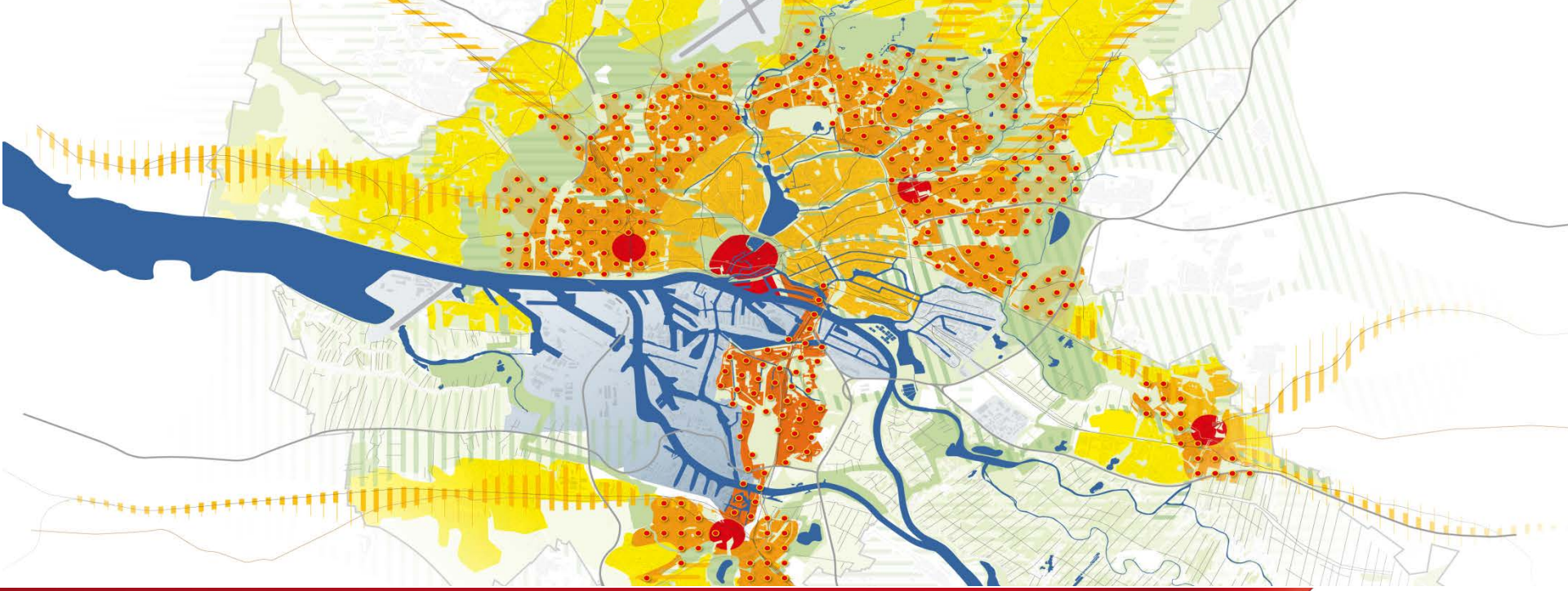


Das Wohnen in der (Metropol-) Region 2030

Guido Sempell

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

29. Januar 2014 Reinbek

Hamburg

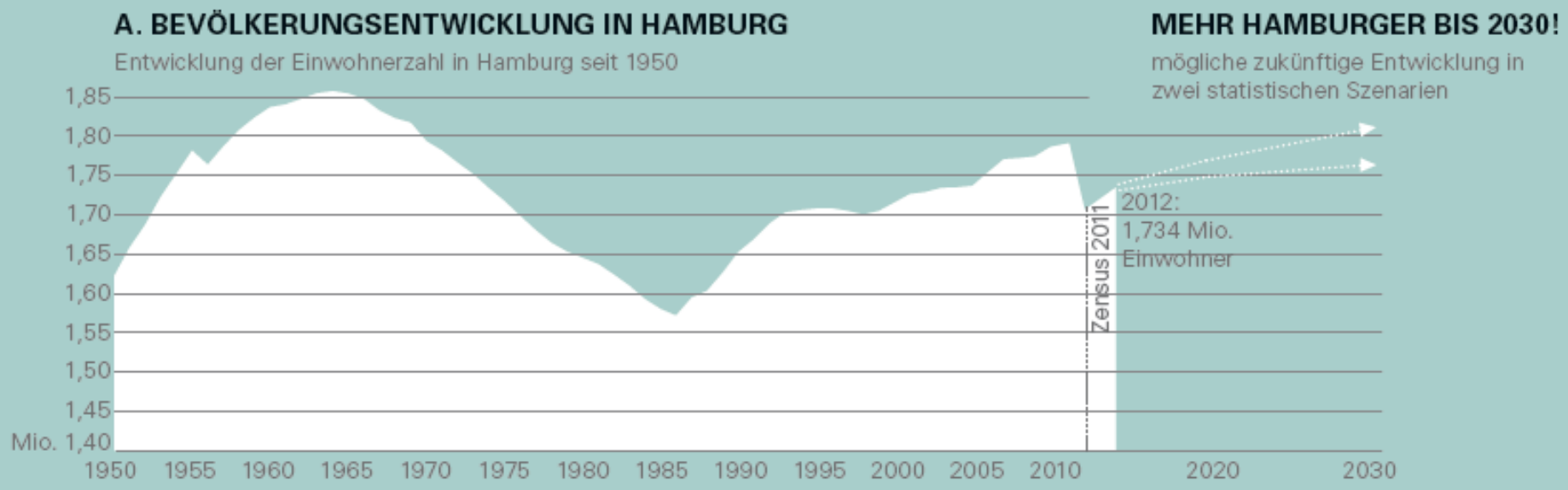
Gliederung

Gliederung:

1. Rahmenbedingungen
2. Das Hamburger Wohnungsbauprogramm
3. „Mehr Stadt in der Stadt“ als räumliche Strategie
4. Strategien regionaler Zusammenarbeit

Hamburg

Bevölkerungsentwicklung seit 1950



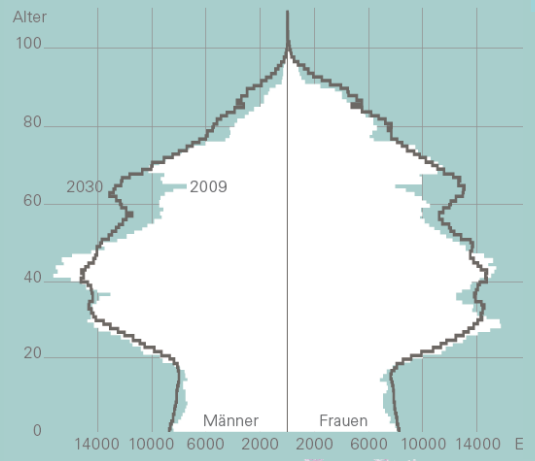
Wieviel neue Hamburger bis 2030?

