

**Antrag**  
der GRÜNEN-Fraktion  
der SPD-Fraktion  
- öffentlich -

## **Wohnungsbauprogramm 2014**

### **Sachverhalt/Fragen**

In der vorliegenden Fortschreibung des Wohnungsbauprogrammes für Eimsbüttel hat die Verwaltung neue Potentialflächen vorgelegt. Hinsichtlich bislang aufgenommenen Flächen erfolgten zum Teil Veränderungen. Die Zielzahl von Wohnungsgenehmigungen für Eimsbüttel wurde bislang immer übertroffen. Die Gesamtzielzahl wurde 2012 in Hamburg bei weitem übertroffen.

In diesem Jahr hat die Verwaltung neben der Fortschreibung der Flächen auf Grundlage einer Evaluierung Einschätzungen vorgenommen und Handlungsfelder beschrieben.

Hierzu gehören u.a.:

- Es gibt erhebliche Schwierigkeiten in größeren Teilbereichen von Eimsbüttel aufgrund der bestehenden Bodenpreise und der Höchstgrenzen für Bodenpreise im geförderten Wohnungsbau geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen.
- Bis 2017 muss vom Auslaufen von ca. 40,6% der Sozialbindungen im Wohnungsbestand ausgegangen werden. Bei einem Teil - z.B. bei genossenschaftlichen Wohnungen - wird die Miethöhe danach möglicherweise aber noch den Anforderungen an einen bezahlbaren Wohnraum genügen.
- Die Schaffung von neuen urbanen Wohnlagen erfordert jedoch eine langfristig angelegte Quartiersentwicklung. Kleinteilige Strukturen und ein leistungsfähiges ÖPNV-Angebot sowie eine hohe stadträumliche Qualität mit einer Mischung aus Freizeit-, Gastronomie- und Wohnangeboten ist Voraussetzung für das Gelingen.
- Im Hinblick auf die Wohntypen wird empfohlen, gemischte Quartiere mit einem vielfältigem Wohnungsangebot umzusetzen. Bei der Konzeption der Bauvorhaben sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnungsangebote zielgruppenübergreifend genutzt werden können. Bezüglich der Wohngrundrisse sollte daher auf eine hohe Funktionalität geachtet werden. Sehr großzügige Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern sprechen in der Regel gut situierte Ein- oder Zweipersonenhaushalte an und sind für viele Haushaltstypen allein aufgrund der Raumaufteilung nicht geeignet.

Neben dem Wohnungsbauprogramm ist die bezirkliche Entwicklungsplanung (BEP) ein wesentliches Planungsinstrument für die Stadtplanung in Eimsbüttel. Im letzten Workshop mit zahlreichen Bürger/innen und Vereinen wurden Ergänzungen der bisherigen BEP-Planung der Verwaltung angesprochen. Hierzu gehört es, dass nicht nur eine soziale Infrastruktur, sondern im Sinne der Beschreibung des Wohnungsbauprogrammes eine „soziokulturelle“ Infrastruktur erforderlich ist. Auch vermissten die Bürger/innen den Bereich Klimaschutz als eigenen Bereich im Entwurf der Verwaltung für den BEP. Die Schaffung von qualitativen Verbesserungen bei Nachverdichtungen, wie z.B. durch Dachgärten und anderen modernen Ausgleichsmöglichkeiten wurde thematisiert. Die Fragen der verkehrlichen Infrastruktur wurden auch verstärkt angesprochen.

## Beschlussvorschlag

Die Bezirksversammlung beschließt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Fortschreibung des Wohnungsbauprogrammes wie folgt zu ergänzen:

