

## 2.2 Handlungsfeld Städtebau und Wohnen

Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur sowie die städtebauliche Dichte des Entwicklungsraumes Billstedt-Horn gestalten sich sehr heterogen. Kennzeichnend ist das Nebeneinander von historischen Siedlungskernen, „neuen“ Zentrumsbereichen, Flächen und Gebäuden für den Gemeinbedarf sowie sehr unterschiedlichen Wohnquartieren. Prägend ist der Kontrast von Einfamilienhausgebieten neben Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre im Stil der aufgelockerten und gegliederten Stadt und hoch verdichteten Großwohnsiedlungen der 1960er/1970er Jahre. Die bebauten Flächen sind durchzogen von großflächigen Grünflächen und Parks.

### **Städtebau im Klimawandel – Leitbild der „kompakten Stadt“ als Querschnittsthema**

Klimaschutz ist als wesentlicher Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung eine Daueraufgabe der Stadtentwicklung. Das Thema wurde bereits durch die Arbeitsgruppe Städtebau, Umwelt und Verkehr in den „Leitlinien für den Wohnungsbau und die bedarfsorientierte Umgestaltung im Wohnungsbestand“<sup>1</sup> während der Zukunftskonferenz angeschnitten. Die Forderung der Arbeitsgruppe nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird aufgegriffen und um das Leitbild der „kompakten Stadt“ sowie die Forderung nach „Innen vor Außenentwicklung“ für Billstedt-Horn ergänzt. Denn eine nachhaltige Siedlungsstruktur trägt zur Vermeidung von Verkehrsemissionen und zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung bei. Die Aspekte der „kompakten Stadt“ in Bezug auf das Thema Städtebau liegen in der Ausbildung und im Erhalt kompakter Stadtstrukturen und kurzer Wege, der Funktionsmischung, wohnortnahe Grün, der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte, der Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, der Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen sowie in der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Sie sollen im Entwicklungsraum im Rahmen von städtebaulichen Projekten und Planungen Berücksichtigung finden.<sup>2</sup> Einige dieser Punkte werden in den folgenden Absätzen noch einmal aufgegriffen.

Da ein großer Teil des Treibhauseffektes und des damit verbundenen Klimawandels in den städtischen Ballungsräumen verursacht wird,<sup>3</sup> sollen auch in Billstedt-Horn nachhaltige urbane Zukunftsmodelle mit dem Ziel einer Verringerung der für den Klimawandel relevanten Faktoren entwickelt werden. So könnten im Rahmen der Bauleitplanung für neue Baugebiete in Billstedt-Horn optimierte Bebauungsplanfestsetzungen Rahmenbedingungen zur Senkung des Energiebedarfs im Gebäudebereich sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien setzen.<sup>4</sup> Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen kann die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen vereinbart werden.<sup>5</sup> Insbesondere bei der Erneuerung und dem Umbau im Bestand müssen diese Aktivitäten durch ergänzende Förderprogramme als Anreize für die Wohnungswirtschaft unterstützt werden. Vor den aktuellen Fördermöglichkeiten sind den Klimaschutz betreffende Strategien der Stadterneuerung in der weiteren Planung im Handlungsfeld Städtebau und Wohnen zu berücksichtigen.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Zukunftskonferenz Billstedt-Horn: Arbeitsgruppe: „Städtebau, Umwelt und Verkehr“, Unterarbeitsgruppe: „Gemischte Wohn- und Siedlungsformen“: Leitlinien für den Wohnungsbau und die bedarfsorientierte Umgestaltung im Wohnungsbestand, März 2008.

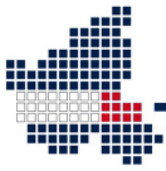
<sup>2</sup> Deutscher Städtetag: Positionspapier Klimaschutz in den Städten (Entwurf), 19.03.2008.

<sup>3</sup> Deutscher Städtetag: Vorbericht für die 156. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 15./16. Mai 2008 in Dresden, 2008.

<sup>4</sup> z.B. Festsetzungen im Rahmen des §9 BauGB: zur passiven Nutzung der Sonnenenergie durch Südausrichtung, für CO<sub>2</sub>-sparende Energieversorgungskonzepte z.B. Versorgungsflächen für Blockheizkraftwerke, zur Erleichterung des Einsatzes erneuerbarer Energien z.B. durch Vorgaben zur Dachneigung

<sup>5</sup> Deutscher Städtetag: Positionspapier Klimaschutz in den Städten (Entwurf), 19.03.2008.

<sup>6</sup> Deutscher Städtetag: Vorbericht für die 156. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 15./16. Mai 2008 in Dresden, 2008.



## **Historische Orts- und Siedlungskerne – erhaltenswerte Zeugen der Besiedlungsgeschichte**

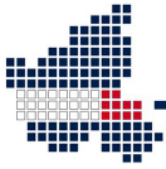
Die Siedlungskerne der ehemaligen Dörfer Kirchsteinbek, Öjendorf und Teile des alten Schiffbek im Ortszentrum Billstedt sowie die wenigen „gewachsenen“ städtebaulichen Strukturen in Horn um Bauerberg, Pagenfelder Platz und Washingtonallee bilden erhaltenswerte Zeugen der Besiedlungsgeschichte des Entwicklungsraumes. Bezüglich ihrer historischen Funktion als Stadtteil- und Versorgungszentren mit kleinteiligem Einzelhandel sind diese Bereiche jedoch längst einem Funktionswandel unterlegen - Sie erfüllen heute nicht mehr die Funktionen zeitgemäßer Zentren. Städtebaulich besteht hier kein akuter Handlungsbedarf. Denn die Siedlungsstruktur und Einzelgebäude in den historischen Ortskernen Kirchsteinbek und Öjendorf werden im Rahmen bestehender Bebauungspläne bereits durch Erhaltungssatzungen und Denkmalschutz (Ensembles, Einzelgebäude) erhalten und geschützt. Zudem wurde der zentrale Platz im Ortskern von Kirchsteinbek 2006/2007 neu gestaltet. Im Zentrum von Öjendorf bestehen im Bereich der öffentlichen Räume Handlungsmöglichkeiten. Im historischen Siedlungskern von Horn um die Washingtonallee ist zu prüfen, ob ein Erhaltungsbereich für historisch und gestalterisch bedeutsame Backsteinfassaden sinnvoll ist. Anknüpfend an bisherige Aktivitäten sollten die Siedlungskerne zum Beispiel durch eine besondere Gestaltung öffentlicher Räume deutlicher ablesbar, erlebbar sowie durch gemeinsam entwickelte Aktionen stärker mit Leben gefüllt werden.