rund 50. – 100.000 Menschen
rund 40. – 83.000 neue Haushalte

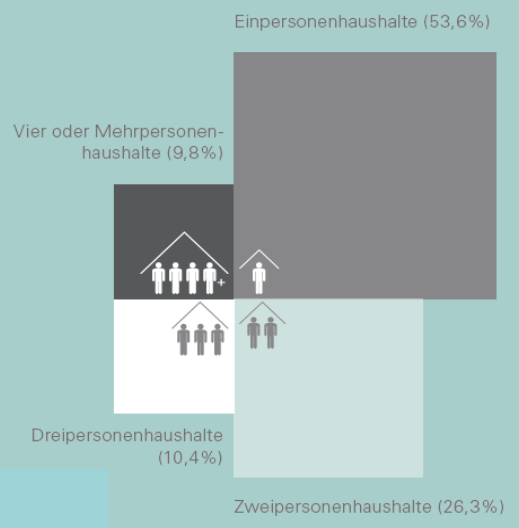
Hamburg
Bevölkerungsstrukturen

HAMBURG
1.734 MIO EINWOHNER

C. DEMOGRAPHIE IN HAMBURG 2009/2030

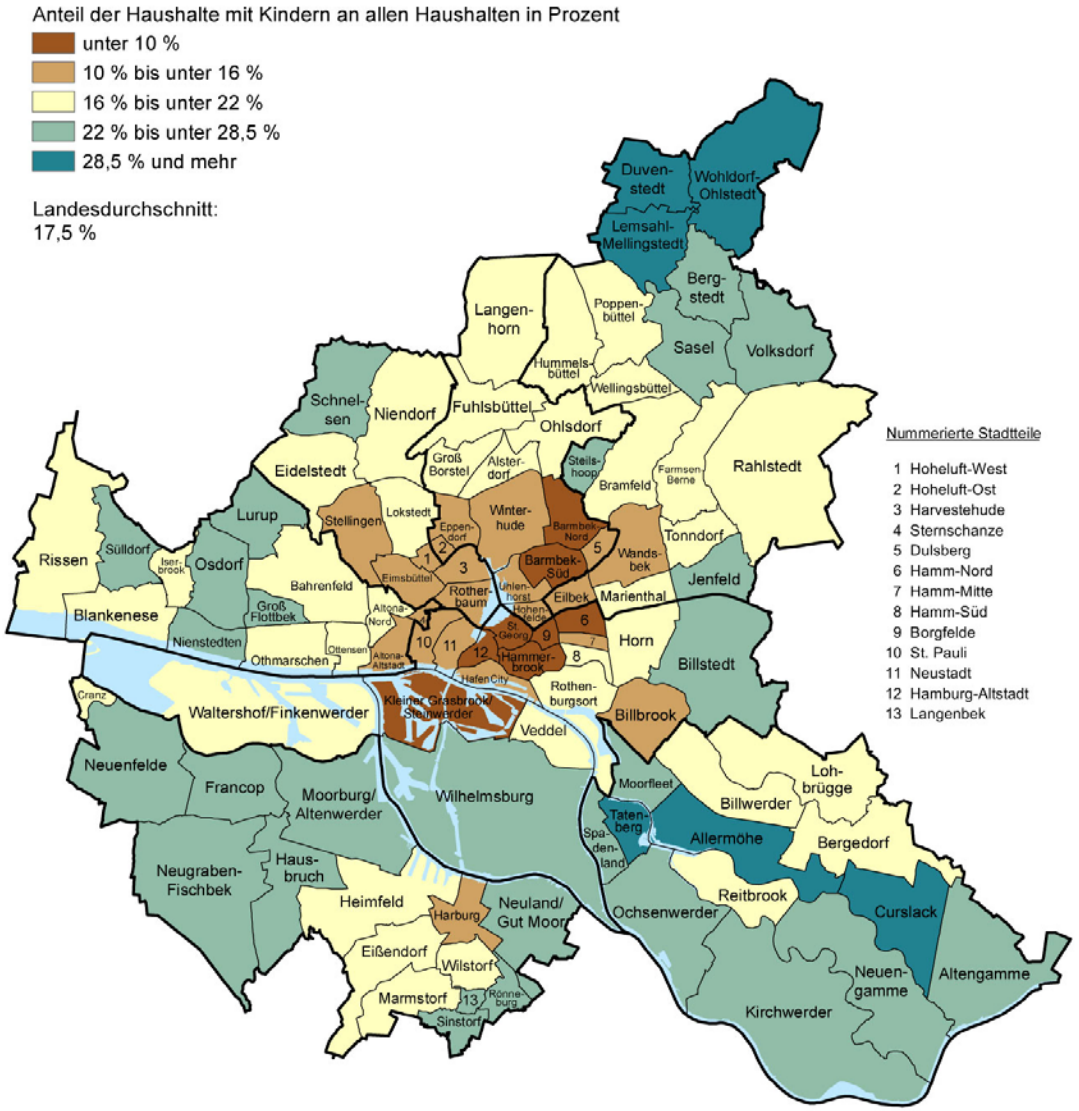


D. HAUSHALTSSTRUKTUREN IN HAMBURG HEUTE



Hamburg

Wo finden sich Haushalte mit Kindern?

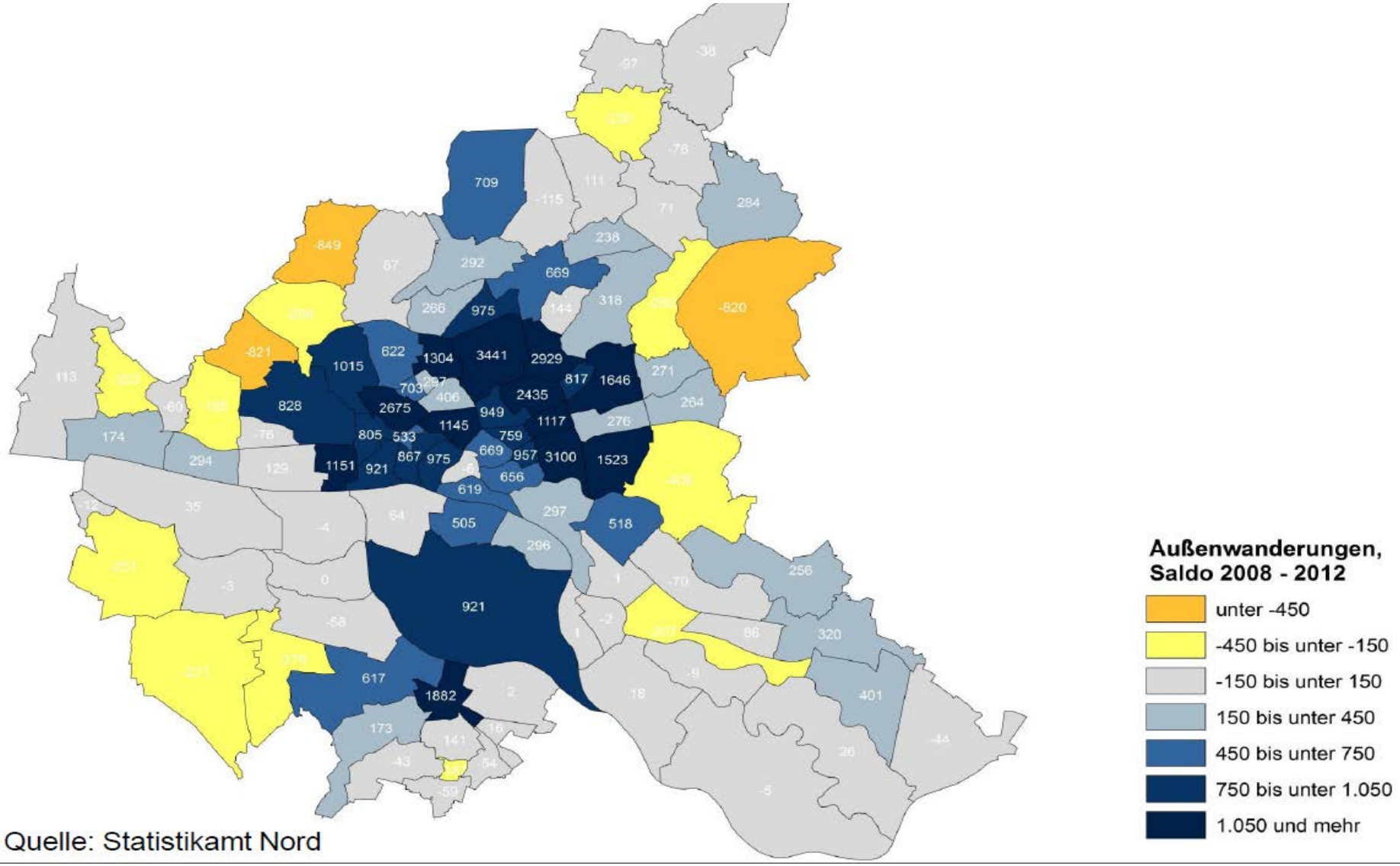


Melderegister 31.12.2010 ergänzt um Schätzungen mit HHGen
durch das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Hamburg

Ziele der Zuwanderung



Quelle: Statistikamt Nord

Hamburg im Vergleich

Stadtgrundriss, Einwohnerdichten und Wohnfläche pro Kopf

755 km² Fläche
23 Einwohner /ha
37m² Wohnfläche /Einw.