1. Die Vorsitzende der Bezirksversammlung wird gebeten, eine/n Vertreter/in der IFB (Investitionsbank Hamburg) in eine der nächsten Sitzungen des Stadtplanungsausschusses einzuladen, um dort über die Möglichkeiten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im Bezirk Eimsbüttel vor dem Hintergrund der bestehenden Bodenpreise und der Höchstwerte im Rahmen der Wohnungsbauförderung zu berichten. Dabei wird gebeten zu erläutern, ob Möglichkeiten der Förderung für öffentlich geförderten Wohnungsbau für Stadtteile ermöglicht werden kann, in denen aufgrund auslaufender Bindungen oder zu geringen Sozialwohnungsbestand geförderter Wohnungsbau angezeigt ist. Dabei wäre zu erläutern, ob ein Verzicht auf den 1. Förderweg oder andere Formen der Förderung hier ermöglicht werden können. Auch wird gebeten, über die Möglichkeiten der Vereinbarungen von längeren Bindungsfristen zu berichten. Hinsichtlich der längeren Bindungsfristen wird das Bezirksamt diese Möglichkeit bei Investorengesprächen und als Gegenstand städtebaulicher Verträge zu berücksichtigen und über die Ergebnisse jeweils im Bebauungsplanverfahren zu berichten.
2. Die Vorsitzende der Bezirksversammlung wird gebeten, ein Vertreter/eine Vertreterin der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in eine der nächsten Sitzungen des Stadtplanungsausschusses einzuladen, um über die Möglichkeiten der Unterstützung für den Beginn der Prüfung der sozialen Erhaltensverordnungen für Eimsbüttel-Nord, Hoheluft-West und Stellingen zu berichten. Der Bezirksamtsleiter wird im Vorwege gebeten, die Möglichkeiten der Schaffung von Ressourcen durch Personalumschichtungen oder Inanspruchnahme von Dienstleistungen Dritter darzustellen.
3. Vor dem Hintergrund der Hinweise zu Flexibilität von Wohntypen wird die Bezirksverwaltung gebeten, bei Bebauungsplanverfahren dem Stadtplanungsausschuss und bei größeren Bauvorhaben, die in den Bauausschüssen behandelt werden, den jeweiligen Bauausschüssen die Berücksichtigung dieser Hinweise jeweils zu berichten.
4. Vor dem Hintergrund der Hinweise zur notwendigen Schaffung einer langfristig angelegten Quartiersentwicklung regt die Bezirksversammlung an, diese Fragestellung auch in einem künftigen BEP vertieft zu befassen.
5. Die Bezirksversammlung bekräftigt ihren Beschluss (Dr.Nr. 0609/XIX) zum Thema Anwohnerparken in einem Gebiet. In Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren wird das Bezirksamt beauftragt, die Möglichkeit der Schaffung von Stellplätzen, Car-Sharing-Plätzen und verbesserten Fahrradabstellmöglichkeiten mit den Investoren anzusprechen und bei der Vorstellung der Vorhaben im jeweiligen Ausschuss vorzustellen.
6. Die Bezirksversammlung beauftragt den Bezirksamtsleiter die Anregungen aus dem BEP-Workshop, wie z.B. die Fragestellung zum Klimaschutz, die Qualitätsverbesserung bei der Nachverdichtung im bereits verdichtetem Kernbereich sowie die Erweiterung des Infrastrukturbegriffes u.a. in die Überarbeitung mit aufzunehmen und dem Stadtplanungsausschuss den überarbeiteten Sachstand zu gegebener Zeit vorzulegen.
7. Das Bebauungsplanverfahren Lokstedt 55 (Feldhoopstücken) ist seit längerem ausgesetzt. Das Bezirksamt wird daher beauftragt vor einer erneuten Befassung des Stadtplanungsausschusses mit dem Bebauungsplan Lokstedt 55 den aktuellen Stand der Planungen zu gegebener Zeit vor Ort den Bürger/innen in geeigneter Form öffentlich vorzustellen.
8. Hinsichtlich der Potentialfläche 6.047 (Steenwisch) wird der Bezirksamtsleiter beauftragt zu prüfen, ob hier im Rahmen der Nachverdichtung ausschließlich Geschosswohnungsbau bei Wohnungsneubau errichtet werden kann. Auch wird gebeten, die Möglichkeiten von öffentlich gefördertem Wohnungsbau, z.B. durch die SAGA aufzuzeigen. Darüber hinaus ist die Bestandssicherung der vorhandenen Handwerksbetriebe darzustellen. Die Prüfaufträge sind in geeigneter Weise in die Textfassung der Fläche aufzunehmen.

9. Hinsichtlich der Potentialfläche 7.007 (Hörgensweg/Dallbregen) sind die Möglichkeiten von Geschoßwohnungsbau und die Schaffung von Gewerbeeinheiten im dem Umfeld verträglichen Maß zu prüfen.

10. Der Bezirksamtsleiter wird beauftragt die Daten des Statistischen Landesamtes zum Wohnungsbestand und dessen Fortschreibung dem Stadtplanungsausschuss zeitnah zur Kenntnis zu geben und in den künftigen Fortschreibungen des Wohnungsbauprogrammes mit anzugeben.

11. Die Bezirksversammlung beauftragt den Bezirksamtsleiter diesen Beschluss der Bezirksversammlung in geeigneter Weise in die veröffentlichte Endversion der Fortschreibung des Wohnungsbauprogrammes aufzunehmen.

Voller Bulla, Anna Gallina, Stefanie Könnecke, Roland Seidlitz und GRÜNE-Fraktion

Anne Schum, Jutta Seifert, Rüdiger Rust und SPD-Fraktion