## **Zentren – Potenziale für lebendige Mitten**

Der Bereich rund um das Billstedt-Center zwischen U-Bahnhof Billstedt und Billstedter Hauptstraße bildet das größte Zentrum (Stadtteilzentrum) des Entwicklungsraumes. Kleinere Zentrumsbereiche (Ortsteilzentren) sind in Horn das Einkaufszentrum südlich der Horner Rennbahn, das Zentrum von Mümmelmansberg, der zentrale Bereich östlich und westlich der U-Bahnstation Merkenstraße sowie das Zentrum Manshardtstraße. Städtebauliche Defizite, unzeitgemäße Architektur und Einzelhandelsformate, sowie Mängel in der Funktionalität und Gestaltung öffentlicher Räume fördern den Leerstand der Einzelhandelsflächen und bedingen eine mangelhafte Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft der Zentren. Besonders kleinere Nahversorgungszentren, wie in der Horner Landstraße oder im Morsumer Weg, leiden unter einer sinkenden Nachfrage und dem veränderten Kaufverhalten der Bewohner. Dies schmälert die Chance auf neue Investitionen in Städtebau, Architektur und Freiräume durch die Eigentümer und bedarf neuer Strategien im Zusammenspiel aus Bestandserneuerung, Neubau und Qualifizierung der Einzelhandelsstandorte (vgl. Handlungsfeld lokale Ökonomie und Einzelhandel).

## **Gewerbe**

Im Entwicklungsraum gibt es nur wenige nennenswerte Standortkonzentrationen im Bereich des produzierenden Gewerbes sowie den höher qualifizierten Dienstleistungen (vgl. Handlungsfeld lokale Ökonomie und Einzelhandel). Dies resultiert auch aus der geschichtlichen Entwicklung der Stadtteile als Wohnstandorte für Arbeiter im Hafengewerbe. So haben sich großflächige Gewerbegebiete in Billbrook entlang der Bille und den Nebenarmen der Norderelbe entwickelt und grenzen im Süden direkt an den Entwicklungsraum. Die Bebauung bestehender Gewerbeflächen in Billstedt-Horn weist in Teilen städtebauliche und architektonische Mängel auf.



Im Falle der von Leerstand geprägten Büro- bzw. Gewerbekomplexe z.B. am Stegerwaldring und an der Horner Rampe/Marshallstieg besteht Handlungsbedarf.

### **Wohnbebauung – vom Einfamilienhaus bis zur Großwohnsiedlung**

Die Fläche des Entwicklungsraumes ist zu fast gleichen Teilen mit Geschosswohnungsbau ab drei Geschossen bebaut (18 Prozent der Gesamtfläche) wie mit Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern (Wohnbebauung bis zu zwei Geschossen: 16 Prozent der Fläche des Entwicklungsraumes).<sup>7</sup> Nordöstlich des Siedlungskerns Kirchsteinbek sowie westlich des Öjendorfer Friedhofes erstrecken sich die ausgedehnten Einfamilienhausgebiete. Zu den größten Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau der 1950er/1960er Jahre mit ihrer typischen drei- bis fünfgeschossigen Zeilenbebauung und einzelnen Punkthochhäusern gehören die Horner Geest, das Gebiet um die Sievekingsallee sowie die Siedlung nördlich und südlich der U-Bahnstation Merkenstraße. In den späten 1960er und 1970er Jahren entstanden die hochverdichteten Großwohnsiedlungen Mümmelmansberg, Jenkelweg/Archenholzstraße, Dringsheide, Sonnenland sowie das Gebiet um Kaltenbergen mit Geschosswohnungsbau in Form von Zeilenbauten und Kettenhochhäusern zwischen fünf und 16 Geschossen.

In Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre und in Siedlungen der 50er/60er Jahre sind in den letzten Jahren überwiegend innerhalb bestehender Fördergebiete Maßnahmen zur Erneuerung von Gebäuden und Wohnumfeld erfolgt. (vgl. Sanierungsgebiet Billstedt S3 - Mümmelmansberg, Entwicklungsquartier Horner Geest).

### **Siedlungen der 1950er/1960er Jahre – Potenzial für zeitgemäße Wohnquartiere**

Zusätzlich zu den bestehenden Fördergebieten und Interventionsschwerpunkten des Entwicklungsraumes verdienen außerhalb dieser weitere Wohnungsbestände aus den 50er und 60er Jahren langfristig unter dem Aspekt der Wohnversorgung besondere Beachtung. In einigen dieser Wohnsiedlungen sind städtebauliche und architektonische Mängel nachweisbar: Dazu gehören die Quartiere:

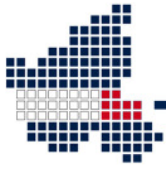
- Möllner Landstraße/Merkenstrasse,
- Sievekingsallee/Rhiemsweg,
- Horner Landstraße/Culinstraße
- und Schleemer Ring

(vgl. Plan: Entwicklungsschwerpunkte und Schlüsselprojekte)

Im Folgenden werden städtebauliche Mängel aber auch die ausschlaggebenden Potenziale dieser Siedlungen für den weiteren Entwicklungsprozess zusammengefasst.