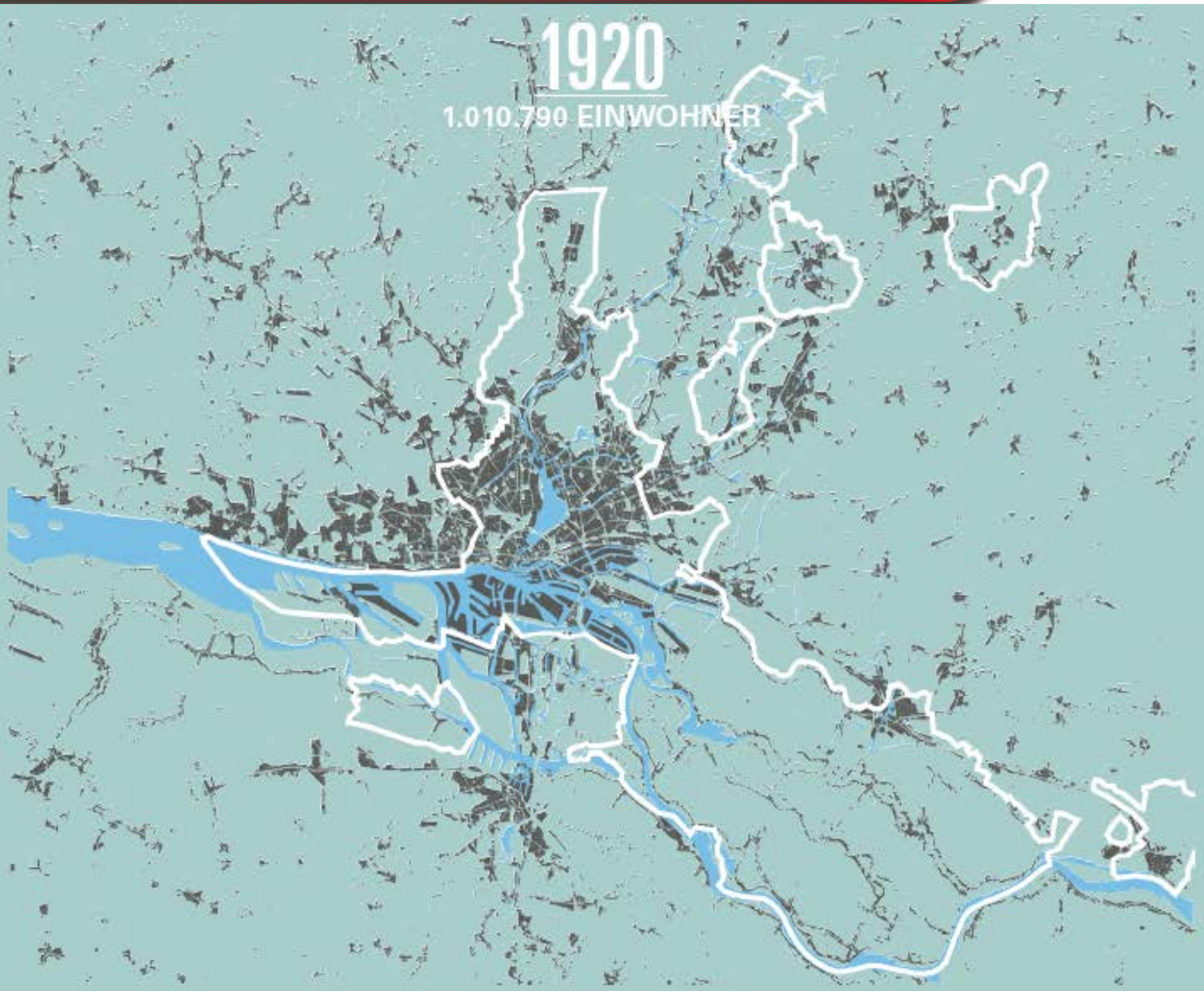
415 km² Fläche
41 Einwohner /ha
40m² Wohnfläche /Einw.

892 km² Fläche
39 Einwohner /ha
38m² Wohnfläche /Einw.

311 km² Fläche
45 Einwohner /ha
40m² Wohnfläche /Einw.

