der Kirche ab 1724 auch das Wilhelmsburger Amtshaus befand. Bis zum späten 19. Jahrhundert stand Wilhelmsburg als Lieferant landwirtschaftlicher Produkte sowie als Ort der Holzlagerung und -verarbeitung in einer engeren Beziehung zum Hamburger Stadtraum. Erst danach entwickelte sich Wilhelmsburg auf der Grundlage der Industrialisierung zunehmend als Wohnstandort für Arbeiter. Die Zahl der Bewohner stieg dadurch von knapp 6.000 im Jahr 1880 auf über 35.000 im Jahr 1939 an und erreichte um 1961 mit rund 56.000 ihren höchsten Stand.

Wilhelmsburg, das seit dem 1. März 2008 zum Bezirk Hamburg-Mitte gehört, ist flächenmäßig der größte Stadtteil Hamburgs. Stadträumlich bietet Wilhelmsburg große Kontraste. Damit korrespondiert auch eine sehr heterogene Wohngebietsstruktur: Exemplarisch für die Bandbreite unterschiedlicher Wohnmilieus stehen der Geschosswohnungsbau des Reihertiegviertels, der nach 1890 als erstes Arbeiterwohnquartier Wilhelmsburgs entstand, die zahlreichen Einzelhäuser der einstigen „Hermann-Göring-Siedlung“ östlich der Bahntrasse aus den 1930er-Jahren, die Mitte der 1970er-Jahre erbauten Wohnhochhäuser der Großsiedlung Kirchdorf-Süd, Geschosswohnbauten im Zentrum von Wilhelmsburg aus unterschiedlichen Epochen und dörfliche Strukturen wie z.B. Moorwerder. Hier nach lassen sich rund 15 sehr unterschiedliche Quartiere auf der Elbinsel festmachen. Ebenso ergibt sich ein sehr differenziertes Bild der derzeit rund 50.000 Bewohner Wilhelmsburgs.

Wesentliche Handlungsfelder der Stadtplanung sind die Modernisierung von Wohnungen möglichst unter Beibehaltung bezahlbarer Mieten, zusätzlicher Wohnungsbau in unterschiedlichen Preissegmenten, um auch neue Bewohner für Wilhelmsburg zu gewinnen, die Gestaltung und Aufwertung zentraler öffentlicher Räume, die Wohnumfeldverbesserung sowie die Beteiligung/Mitwirkung der Bewohner im Rahmen von Planungsprozessen und konkreten Projekten.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung steuert und koordiniert auf der Elbinsel mehrere Verfahren im Rahmen der Integrierten Stadtteilentwicklung: Ganz Wilhelmsburg stellt ein ‚Sonderfördergebiet‘ dar, in dessen Kontext zur Begleitung der umfassenden Entwicklungsfragen in Wilhelmsburg im Jahr 2009 ein ‚Beirat für Stadtteilentwicklung‘ eingesetzt wurde. Bereits im Jahr 2005 wurden die Sanierungsgebiete Wilhelmsburg S5 (Südliches Reihertiegviertel) und Wilhelmsburg S6 (Berta-Kröger-Platz) festgelegt. Während sich das Reihertiegviertel schwerpunktmäßig zu einem lebendigen Stadtteil mit einer Stabilisierung und Ergänzung des Wohnens und auch der Nahversorgung entwickeln soll, steht die Stärkung der Zentrumsfunktion für ganz Wilhelmsburg mit einer Verbesserung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität im Fokus des Sanierungsverfahrens Berta-Kröger-Platz. Der Stadtteilplatz selbst wurde nach der Umgestaltung am 1. März 2013 wieder zur öffentlichen Nutzung übergeben. Außerdem konnten zwischenzeitlich bereits über 300 Wohnungen saniert und zahlreiche neue Wohnungen gebaut werden. Im Zuge des als Stadtumbaugebiet festgelegten ‚Weltquartiers‘, einer Siedlung der 1930er-Jahre zwischen Veringstraße und Weimarer Straße, in der über 1.700 Menschen aus über 30 Herkunftsländern wohnen, werden der Wohnungsbestand und das Umfeld im Rahmen eines Modellprojekts für interkulturelles Wohnen umgestaltet und auch 200 neue Wohnungen gebaut.

Wilhelmsburg ist außerdem zentraler Ort der Internationalen Bauausstellung (IBA) und Schauplatz der Internationalen Gartenschau Hamburg (igs) im Jahr 2013. Mit Hilfe der IBA und igs sollen die mit dem Hamburgischen Leitprojekt „Sprung über die Elbe“ verknüpften Entwicklungsziele planerisch vorbereitet und beispielhaft umgesetzt werden. Mit baulichen, sozialen und kulturellen Projekten will die IBA innovative, nachhaltige Beiträge zu den aktuellen Fragen der Metropolenentwicklung sowie zum Umwelt- und Klimaschutz in einem Stadtraum leisten, der bislang eher die Lasten der Gesamtstadt tragen musste.