Die städtebaulichen Defizite der benannten Siedlungen liegen zum Teil im Fehlen geschützter Hofbereiche und Lärm mindernder städtebaulicher Strukturen, denn die typische Zeilenbebauung steht oft senkrecht zu stark befahrenen Straßen. Das dadurch lärmbelastete Wohnumfeld ist wenig attraktiv für Familien und weist Mängel in der Gestaltung und der Differenzierung der Außenräume auf. Es mangelt an Freiräumen für unterschiedliche Zielgruppen und an Plätzen für die individuelle Aneignung durch die Bewohner. Zudem fehlen attraktive „Quartiersmitten“ in Form von Gebäuden und Freiräumen als Treffpunkte für nachbarschaftliches Leben. Die Back-

<sup>7</sup> steg Hamburg mbH: eigene Bestandsaufnahme, 2008.



steinfassaden der Wohngebäude befinden sich meist noch im Originalzustand und sind architektonisch nicht mehr zeitgemäß. Überwiegend steht eine energetische Sanierung an. Städtebauliche Bezüge zu angrenzenden Grünflächen und Parks werden nur teilweise aufgebaut. Vielfach bedarf es neuer Lösungen für den ruhenden Verkehr und die Gestaltung der Straßenräume. Die in den Gebieten Möllner Landstraße/Merkenstrasse und Horner Landstraße/Culinstraße integrierten Ortsteil- und Nahversorgungszentren weisen städtebauliche und architektonische Mängel auf. Sie befinden sich in einem „Trading-Down-Prozess“, geprägt von unzeitgemäßen Einzelhandelsflächen und zunehmendem Leerstand.

Im Gegensatz zu diesen Schwächen weisen diese Siedlungen zahlreiche Potenziale auf, die sie als Gebiete für weiterführende städtebauliche Untersuchungen und Planungen im Rahmen des Entwicklungsprozesses in den Fokus rücken. Die Quartiere befinden sich meist in der Nähe zu großzügigen Grünflächen und Parks. Sie verfügen überwiegend über eine gute verkehrliche und ÖPNV-Anbindung sowie Grundausstattung an sozialer Infrastruktur. Innerhalb der Wohnquartiere liegen zum Teil ungenutzte Freiflächenpotenziale, durch deren Aufwertung und Differenzierung die Gebiete an Attraktivität unter anderem für Familien gewinnen können.

Die benannten Wohnquartiere und integrierten Zentrumsbereiche beinhalten Potenziale für einen zeitgemäßen städtebaulichen Umbau, die Neugestaltung des Wohnumfeldes und der öffentlichen Freiräume. Darüber besteht die Möglichkeit sie für neue Mietergruppen und Familien zu öffnen und an die Herausforderungen des demographischen Wandels anzupassen. Erneuerung und Umbau der nicht mehr zeitgemäßen Wohnsiedlungen und Gebäude der 1950er/1960er und 1970er Jahre kann einen Beitrag zum Flächenrecycling als Alternative zum Neubau auf der „Grünen Wiese“ leisten. Wobei zur Aufwertung der städtebaulichen Struktur neben Erneuerung in Form von Substanzerhalt und energetischer Sanierung in weiteren Untersuchungen bedarfsabhängig Möglichkeiten für Nachverdichtung und ggf. Abriss/Neubau geprüft werden sollten. Des Weiteren ist die Entwicklung des neuen Instruments der Housing Improvement Districts (HID) zu verfolgen und in den benannten Quartieren im weiteren Vorgehen die Möglichkeit der Anwendung dieser Innovationsbereiche zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen mitzudenken.<sup>8</sup> Weitere Planungen müssen im Spannungsfeld – zwischen innovativen und attraktiven Konzepten für neue Bewohnergruppen und Familien einerseits und dem Erhalt günstiger Mieten für die derzeitigen Bewohner andererseits geprüft werden und bedürfen Strategien zur Beteiligung der derzeitigen Bewohner sowie dem Dialog mit Eigentümern.

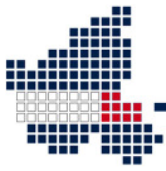
### **Grün- , Freiflächen und Wohnumfeld – Potenzial für familienfreundliche Wohnquartiere**

Prägend und ein großes Potenzial des Entwicklungsraumes sind die die Siedlungsstruktur durchziehenden großzügigen öffentlichen Grünanlagen und Parks (28 Prozent der Fläche des Entwicklungsraumes<sup>9</sup>) sowie zahlreiche ausgedehnte Kleingartenanlagen (8 Prozent der Fläche des Entwicklungsraumes)<sup>10</sup>. Die besondere Lagequalität von Wohnsiedlungen im Umfeld dieser Freiflächen wird bisher zu wenig genutzt. Es besteht Handlungsbedarf in der Vernetzung von Siedlungsstruktur und Grünflächen durch geeignete städtebauliche Strukturen (Gebäudeaus-

<sup>8</sup> vgl. [www.urban-improvement-districts.de](http://www.urban-improvement-districts.de) (Zugriff, 10/2008).

<sup>9</sup> ohne Sportplätze und Kleingärten

<sup>10</sup> steg Hamburg mbH: Eigene Bestandsaufnahme, 2008.



richtung) und Wegebeziehungen. Besonders deutlich wird dies im fehlenden Bezug zur ehemaligen Lebensader des Stadtteils, der Bille, sowie zum Naherholungsgebiet Boberger Niederung südlich des Entwicklungsraumes. Sie werden aufgrund der Trennwirkung der Bundesstraße B5 bisher nur schlecht mit den Stadtteilen verbunden.