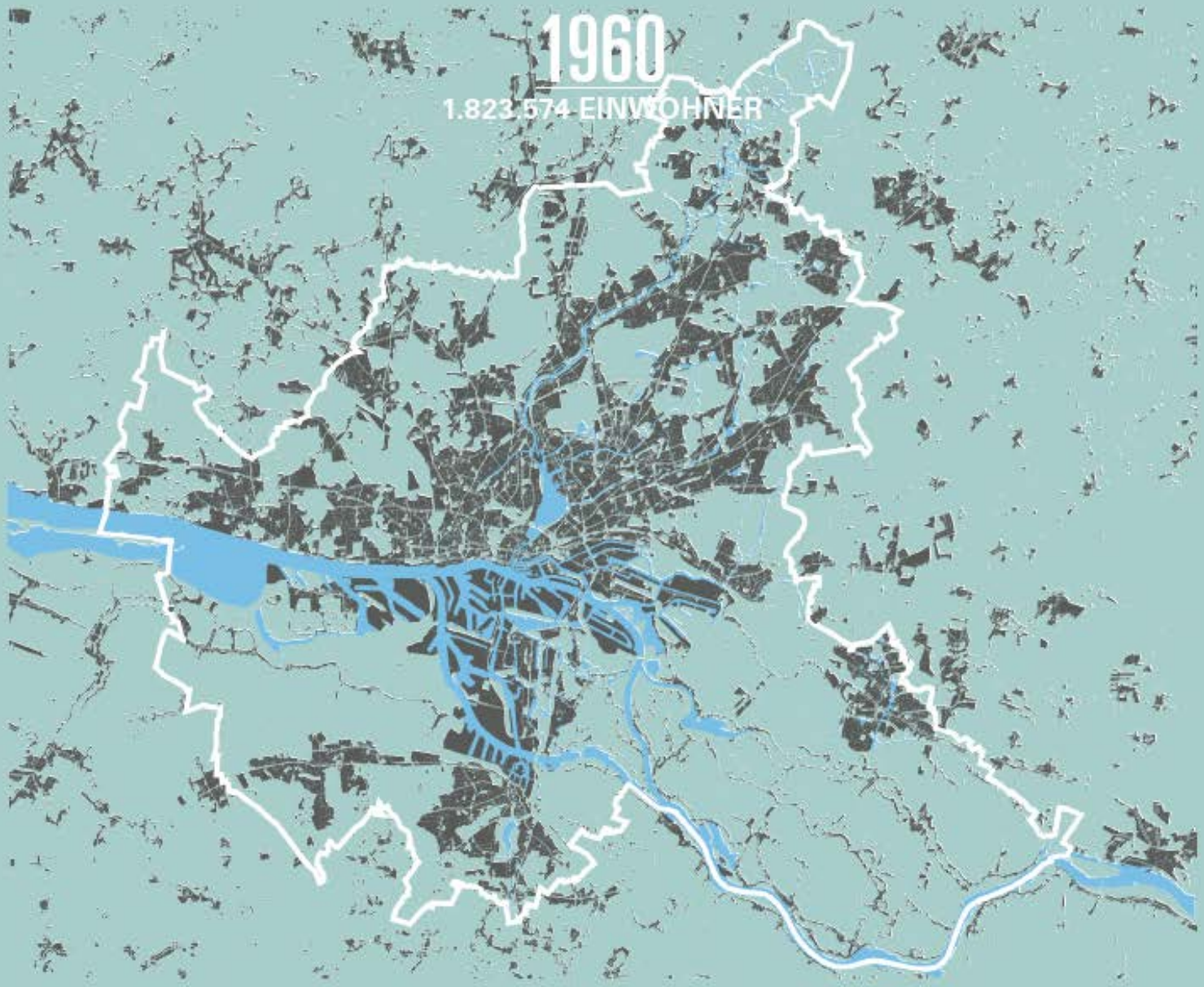
Hamburg und Umland

Siedlungsentwicklung der letzten 100 Jahre



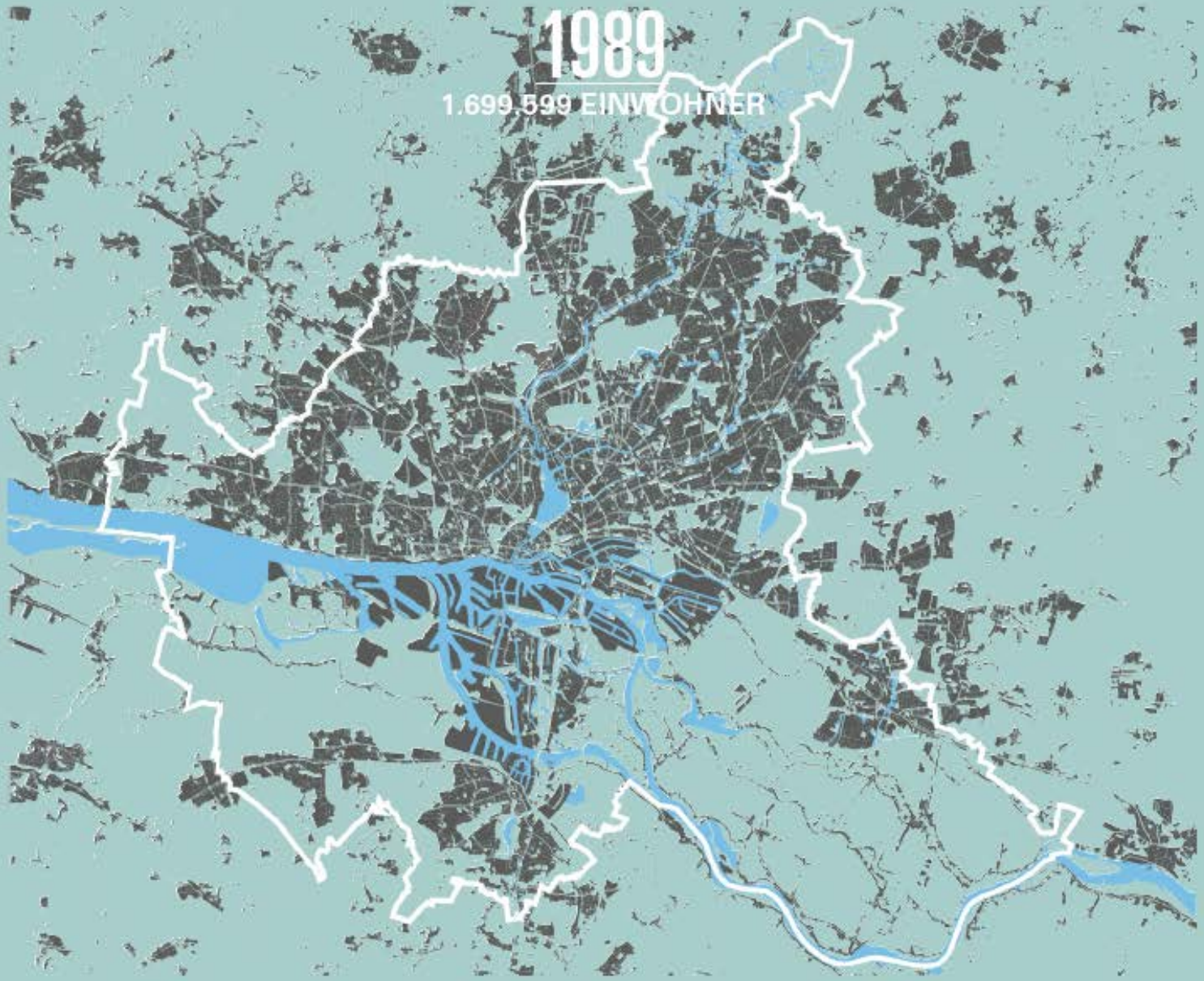
Hamburg und Umland

Siedlungsentwicklung der letzten 100 Jahre



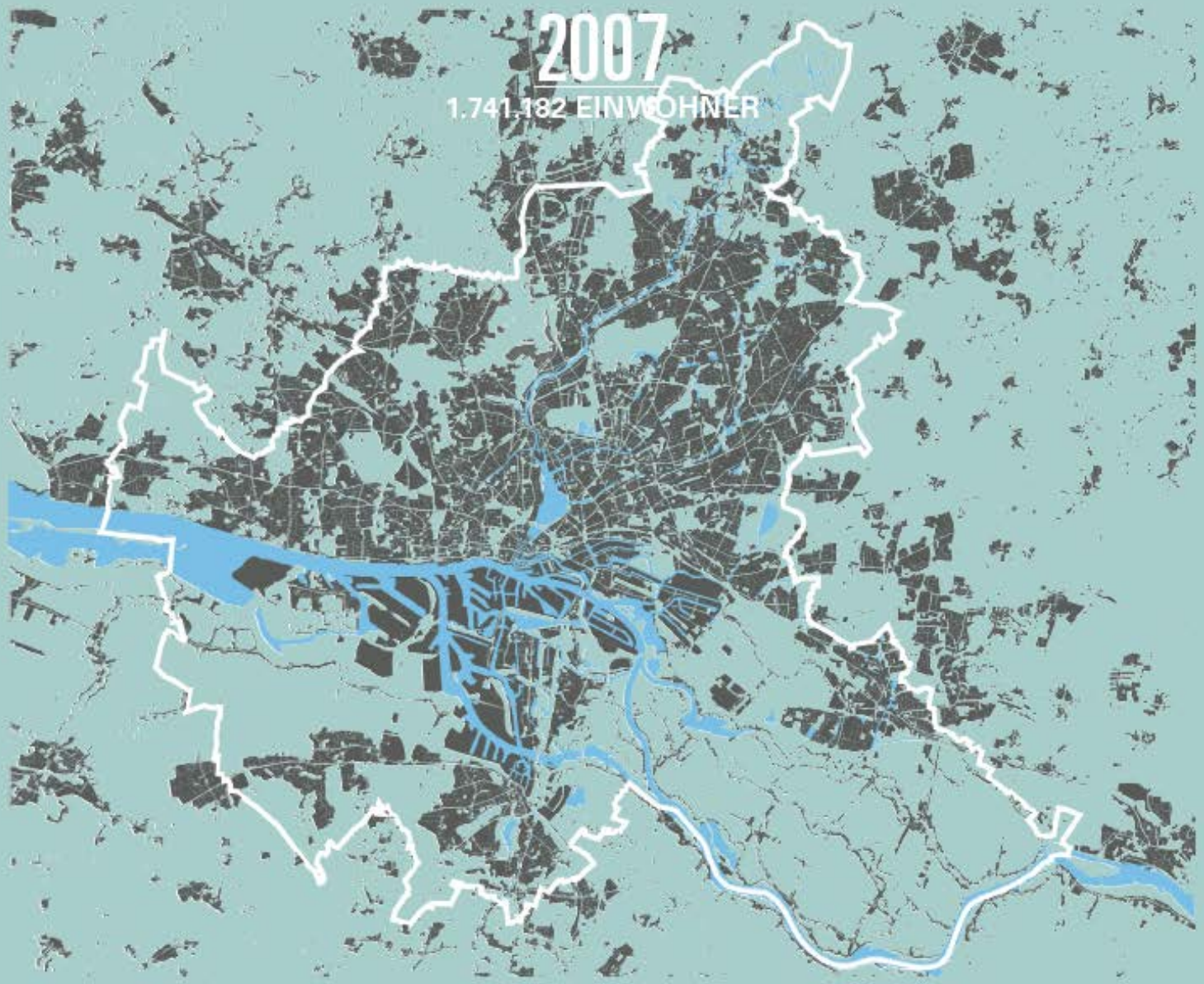
Hamburg und Umland

Siedlungsentwicklung der letzten 100 Jahre



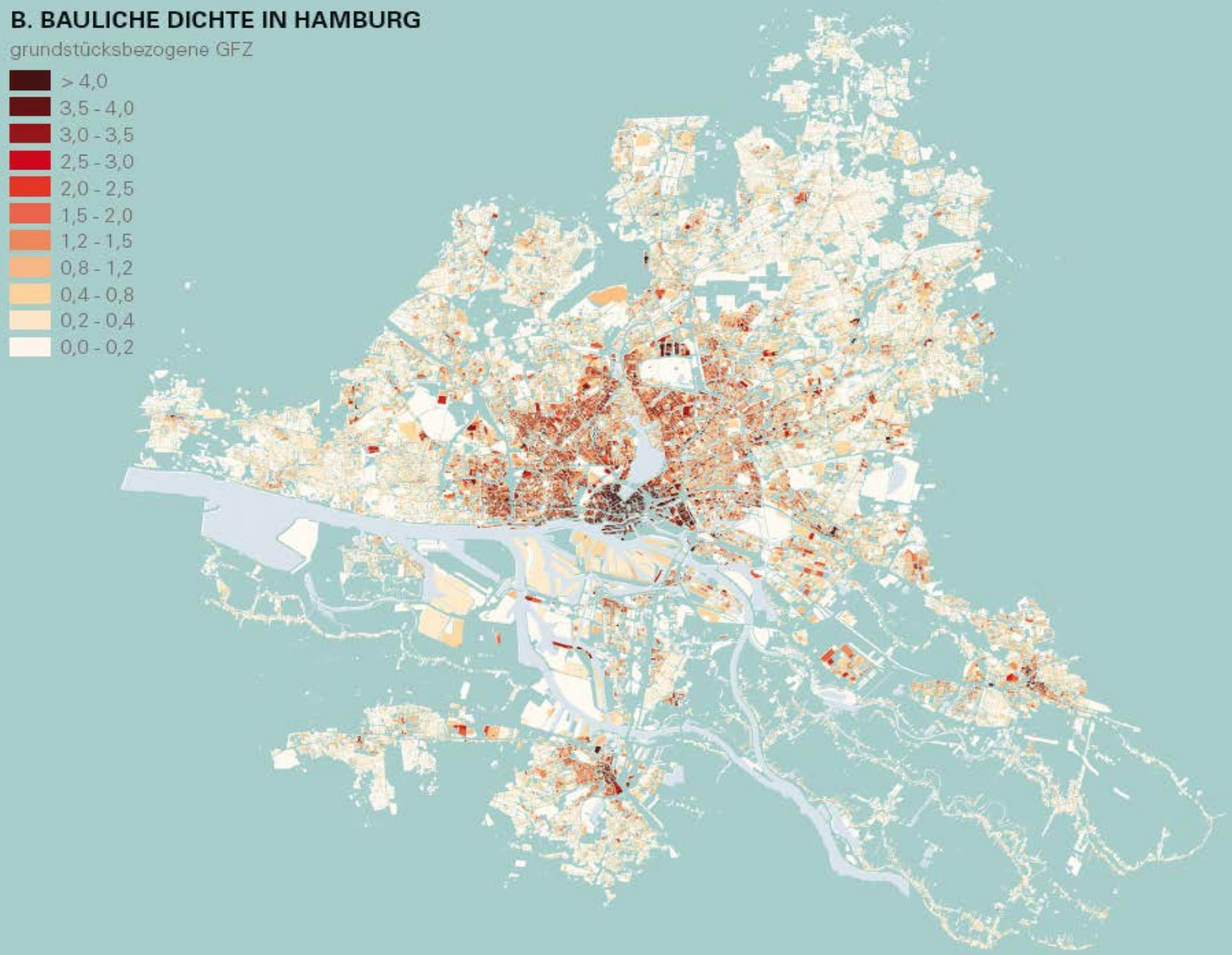
Hamburg und Umland

Siedlungsentwicklung der letzten 100 Jahre