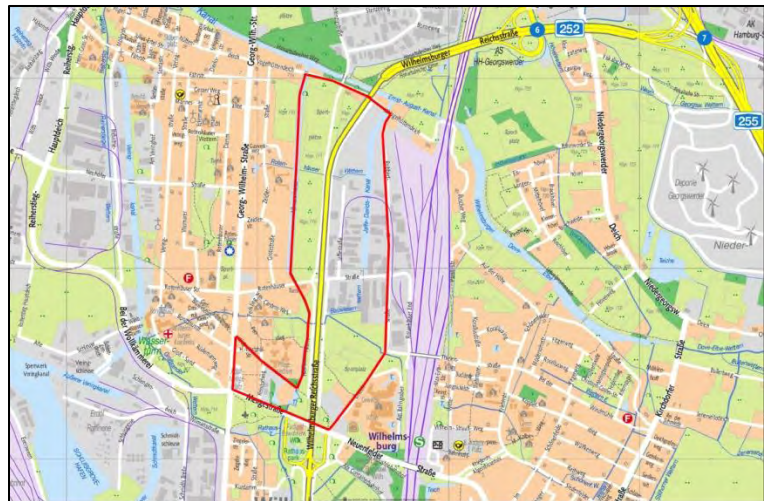
Da wegen der Zerschneidung durch Verkehrsstrassen, der unmittelbaren Nähe zu Gewerbe- und Industriestandorten und wegen des vergleichsweise hohen Anteils von Bewohnern verschiedenster Herkunft immer noch Vorbehalte gegen Wilhelmsburg bestehen, werden von den genannten Ausstellungen, den Sanierungsverfahren und dem Stadtumbau nachhaltige Entwicklungsimpulse für die Stadtteilentwicklung erwartet. Hierüber sollen positive Entwicklungstendenzen im Stadtteil gezielt unterstützt werden wie der Zuwachs der Bevölkerung in den letzten Jahren und der Zuzug insbesondere jüngerer Menschen (Familien, Studenten).

Zur Unterstützung und Umsetzung dieser ehrgeizigen Ziele hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zügig mehrere großflächige Bebauungspläne aufgestellt und führt derzeit die Bearbeitung weiterer Planungen durch. Dabei sind insbesondere die Planungen im Kontext der IBA und igs zur Stärkung des Zentrums von Wilhelmsburg beiderseits der Neuenfelder Straße sowie bedeutende Wohnungsbauvorhaben im Quartier Georg-Wilhelm-Höfe, am Schlöperstieg sowie im Korallusviertel mit insgesamt über 850 neuen Wohnungen zu nennen. Weitere größere Vorhaben wie z.B. die öffentliche geförderte Seniorenwohnanlage Schwentnerring mit 71 Wohneinheiten werden derzeit realisiert. Perspektivisch können durch die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße weitere erhebliche Wohnungsbaupotenziale auf frei werdenden Flächen erschlossen werden. Zur Entwicklung dieser Achse, die sich in Nordsüdrichtung durch Wilhelmsburg zieht und eine Barriere im Stadtteil darstellt, werden derzeit in einem Bürgerbeteiligungsverfahren planerische Überlegungen über künftige Nutzungen diskutiert. Hierzu wird von der BSU und dem Bezirksamt eine offene Planungswerkstatt für Veddel und Wilhelmsburg durchgeführt, um Zielsetzungen für die zukünftige Stadtentwicklung zu formulieren. Darauf aufbauend soll das Zukunftsbild Elbinsel 2013+ als mittelfristiges Zielbild der Stadtentwicklung bis 2020 erarbeitet werden.

Die Zielsetzungen für den künftigen Wohnungsbau liegen grundsätzlich in einer Stabilisierung und Durchmischung der heutigen Bewohnerstruktur auch durch Zuzüge aus anderen Stadtteilen. In Bereichen mit bestehenden größeren Anteilen im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind zusätzliche Angebote in unterschiedlichen Preissegmenten von Bedeutung. In diesem Zusammenhang werden bereits öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Mietpreis von 5,90 € pro m² neben frei finanzierten Wohnungen und Wohnungen für Baugemeinschaften im Plangebiet Schlöperstieg entwickelt. Durch Angebote für unterschiedliche Altersgruppen (klassische Mietwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen) sollen Beiträge für ein vielfältiges Quartiersleben und stabile Nachbarschaften geleistet werden. So sind auch für andere Wohnungsteilmärkte Eigentumsmaßnahmen in verdichteter Bauweise (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) in der Umsetzung und Planung.