In einigen Quartieren der 1950er/1960er (z.B. Möllner Landstraße/Merkenstrasse, Sievekingsallee/Rhiemsweg, Horner Landstraße/Culinstraße, Schleemer Ring) und der 1970er Jahre (z.B. Kaltenbergen/Steinfurther Allee) existieren Mängel in der Funktionalität, Differenzierung und Aufenthaltsqualität des direkten Wohnumfelds. Dabei mangelt es an Spiel- und Bewegungsräumen für unterschiedliche Alters- und Zielgruppen. Zudem fehlen private Freiräume in Form von Mietergärten und in 50er/60er Jahre Siedlungen oft Balkone in zeitgemäßer Größe (vgl. Siedlungen der 1950er/1960er Jahre – Potenzial für zeitgemäße Wohnquartiere). Vielfach trägt das unzeitgemäße Wohnumfeld zum negativen Erscheinungsbild dieser Quartiere bei und mindert die Attraktivität für Familien mit Kindern. Die Anlage von Mietergärten sowie die zielgruppenorientierte Gestaltung der Freiräume sind Pluspunkte die Ausgangspunkt für die Aneignung von bisher ungenutzten Flächen sein können und tragen zur Steigerung der Anziehungskraft monotoner Wohnquartiere nicht nur für Familien bei.

### **Soziale Infrastruktur – Verknüpfung mit dem Stadtteil**

Im gesamten Entwicklungsraum werden ca. 12 Prozent der Flächen für den Gemeinbedarf genutzt.<sup>11</sup> Besonders auffällig sind die zahlreichen Schulen (22 unterschiedliche Schulen) mit ihren großzügigen Sport- und Freiflächen. Viele Schulgebäude stammen aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Sie weisen architektonische und energetische Mängel sowie zum Teil fehlende städtebauliche und freiraumplanerische Bezüge in die umgebenden Quartiere auf. Im Rahmen der Schulentwicklung sollte eine stärkere städtebauliche und freiraumplanerische Verknüpfung von Schule und Stadtteil geprüft werden.<sup>12</sup> Des Weiteren kann die energetische Sanierung vorhandener kommunaler Liegenschaften bzw. der Bau von energetisch optimierten städtischen Gebäuden unter anderem im Bereich der sozialen Infrastruktur eine Vorbildfunktion einnehmen sowie zur Einsparung kommunaler Kosten beitragen.<sup>13</sup>

### **Konversionsflächen/Flächenreserven**

Im Kontrast zum bestehenden, teilweise hoch verdichteten Geschosswohnungsbau wurde in den letzten Jahren bei Neubauvorhaben vorrangig die Entwicklung von aufgelockertem und verdichtetem Einfamilienhausbau auf Konversionsflächen aber auch auf der „grünen Wiese“ gefördert.

So wurde als Nachnutzung für das Gelände der ehemaligen Schule Oststeinbeker Weg ein Bebauungsplanverfahren mit einem Konzept für verdichteten Einfamilienhausbau (ca. 70 WE + freie Kirchengemeinde) eingeleitet. Anstelle des ehemaligen Einkaufszentrums Sonnenland entsteht eine Altenwohnanlage mit Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf.<sup>14</sup> Weite-

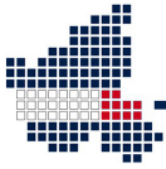
<sup>11</sup> ebenda.

<sup>12</sup> Deutscher Städtetag: Vorbericht für die 156. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 15./16. Mai 2008 in Dresden, 2008: Bei energetischer Gebäudesanierung sollte die Nutzung der Fördermöglichkeiten des Investitionspaktes von Bund und Ländern zur energetischen Modernisierung sozialer Infrastruktur geprüft werden.

<sup>13</sup> Deutscher Städtetag: Vorbericht für die 156. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 15./16. Mai 2008 in Dresden, 2008.

<sup>14</sup> Bezirksamt Mitte, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Bereich Bebauungsplanung, Interview Herr Schumacher,





re Konversionsflächen mit Potenzial für eine Umnutzung für verdichteten Einfamilienhausbau, soziale, kulturelle oder Freizeiteinrichtungen bilden das ehemalige Gymnasium St. Georg in Horn und die aufgegebenen bzw. entwidmeten Kirchengrundstücke der Kapernaumkirche in der Sebastiangasse sowie der Phillipus-Rimbert-Kirche im Sturmvogelweg. Für letztere wurde durch die Kirchengemeinde ein Bebauungs- und Nutzungskonzept vorgelegt. Die Bestandsgebäude wurden bereits abgerissen. Im Fall der Kapernaumkirche ist der Bau von 122 öffentlich geförderten betreuten Seniorenwohnungen sowie der Bau eines Pflegeheims mit 140 Plätzen geplant; die Nutzung der ehemaligen Kirche ist noch unklar.<sup>15</sup>

Weiterhin existieren Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Potenzial für eine Umnutzung zu Wohn- oder Gewerbebauflächen im Entwicklungsraum. Für das Neubaugebiet Haferblöcken mit verdichteten Einfamilienhausbau (ca. 270 WE) wurde der Bebauungsplan Billstedt 103 festgestellt. Erste Erschließungsmaßnahmen und die Grundstücksvergabe laufen bereits. Auch die Grünfläche an der Archenholzstraße soll auf Initiative der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt trotz Protesten aus der Politik und dem Quartier mit Reihenhäusern für ca. 24 Wohneinheiten bebaut werden (vgl. Interventionsschwerpunkt II).

Eine Bebauung der Flächenreserven zwischen östlichem Siedlungsrand und Hamburger Stadtgrenze sowie südlich des Öjendorfer Parks/Friedhofes ist aufgrund der hohen Verdichtung des gesamten Entwicklungsraumes und zum Schutz des Naturhaushaltes nicht vorgesehen. Auch im Entwurf des räumlichen Leitbildes für Hamburg sind die Flächen für die Sicherung der hochwertigen landschaftlich geprägten Räume/Waldgebiete vorgesehen.<sup>16</sup>

### **Barrieren**

Der Entwicklungsraum wird durch die Autobahnen BAB24 und die Bundesstraße B5 begrenzt. Sie trennen den Stadtteil von umliegenden Siedlungs- und Naherholungsgebieten wie von Bille und Boberger Niederung (B5). Insbesondere die BAB1 trennt Mümmelmannsberg vom übrigen Billstedt. Zudem haben die Hauptverkehrsstraßen wie Schiffbeker Weg, Horner Landstraße und Glinder Straße eine trennende Wirkung im Stadtraum. Eine weitere Barriere bildet die zwischen U-Bahnstation Legienstraße und Billstedt oberirdisch geführte U-Bahntrasse.