Hamburg

Bauliche Dichte



Rahmenbedingungen

- Hamburg wächst – in seiner Region
- bis 2030: + 100.000 Einwohner / + 83.000 Haushalte
- Aktuelle Entwicklung noch dynamischer !

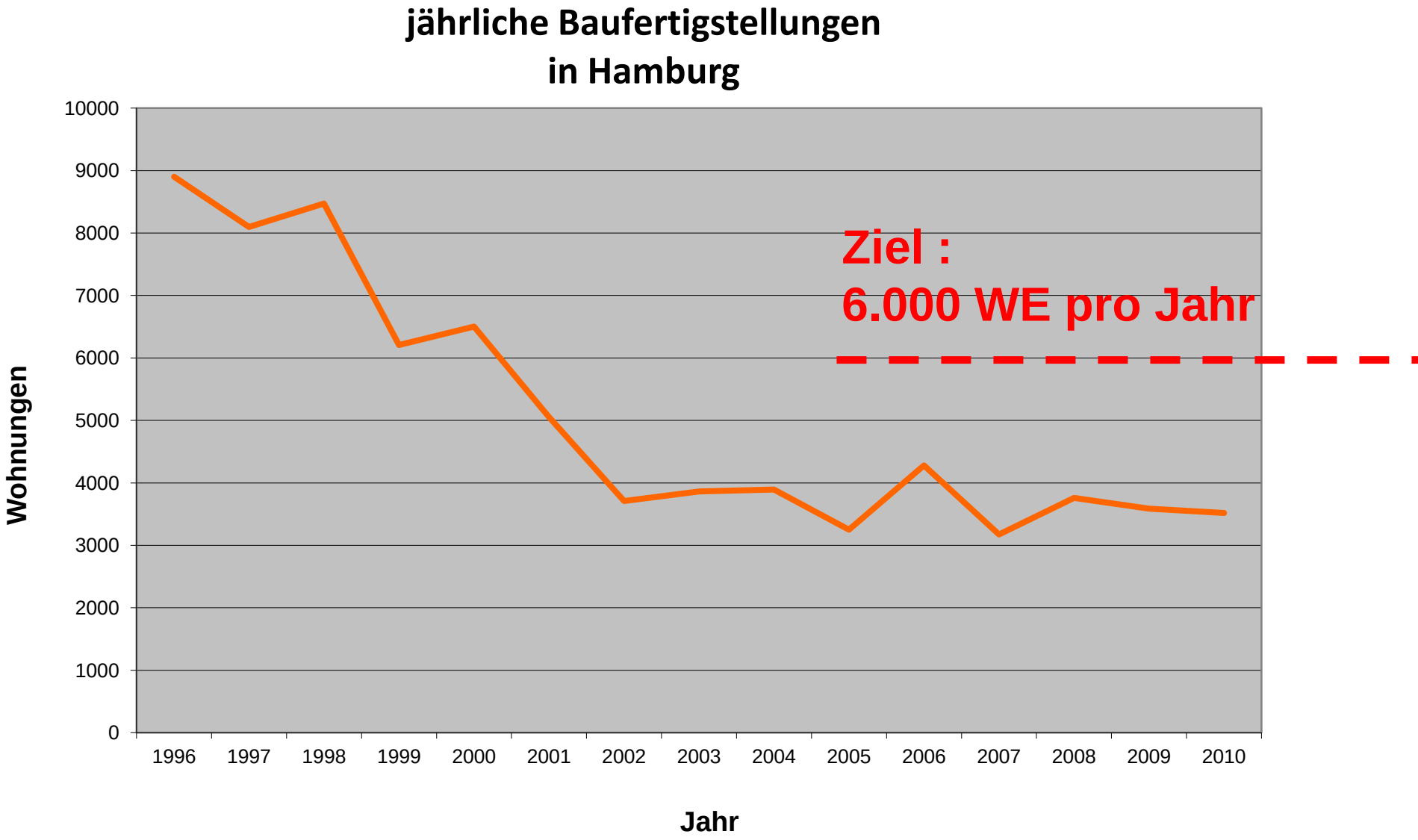
- Anforderungen an das Wohnen haben sich verändert
- 54 % Einpersonenhaushalte /16 % Familienhaushalte
- ungebremst steigender Wohnflächenbedarf
- mehr Zuwanderung junger Menschen