Nr. 73 Suchraum
„Wohnungsbau auf
bestehender Trasse
Wilhelmsburger
Reichsstraße “
(Wilhelmsburg)

Größe in ha	ca. 200
WE-Zahl insgesamt	ca. 1.700 – 1.800 auf Basis bezirksinterner Bewertung
Eigentümer	FHH und privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	unklar
Baubeginn frühestens	unklar
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Von der Neuenfelder Straße bis zum Ernst-August-Kanal - Überwiegend Gewerbe- und Kleingartennutzungen sowie Straßenverkehrsflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel und am Berta-Kröger-Platz - ÖPNV-Anbindung: S-Bahn, Busbahnhof - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Verlegte Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/75)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Neues Erschließungssystem erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungspläne Wilhelmsburg 2, 16, 28, 30, 67 - Baustufenplan Wilhelmsburg 1956 - Festsetzungen: GE, I, Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Grünflächen, Sportanlagen), Dauerkleingärten

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Workshopverfahren Planwerk Neue Mitte Wilhelmsburg in 2008 (zwischenzeitlich veraltet); zusammenhängendes Parksystem zwischen den beiden Elbläufen, wiederkehrende Gestaltungselemente wie offene Grünanlagen, thematische Wasserflächen und Promenaden sollen den Raum im zukünftigen Baugebiet erlebbar machen - Fortschreibung des Rahmenkonzepts Sprung über die Elbe „Zukunftsbild Elbinseln 2013+“ zur Entwicklung von Zielvorstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung bis 2020
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Stadthäuser, Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Kerngebiet, Mischgebiet, Allgemeines und Reines Wohngebiet
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer offenen Planungswerkstatt durch BSU und Bezirksamt für die Stadtteile Veddel und Wilhelmsburg zur Formulierung von Zielsetzungen für die zukünftige Stadtentwicklung - Darauf aufbauend Entwicklung des „Zukunftsbilds Elbinseln 2013+“ als mittelfristiges Zielbild der Stadtentwicklung bis 2020
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Besonders geeignet zur Überwindung der doppelten Zerschneidung von Wilhelmsburg (Wilhelmsburger Reichsstraße und Bahn) - Neuer größerer zusammenhängender Siedlungsraum zur Weiterentwicklung von Wilhelmsburg - Fortsetzung des Leitprojekts „Hamburgs Sprung über die Elbe“ - Verlagerung Gewerbe und von Kleingärten notwendig (Flächenbedarf) - Es ist mit Geruchsbeeinträchtigungen sowie mit Gewerbelärm durch angrenzende Gewerbe- und Industriegebiete zu rechnen

4. Ausblick

Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2013 erfasst ein **mögliches Baupotenzial** von insgesamt rd. **11.900 Wohneinheiten für den Bezirk Hamburg-Mitte** (siehe ‚Tabellarische Übersicht‘ im Anhang). Diese verteilen sich nach heutigem Stand mit einem auskömmlichen Mengengerüst auf die einzelnen Folgejahre, so dass trotz absehbarer Änderungen in den Projektentwicklungen, den Planrechts- und Genehmigungsverfahren die Zielzahl gemäß des „Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau“ gesichert sein sollte.

Es befinden sich ca. 2.650 Wohneinheiten in sogenannten „Suchräumen“ (farbig hervorgehoben), die wegen den zum Teil erheblichen Untersuchungs- und Klärungsbedarfen als mittel- bis langfristig zu entwickelndes Potenzial einzuordnen sind. Letztere konnten tlw. gegenüber 2012 reduziert und in konkrete Standorte respektive Flächendispositionen aufgelöst werden.

Solche Flächen und Standorte, bei denen eine Projektentwicklung und Mobilisierbarkeit noch nicht terminiert werden kann, sind in der Spalte ‚2017 ff.‘ mit einem Baupotential von rd. 3.400 Wohneinheiten eingestellt worden. Hierüber gibt es belastbare Perspektiven für eine Absicherung des Wohnungsneubaus über die gesamte Dekade.

Die jeweiligen Baupotenziale für den **öffentlich geförderten Mietwohnungsbau** mit einem Anteil von insgesamt rund **4.210 Wohneinheiten** liegen hiernach bei ca. **35%** (gemessen am gesamten Wohnungsbaupotential).

Im Rahmen der Fortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte konnten nun **53 neue Potenzialflächen** mit insgesamt rd. **3.200 Wohneinheiten** in das **Wohnungsbauprogramm 2013** aufgenommen werden.

Aus dem alten Wohnungsbauprogramm 2012 wurden von den seinerzeit 85 Flächen insgesamt 75 Flächen fortgeschrieben. Davon sind 6 Flächen aufgrund der zwischenzeitlichen Realisierung und 4 Flächen wegen Nichtrealisierbarkeit herausgenommen worden.

Mit den neuen Potentialflächen liegen die räumlichen **Schwerpunkte** im innerstädtischen Stadtteil **Hammerbrook** und auf den **Elbinseln**. Ebenso sind aber auch mehrere neue Standorte in den sog. Szene-Vierteln hinzugekommen: Diese liegen in den innerstädtischen, urbanen Quartieren auf St. Pauli, in der Neustadt und in St. Georg.

Der **öffentlich geförderte Mietwohnungsbau** findet gerade auch in diesen **innerstädtischen Quartieren** statt.

Es wird weiterhin eine große Anstrengung für alle Beteiligten sein, den dringend benötigten Wohnungsneubau in einer ‚guten Mischung‘ im Rahmen eines quartiersverträglichen Städtebaus und architektonischer Nachhaltigkeit in Akzeptanz der Nachbarn und zugleich im Kontext der wohnungspolitischen Ziele des Bezirks Hamburg-Mitte zu erreichen.