### **Maßstäblichkeit und städtebauliche Dichte**

Auffällig ist im gesamten Entwicklungsraum die unterschiedliche städtebauliche Dichte begleitet durch extreme Maßstabssprünge. So steht die aufgelockerte Bebauung zwei- bis dreigeschossiger Einfamilienhausgebiete vielfach in einem ungestalteten Kontrast zu benachbarten hoch verdichteten Großwohnsiedlungen der späten 1960er- und 1970er-Jahre (Wohnhochhäuser bis 17 Geschosse). Bei weiterführenden städtebaulichen Untersuchungen sind diese Strukturen und Übergänge in Abhängigkeit zum Vermietungsstand, zum Teil langfristig zu hinterfragen

---

18.01.08.

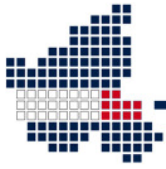
<sup>15</sup> Hamburger Wochenblatt: Pläne für Kapernaum, 38.KW 2009.

<sup>16</sup> Bezirksamt Mitte, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Bereich Bebauungsplanung, Interview Herr Schumacher, 18.01.08.

Freie und Hansestadt Hamburg: Flächennutzungsplan, Neubekanntmachung 10/1997, inkl. 1.-46.Änderung 12/2002, nachrichtliche Übernahmen 08/2002: Festsetzung als Waldflächen, Flächen für Ackerland, Grünflächen

Freie und Hansestadt Hamburg: Landschaftsprogramm, Plan Ost, 11/2006: Flächen zum Schutz und zur Entwicklung des Landschaftsbildes.

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Räumliches Leitbild, Entwurf, 2007.



(z.B. Teile von Mümmelmannsberg, Sonnenland, Dannerallee, Jenkelweg/Archenholzstraße, Morsumer Weg). In anderen Bereichen z.B. innerhalb der Zentren Horn, Billstedt und um die U-Bahnstation Merkenstrasse fällt in Teilbereichen eine zu geringe Verdichtung auf. Hier besteht Potenzial für eine städtebauliche Nachverdichtung, um die Ablesbarkeit der Bereiche als zentrale Orte zu verbessern. Im Bereich des Einfamilienhausgebietes „Vogelsiedlung“<sup>17</sup> wird eine Änderung des Bebauungsplanes Billstedt 40/104 hinsichtlich der möglichen Zulassung einer Einfamilienhausbebauung in zweiter Reihe geprüft. Zukünftige Maßnahmen zur Nachverdichtung im Geschosswohnungsbau (mehr als 6 Geschosse) sind aufgrund der bestehenden hohen Verdichtung in Teilen von Billstedt-Horn nach Aussagen der Arbeitsgruppe Städtebau, Umwelt und Verkehr zu vermeiden (vgl. Konversionsflächen/ Flächenreserven).

In den folgenden Abschnitten wird das Thema Wohnen untersucht. Bereits mit dem Beschluss des Senats vom 6. Dezember 2005 zur Aufnahme des Entwicklungsraums Billstedt-Horn in das Programm Aktive Stadtteilentwicklung wurde das Thema im Zusammenhang mit einer familienfreundlichen Ausrichtung als Handlungsfeld benannt. Im Entwurf des räumlichen Leitbildes für die Stadt Hamburg wird der Entwicklungsraum Billstedt-Horn zudem als Untersuchungsraum für die Stabilisierung und Entwicklung von Wohnsiedlungen benannt.<sup>18</sup>

### **Wohnungsangebot und Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnformen**

Im Entwicklungsraum mit seinen ca. 50.000 Wohnungen in ca. 10.000 Wohngebäuden findet sich ein vielfältiges und heterogenes Angebot an Wohnraum: vom Wohnen im Grünen mit fast dörflichem Charakter in Einfamilienhäusern oder modernen Doppel- und Reihenhäusern über Etagenwohnen in einfachen Zeilenbauten der 1950er und 1960er Jahre und in attraktiven 1930er-Jahre-Rotklinkergebäuden im Blockrand bis zum Wohnen im 13-stöckigen Punkthochhaus oder in der 50 Meter langen und 17 Geschosse hohen Gebäudescheibe. Über die Hälfte der rund 10.000 Wohngebäude sind Einfamilien- und Doppelhäuser. Jedoch befinden sich über 85% (43.000) der rund 50.000 Wohnungen in Geschosswohnungen. Davon liegen 28.000 Wohnungen in den zehn Großwohnsiedlungen.<sup>19</sup>

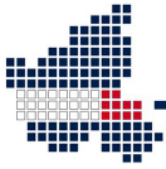
In Bezug auf den Handlungsbedarf ergibt sich ein heterogenes Bild: So hat die Arbeitsgruppe Städtebau, Umwelt und Verkehr der Zukunftskonferenz formuliert, dass Billstedt-Horn innovative Wohnformen und Wohnangebote brauche, um zum einen den vorhandenen Bedarf zu decken und zum anderen um überregionale Aufmerksamkeit und Interesse auf die Stadtteile zu lenken. So soll gezeigt werden, dass nicht nur die das bisherige Image prägenden, eher unattraktiven Formen des sozialen Wohnungsbaus im Entwicklungsraum existieren.

In Interviews mit fünf in Billstedt-Horn vertretenen Wohnungsunternehmen wurde deutlich, dass es kaum Vermietungsprobleme gibt und die Kunden bislang nur selten innovative und neue

<sup>17</sup> Die Vogelsiedlung umfasst die Flächen der Bebauungspläne Billstedt 104 und Billstedt 40 östlich und westlich des Schiffbeker Weges zwischen Sturmvogelweg, Fischadlerstieg, Steinadlerweg sowie zwischen Merkatorbogen, Hofnagelweg und Friedhof. Die Grundstücke in diesen Einfamilienhausgebieten sind an einigen Standorten sehr tief. Hier wird durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung (Bebauungsplanung M/SL2) die Möglichkeit geprüft, bei Bedarf eine Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen.