- Junge Menschen haben andere Standortpräferenzen und Ansprüche an das Wohnumfeld als etwa Familienhaushalte

<u>Konsequenzen:</u>

- Wohnungsbau als Daueraufgabe
- Wohnungsbau (Ausstattung, Grundriss, Energie) und Quartiersentwicklung als qualitative Herausforderung
- Wohnungsmarkt als regionales Handlungsfeld

Das Hamburger Wohnungsprogramm



Das Hamburger Wohnungsbauprogramm

- Politische Zielgröße 6.000 WE - Fertigstellung p.a.
- Wohnbauförderung: 2.000 geförderte Wohnungen p.a.
- Zügige Flächenbereitstellung mit Priorität Innenentwicklung
  - Strategisches Flächenmanagement zugunsten einer Verstärkung des Wohnungsbaus, der Wirtschaftsförderung und der Förderung öffentlicher Einrichtungen
  - Konzeptausschreibung für städtische Wohnungsbaugrundstücke
  - Wohnungsbaukoordinator des Senats (neue Funktion seit 2008)
- Kontrakte und Kooperation
  - „Vertrag für Hamburg“ – Wohnungsneubau: Senat und Bezirke
  - „Bündnis für Wohnen“: Senat und Wohnungswirtschaft

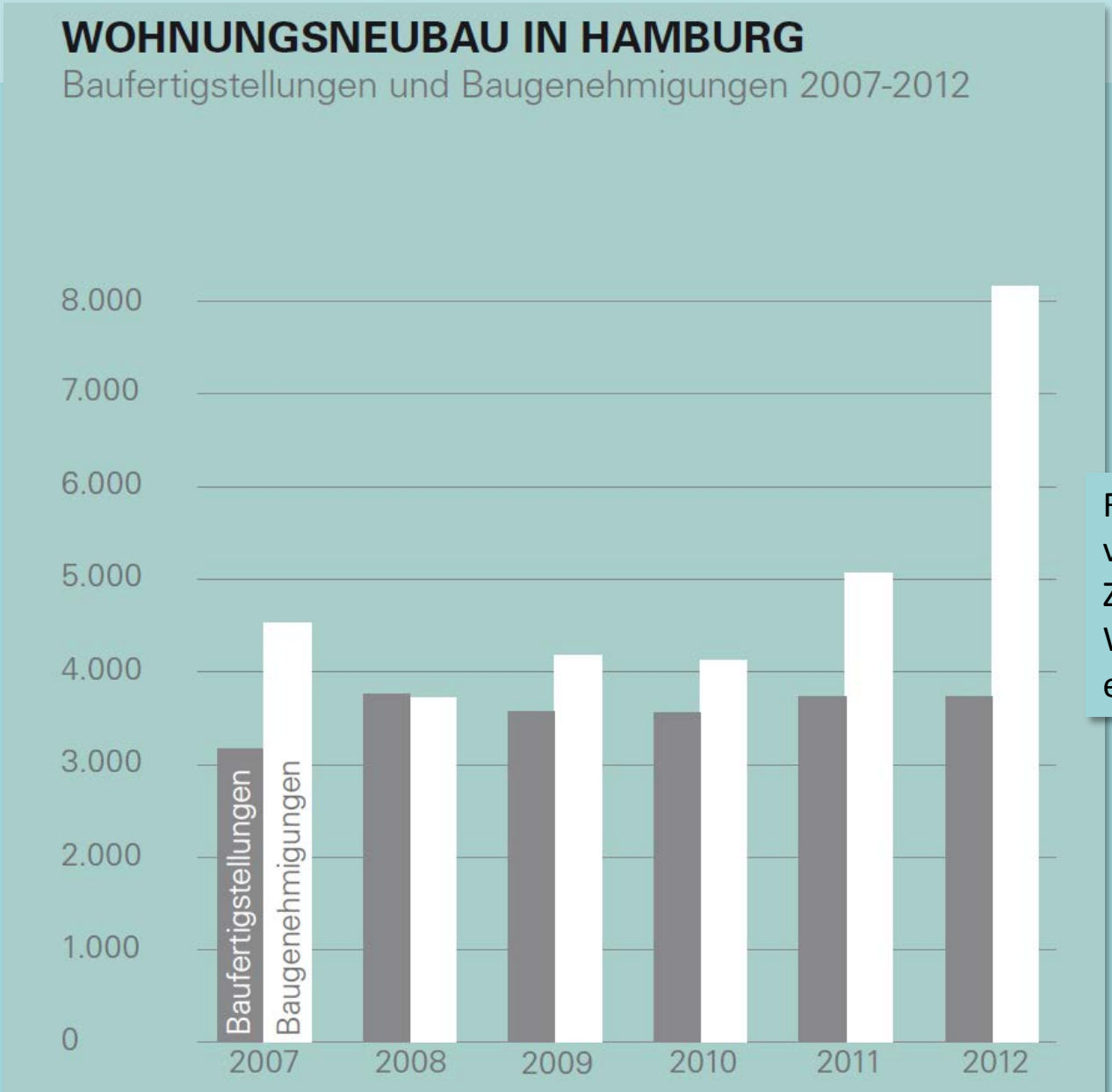
Das Hamburger Wohnungsprogramm

Wohnraumförderung - Förderprogramm 2013

- 1. Förderweg: 1.200 Wohnungen /Jahr (Anfangsmiete 6,00 €)
- 2. Förderweg: 800 WE /Jahr (Anfangsmiete 8,20 € / m^2)
- 300 Eigentumsmaßnahmen /Jahr
- Programm Wohnen für Studierende und Auszubildende (stadtteilbezogen)
- Modernisierungsförderung (3.730 WE, davon 600 WE mit Mietpreis- und Belegungsbindung)
- Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand (200 WE)
- Besonderes Engagement von SAGA / GWG im Wohnungsneubau

- Förderung von Baugemeinschaften durch Programme und Flächenverkauf (August 2012: ca. 25 Baugemeinschaften aktiv)

Wohnungsbau in Hamburg



Für 2013 wird voraussichtlich die Zielzahl von 6.000 WE-Fertigstellungen erreicht !

Räumliche Strategie

„Mehr Stadt in der Stadt“ als räumliche Strategie

- Keine Ausweitung der Siedlungskulisse des Flächennutzungsplans, um den Trend zur Innenentwicklung aufrecht zu erhalten.
- Potentiale der inneren Verdichtung nutzen (maritime Lagen, ÖPNV, „grüne Ränder“, Zentren / Quartiere)
- Mehr Urbanität durch dichte Quartiere
- Wohnen in der City
- „Gründerzeit als Maßstab“
- Kompensation durch Aufwertungen im Freiraum und öffentlichen Raum
- „Windschatten-Quartiere“ gezielt aufwerten
- Prozessqualität bei er Quartiersentwicklung („Bürgerstadt“)