<sup>18</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Räumliches Leitbild, Entwurf, 2007.

<sup>19</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung: Hamburgisches Stadtteilentwicklungsprogramm „Aktive Stadtteilentwicklung“ Basisinformationen zum Entwicklungsraum Billstedt/Horn, 05/2006.



Wohnformen nachfragen. Die derzeitigen Mieter hätten an einer möglichst langen Wohndauer in der eigenen Wohnung, auch im Alter, Interesse. Nur in Einzelfällen gab es eine Nachfrage z.B. nach altersgemischten Wohnprojekten.

### **Öffentlich geförderter Wohnraum und auslaufende Bindungen – Chancen und Gefahren**

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in Billstedt und Horn liegt mit 31%, d.h. ca. 15.500 Wohnungen deutlich über dem Hamburger Durchschnitt (13%). Trotz auslaufender Bindungen wird der Anteil im Jahr 2010 noch 23% betragen. 59% der derzeit öffentlich geförderten Wohnungen gehören SAGA/GWG, 31% verschiedenen Wohnungsbaugenossenschaften.<sup>20</sup> Die Vermietung nach dem Bindungsauslauf kann zur Verbesserung der „sozialen Mischung“ beitragen. Um jedoch Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken, müssen parallel Strategien zur Sicherung preiswerten Wohnraumes entwickelt werden.

### **Bestandserneuerung – Sanierung versus Abruch und Neubau**

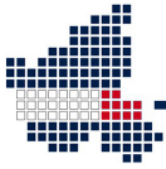
In Billstedt und Horn gibt es bisher nur wenige Beispiele für qualitätvollen, zeitgemäßen verdichteten Wohnungsneubau sowie für den Umbau bzw. die Erneuerung von Wohnquartieren und Gebäuden der 1950er/1960er Jahre. Über den gesamten Entwicklungsraum ist jedoch sichtbar, dass Eigentümer erste größere Investitionen vornehmen, um Gebäude zu sanieren und das Wohnumfeld aufzuwerten. Einige umfassende Sanierungen von Wohnbebauung und Wohnumfeld fanden in den letzten Jahren in Großwohnsiedlungen der 1960er/1970er Jahre wie Dringsheide und Jenkelweg sowie im bestehenden Entwicklungsquartier Horner Geest statt. Im Sanierungsgebiet Billstedt S3 Mümmelmansberg besteht verstärkter Handlungsbedarf, hier ist die größte Sanierungsmaßnahme geplant. Vor dem Hintergrund der bevorstehenden Sanierungen und Neugestaltung von Fassaden sollte auf den Erhalt der Stadtbildprägenden Architektur der Wohnsiedlung besonderer Wert gelegt und mit geeigneten Methoden unterstützt werden (vgl. Sanierungsgebiet Billstedt S3 - Mümmelmansberg).

Insgesamt hat Sanierung Vorrang in der Geschäftspolitik der Wohnungsunternehmen. Eingriffe in Gebäude- und/oder Siedlungsstrukturen, d.h. Abruch oder Teilabbruch, sind eher die Ausnahme. Daraus lässt sich folgern, dass die Eigentümer ihren Wohnungsbestand für marktfähig halten. Untermuert wird dies durch den Bericht der Eigentümer über eine geringe Fluktuation, die eher noch weiter absinke. Auch Wohnungsleerstände und Angebotsüberhänge seien in normalem Maße zu verzeichnen. Wohnungssuchende könnten in der Regel in einem angemessenen Zeitraum mit Wohnraum versorgt werden.<sup>21</sup> Der geringe Anteil an Umbau, Abruch und Neubau im Wohnungsbestand gekoppelt mit dem geringen Handlungsbedarf aus Sicht der Wohnungsunternehmen vor allem in monotonen Großwohnsiedlungen mit Bestand an Mietpreisbindungen kann sicher auch auf fehlende finanzielle Anreize für Investitionen in den Bestand zurückzuführen sein. Um zeitgemäße Wohnangebote zu schaffen und die Attraktivität für Familien zu steigern, ist die Diskussion um diese Themen zu intensivieren.

<sup>20</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung, 2007.

<sup>21</sup> steg Hamburg mbH: Auswertung Befragung von Wohnungsunternehmen in Billstedt-Horn, 06/2007.





## Wohnen in Zeiten des Klimawandels – soziale und ökonomische Folgen

Bereits die Arbeitsgruppe Städtebau, Umwelt und Verkehr der Zukunftskonferenz hat auf die Berücksichtigung von ökologischen und energiesparenden Kriterien beim Wohnungsneubau sowie bei Umbau und Erneuerung von Wohngebäuden im Bestand hingewiesen.<sup>22</sup> Die Optimierung der energetischen Sanierung, die Erhöhung der Sanierungstätigkeit, effizientere Heizungsanlagen sowie die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Wärmesektor stellen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz dar und werden auch im nationalen integrierten Energie- und Klimaschutzprogramm gefordert.<sup>23</sup> Erhebliche Energiesparpotenziale liegen dabei im Gebäudebestand des Entwicklungsraumes – vor allem in den Wohnsiedlungen der 1950er, 60er und 70er Jahre mit meist schlechter Energiebilanz.

Maßnahmen zur Senkung der Energiekosten und zur Verbesserung der Energieeffizienz bei Wohngebäuden in Billstedt-Horn sollten nicht nur unter dem Aspekt des Klimaschutzes vorangetrieben werden. Langfristig liegen derartige Maßnahmen auch im ökonomischen Interesse von Wohnungsanbietern, selbst nutzenden Eigentümern und Mietern, denn sie können zur Eindämmung der explodierenden Wohnnebenkosten (Preissteigerungen von ca. 38% zwischen 2001 und 2006 in Deutschland) beitragen.<sup>24</sup> Da die Folgen erhöhter Energiekosten überwiegend von privaten Haushalten getragen werden, muss insbesondere im Entwicklungsraum mit seinem hohen Anteil an Harz IV und Transferleistungsempfängern über die energetische Optimierung von Wohngebäuden ein Beitrag zu langfristig tragbaren Wohnkosten geleistet werden.

Mittel- bis kurzfristig betrachtet könnten allzu ehrgeizige Standards und ordnungsrechtliche Vorgaben insbesondere für den Wohnungsbestand jedoch zu einer finanziellen Überforderung einkommensschwacher Mieter und zu weiter nachlassender Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft führen. Um die erforderlichen Maßnahmen für den Vermieter wirtschaftlich tragbar zu gestalten und die Mietsteigerungen nach einer energetischen Sanierung in einem für den Mieter vertretbaren Rahmen zu halten, sollten im Vordergrund der Anstrengungen im Wesentlichen Förderprogramme und steuerliche Investitionsanreize für die Wohnungswirtschaft stehen.<sup>25</sup> Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau sowie zahlreiche Programme der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt bieten dabei erste Möglichkeiten<sup>26</sup>. Um Förderprogramme bei der Sanierung von Wohngebäuden in Billstedt-Horn zum Einsatz zu bringen muss ausreichend darüber informiert werden.

## Anpassung von Wohnungsbeständen an den demographischen Wandel

Den demografischen Wandel haben alle Eigentümer im Blick. Alle unterstützen den Wunsch der Mehrheit der Bewohner, solange als möglich in ihren Wohnungen zu bleiben. Hochhäuser haben zumindest durch die vorhandenen Fahrstühle dafür eine gute Vorraussetzung. Mit einer Reihe von bereits durchgeführten und geplanten konkreten Umbaumaßnahmen wird in einigen Beständen die Erreichbarkeit der Erdgeschosszonen mit dem Fahrstuhl nachgebessert. Es

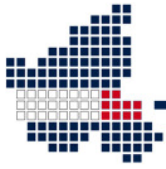
<sup>22</sup> Zukunftskonferenz Billstedt-Horn: Arbeitsgruppe: „Städtebau, Umwelt und Verkehr“, Unterarbeitsgruppe: „Gemischte Wohn- und Siedlungsformen“: Leitlinien für den Wohnungsbau und die bedarfsorientierte Umgestaltung im Wohnungsbestand, März 2008.

<sup>23</sup> Deutscher Städtetag: Vorbericht für die 156. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 15./16. Mai 2008 in Dresden, 2008.

<sup>24</sup> Deutscher Städtetag: Positionspapier Klimaschutz in den Städten (Entwurf), 19.03.2008.

<sup>25</sup> Deutscher Städtetag: Positionspapier Klimaschutz in den Städten (Entwurf), 19.03.2008.

<sup>26</sup> vgl. [www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de) (Zugriff 11.08.08).



wurden jedoch bisher keine Projekte zur barrierefreien Anpassung in Zeilenbauten benannt, was nach Aussagen von Wohnungsunternehmen auf die hohen Kosten für einen nachträglichen Fahrstuhl- einbau bzw. -einbau zurückzuführen ist. Hier besteht Handlungsbedarf.

### **Image als Wohnstandort – Weiche Standortfaktoren**

Die Schwachpunkte des Entwicklungsraumes werden durch die befragten Wohnungseigentümer nicht in der Qualität des Wohnungsbestandes gesehen, sondern in erster Linie im schlechten Image des Gebietes. Dabei besitze Horn ein besseres Image als Billstedt. Dies begründet auch die Tatsache, dass sich die aus den Interviews mit den Wohnungsunternehmen hervorgegangenen Handlungsempfehlungen für den weiteren Entwicklungsprozess überwiegend auf weiche Standortfaktoren beziehen. Sie reichen von der Verbesserung des Bildungsangebotes bis zu ergänzenden Freizeitangeboten, passen sich nahtlos in die im Arbeitsprozess zur Erstellung des Entwicklungskonzeptes gewonnenen Einschätzungen ein und sind in den entsprechenden Handlungsfeldern vertreten. Dagegen brachten die Mitglieder der Arbeitsgruppe Städtebau Umwelt und Verkehr das schlechte Image des Stadtteils sehr wohl mit den Formen sozialen Wohnungsbaus in Großwohnsiedlungen der 50er und 60er sowie den hoch verdichteten Siedlungen der 70er- Jahre und den damit verbundenen Problemen der einseitigen sozialen Mischung in Verbindung (vgl. Handlungsfeld Image).

### **Einbindung von Wohnungsunternehmen in den Entwicklungsprozess**

Die Wohnungsunternehmen sind aktiv in die aufgebauten Beteiligungsstrukturen im Entwicklungsraum eingebunden. Die Mitarbeit wird am konkretesten sichtbar in den erarbeiteten Handlungskonzepten für die fünf räumlichen Schwerpunktgebiete.

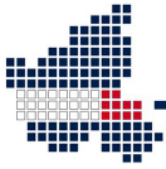
Um Billstedt-Horn als Wohnstandort für Familien zu stärken, hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung neben der benannten Stärkung der weichen Standortfaktoren auch die Schaffung zeitgemäßer Wohnangebote im Blick. Im weiteren Entwicklungsprozess sollten Strategien und Anreize zur adäquaten Einbindung von Wohnungsunternehmen in den Erneuerungsprozess aufgezeigt werden und ein konstruktiver Dialog mit den Wohnungsunternehmen aufgenommen werden.

### **Ziele**

Resultierend aus der Ausgangslage werden folgende Ziele und Teilziele für das Handlungsfeld Städtebau und Wohnen abgeleitet. Für das Thema Wohnen werden die von der Arbeitsgruppe Städtebau, Umwelt und Verkehr der Zukunftskonferenz formulierten Ziele zusammengefasst, in das Entwicklungskonzept übernommen und zum Teil ergänzt.