Räumliche Strategie

9 QUALITÄTSTHEMEN FÜR DIE ENTWICKLUNG DER QUARTIERE

1
LEITBILD &
STADTGESTALT

4
NUTZUNGSMISCHUNG, VIELFALT &
NACHBARSCHAFT

7
MOBILITÄT &
TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

2
PRIVATHEIT &
PRIVATER FREIRAUM

5
ARCHITEKTUR &
WOHNQUALITÄT

8
MITWIRKUNG &
KOMMUNIKATION

3
ÖFFENTLICHER RAUM &
FREIRÄUME IM QUARTIER

6
UMWELT &
ÖKOLOGIE

9
QUALITÄTSSICHERUNG
IM PROZESS

Räumliche Strategie

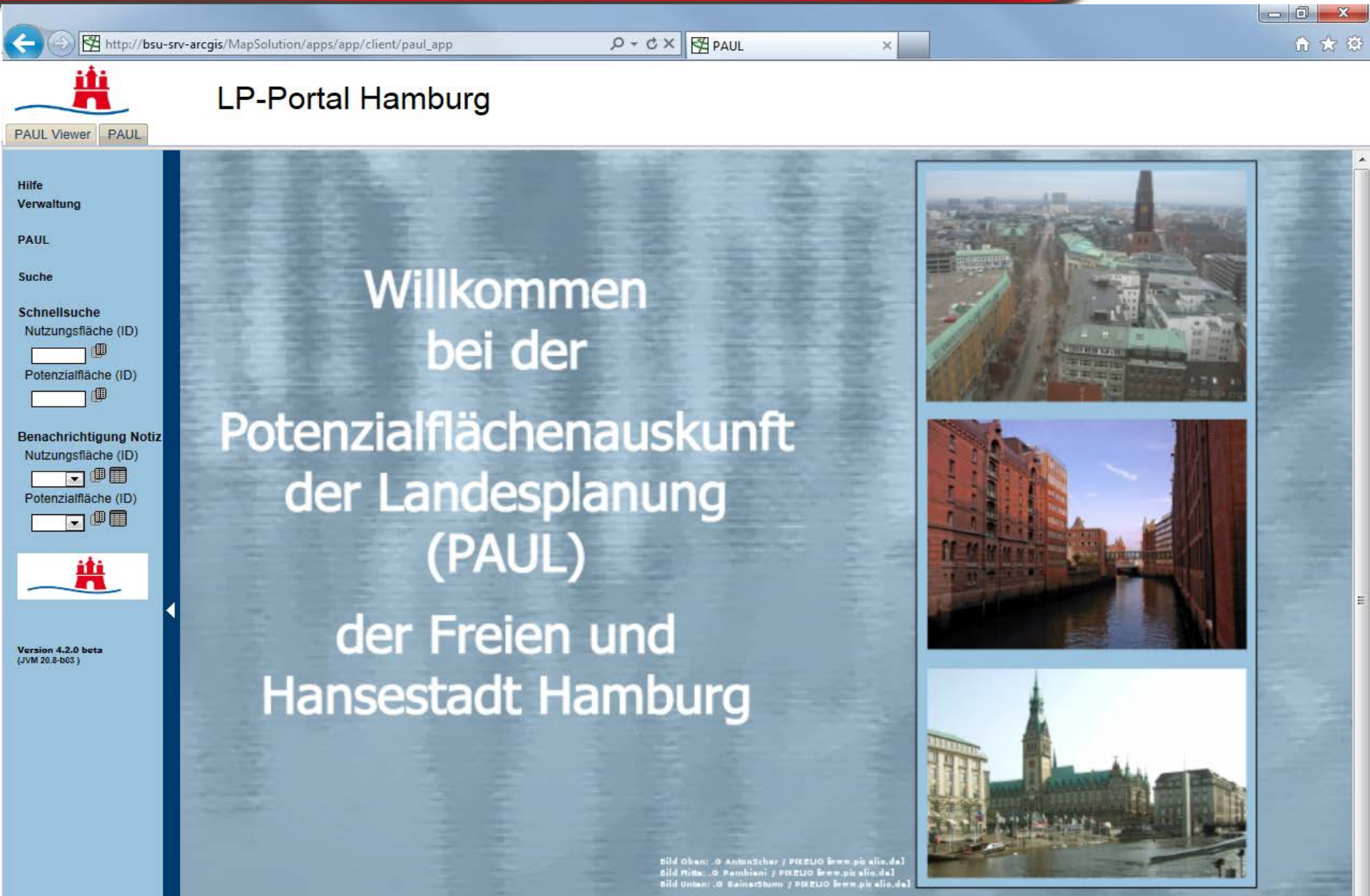
Aktuelle Fachbeiträge zur räumlichen Strategie

„Mehr Stadt in der Stadt“ - Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg

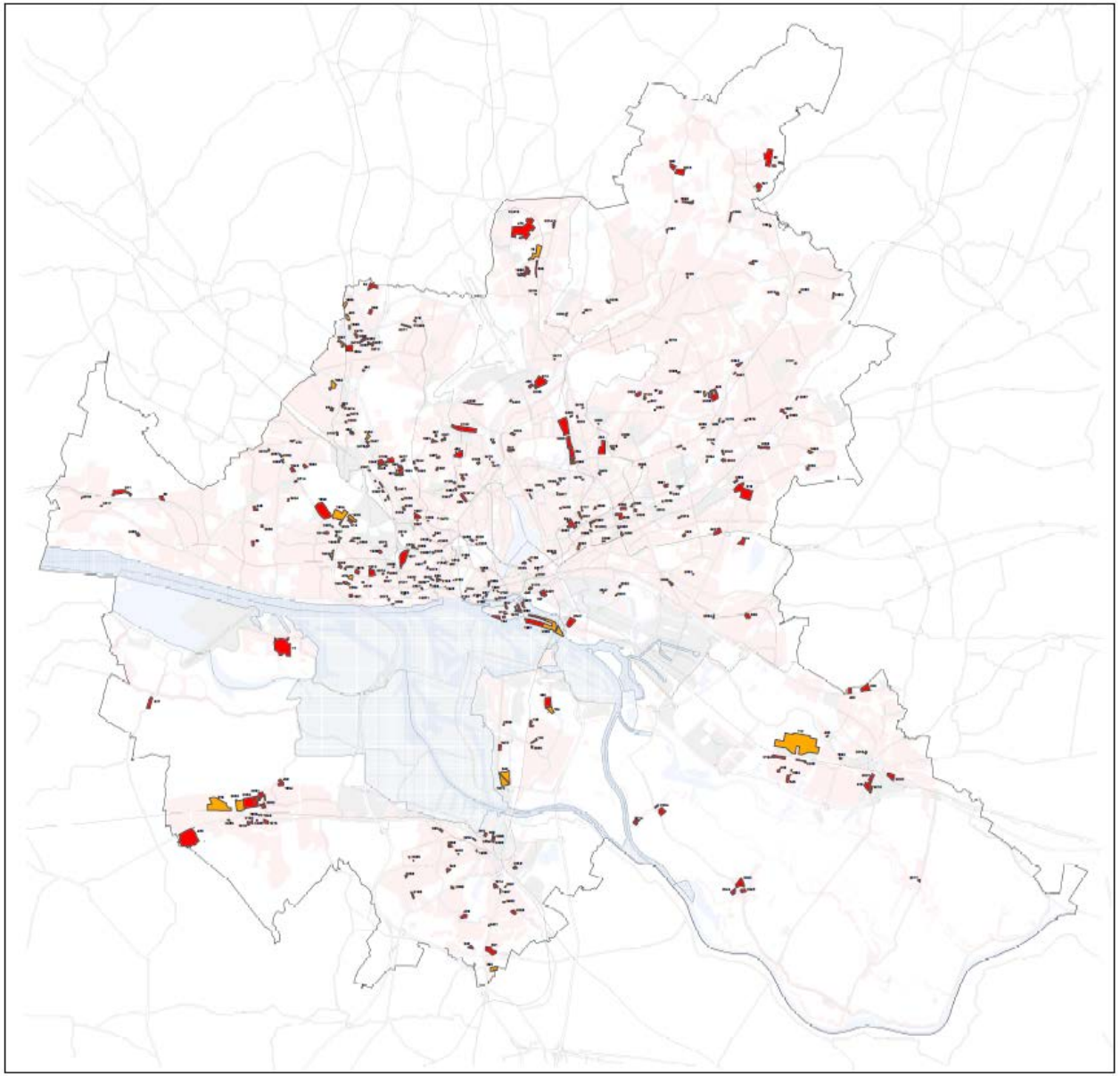
- Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg

Räumliche Strategie

Datenbank P A U L



Potenzialflächen für den Wohnungsbau 2013



Flächenpotenzial Wohnungsbau
(Flächen > 20 WE)
2013 – 2017: ca. 35.000 WE

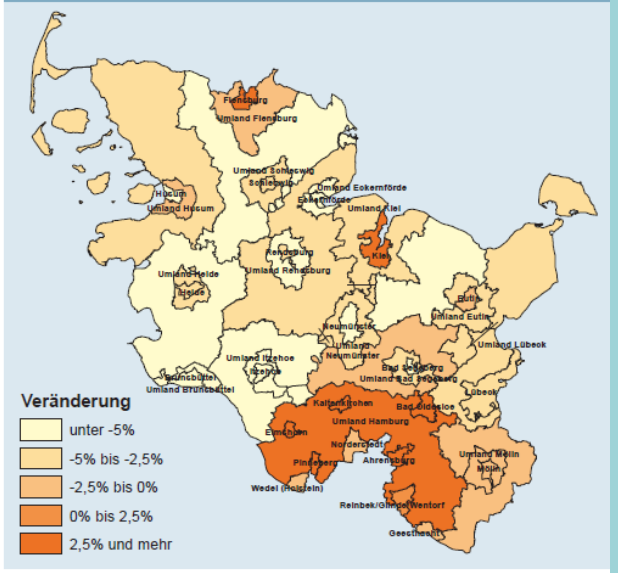
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung - LP 1 -

Regionale Perspektiven

Wohnungsmarktprognose für SH (2011)

- Landesweiter Wohnungsneubaubedarf bis 2025 unter 100.000 WE
- Oberzentren und Hamburger Umland sind mittelfristig die Bedarfsträger, da erkennbare Haushaltszuwächse (junge und kleine Haushalte) und Bestandsersatz
- Dramatischer Rückgang der Bauintensität und gleichzeitiger Haushaltszuwachs führen zu einem kaum entspannten Wohnungsmarkt im HH-Umland

Abbildung 22:
Prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl bis 2025 (gegenüber 2009)

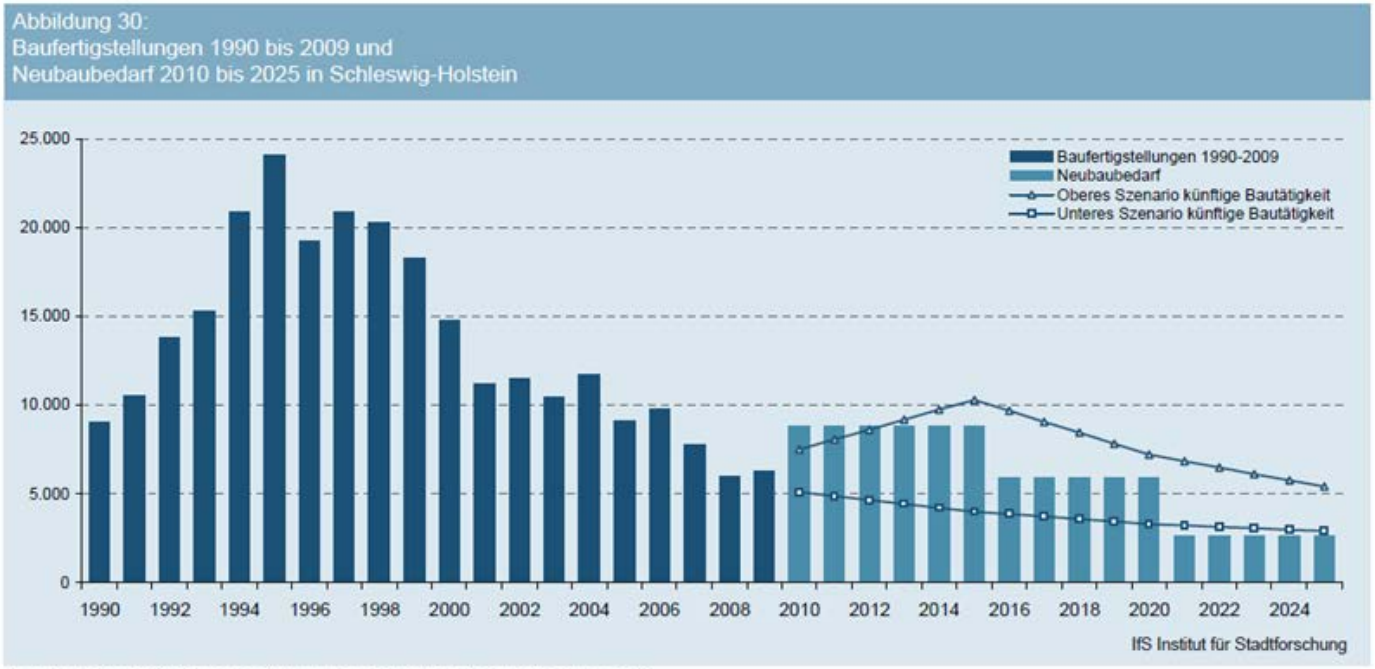


Datengrundlage: Statistisches Amt, Berechnungen des IfS

Regionale Perspektiven

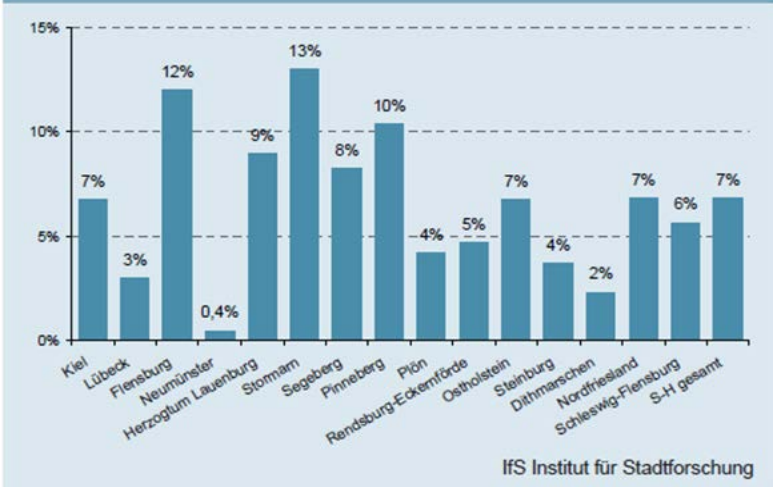
- Wohnungsmarktprognose für SH (2011) lässt deutlichen Neubaubedarf für das Hamburger Umland erkennen (ca. 2.500 WE).

- Umlandwanderung aus Hamburg nimmt derzeit wieder zu



Regionale Perspektiven

Aktive Wohnbauentwicklung im Mittelzentrum



Datengrundlage: Landesplanung, Berechnungen des IfS

- Wohnungsbauentwicklungskonzept auf der Basis identifizierter Potenzialflächen der Innenentwicklung („nachhaltiger Urbanismus“)

- Neuaufstellung des Regionalplans nutzen:
  - Zentren und Siedlungsachsen mit der Gunst guter Erreichbarkeit <u>bleiben</u> die nachhaltigsten Orte der Wohnungsbautätigkeit
  - SPNV stärken (S 4, S 2, S 21)

- Wohnungswirtschaftlichen Dialog anstoßen und Wohnungsmarktakteure einbinden > Ziele definieren (Wohnungsmarktkonzept)

Regionale Perspektiven

Wohnungsmarkt als regionale Aufgabe wahrnehmen

- Transparenz verbessern (Information)
- Austausch über Strategien (Wohnungsbauförderung) und Standorte (Nachbarschaftsforen, Metropolregion)

Gute Erfahrungen mit dem Projekt „Interkommunales Forum Einzelhandel“

- Interkommunale Projekte nutzen (LP Innenentwicklung, LP Erreichbarkeitsanalysen, LP Demographie, etc.)
- Enger Austausch mit Hamburg, da gemeinsame raumstrukturelle Ziele (z.B. Zentrenstärkung)

Kooperation Wohnungsbau Beschluss der gemeinsamen Kabinettssitzung Hamburg – Schleswig-Holstein (10.09.2013)

In einer Verwaltungskooperation sollen insbesondere folgende Maßnahmen vorangebracht werden:

- Intensivierte Abstimmung in Fragen der Wohnungsmarktbeobachtung und der Ausgestaltung der Wohnraumförderung
- Austausch über Best practice Projekte, Förderung beispielhafter Projekte
- Transparenz über die Wohnungsbaustandorte im Hamburger Verflechtungsraum, z.B. gemeinsame Internetseite

Kontakt:
Guido.Sempell@bsu.hamburg.de