### **Wir entwickeln nachhaltige Siedlungsstrukturen und berücksichtigen bei städtebaulichen Planungen das Leitbild der „kompakten Stadt“**

- Erhalt und Entwicklung von kompakten Siedlungsstrukturen mit „kurzen Wegen“
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und zurückhaltende Flächenausweisungen (Schaffung/Erhalt kompakter Siedlungsstrukturen, Innen- vor Außenentwicklung)
- Erhalt und Stärkung der Nutzungsmischung



- Verstärkte Wiedernutzung von Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz
- Nutzung der Instrumente der Bauleitplanung sowie des städtebaulichen Vertrages für die Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien, Energieeinsparungen sowie zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen in Neubauquartieren
- Information und Unterstützung bei der Nutzung ergänzender Förderprogramme bei Erneuerung und Umbau im Bestand als Anreize für die Wohnungswirtschaft zu den benannten Themen

**Wir entwickeln Orts- und Quartierszentren zu attraktiven Stadträumen und besonderen Anziehungspunkten für alle Generationen und Kulturen.**

- Erhalt der Bebauung historischer Orts- und Siedlungskerne als Zeugen der Besiedlungsgeschichte sowie Belebung und charakteristische Gestaltung öffentlicher Räume
- Schaffung zeitgemäßer Gewerbe- und Einzelhandelsflächen und Sicherung der Nahversorgungsfunktion im Bereich der Zentren durch Anpassung der städtebaulichen Struktur, Architektur und öffentlichen Räume an die heutigen Anforderungen des Einzelhandels
- Gestaltung attraktiver, zentraler öffentlicher Räume als Treffpunkte für Alt und Jung sowie Verbesserung der Qualität, Funktionalität, Ausstattung und Pflege
- Stärkung der Anziehungskraft der Zentren und der Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier durch Schaffung von zeitgemäßen Räumen für bedarfsgerechte Angebote im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur

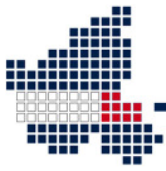
**Wir verleihen monotonen Wohnquartieren durch zeitgemäße Um- und Neubauten und die Neugestaltung des Wohnumfeldes für Alt und Jung einen eigenen Charakter.**

- Förderung des städtebaulichen Umbaus von Wohnquartieren der 1950er/60er und 70er Jahre als Ausdruck flächensparenden Bauens, als Alternative zum Neubau auf der „Grünen Wiese“ und in einer dem Standort angemessenen Verdichtung
- Schaffung eines Imagewandels in monotonen Wohnquartieren in einer Kombination aus städtebaulichem Umbau, Neubau und Modernisierung von Wohngebäuden
- Neugestaltung des Wohnumfeldes mit zielgruppenorientierten Angeboten für Alt und Jung und Verbesserung der städtebaulichen Einbindung wohnungsnaher Grünflächen und Parks
- Schaffung von „Quartiersmitten“ in Form von Gebäuden und Freiräumen als Treffpunkte für nachbarschaftliches Leben und als Orte bedarfsgerechter Angebote im Sozialraum
- Erstellung zeitgemäßer Nutzungs- und Bebauungskonzepte für integrierte Konversionsflächen

**Wir erhalten preiswerten Wohnraum und schaffen zeitgemäße Wohnangebote für alle Familienformen**

Quartiere für alle:

- Erhalt preiswerten Wohnraums und Schaffung von Angeboten für Familien mit unterschiedliche Einkommenslagen
- Verbesserung der Mischung unterschiedlicher Miet- und Eigentumsformen (genossenschaftliche und kommunale Wohnungsangebote, Erbpacht- und Eigentümlösungen u.a.)



Vielfältige, zeitgemäße und innovative Wohnangebote:

- Erweiterung des Angebotes an familienfreundlichen Wohnformen und der familienfreundlichen Gestaltung des Wohnumfeldes (Umbau im Bestand, Neubau von Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern auf Konversionsflächen sowie im Rahmen von Nachverdichtung)
- Stärkung des naturnahen Wohnens, und Förderung ökologischer Siedlungsformen
- Initiierung altersheterogener und -homogener Wohnprojekte (z.B. Jung-Alt, Familien-Singles)
- Förderung der Angebote des betreuten Wohnens für unterschiedliche Zielgruppen (z.B. für hilfebedürftige Senioren sowie für Menschen mit körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderungen)<sup>27</sup>
- Herstellung der Barrierefreiheit in Wohnungsneubau und Bestand
- Gewährleistung des längstmöglichen Verbleibs von Senioren in ihren Wohnungen (barrierefreier Umbau, Förderung ambulanter Versorgungsstrukturen durch wohnungsnahe Angebote von Beratungs- und Betreuungsleistungen)

### **Wir entwickeln nachhaltige Konzepte für Neu- und Umbau sowie für die Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden**

- Förderung der Instandsetzung und Modernisierung bzw. des Umbaus von Wohngebäuden sowie Prüfung von Abbruch und Neubau in monotonen Wohnquartieren
- Förderung der energetischen Gebäudesanierung, Energieoptimierung (Niedrigenergiestandards, effizientere Heizungsanlagen) sowie der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Wärmesektor im Wohnungsneubau sowie in der Bestandserneuerung
- Information zu und Beförderung der Nutzung von steuerlichen Investitionsanreizen und Förderprogrammen durch Wohnungseigentümer zur Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden (z.B. CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm des KfW)<sup>28</sup>
- Vermeidung von schadstoffhaltigen Baustoffen und solchen, die mit einer schlechten Gesamtenergiebilanz oder umweltbelastend hergestellt werden
- Erhalt der typischen Rotklinkerbebauung (Baukultur/Stadtbild)

### **Handlungsempfehlungen und Schlüsselprojekte**

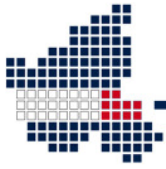
#### **Quartiere der 1950er/1960er Jahre - Rahmenplanung**

Der Fokus für eine konzeptionelle Weiterbearbeitung im Handlungsfeld Städtebau und Wohnen richtet sich neben den Projekten in den bestehenden Fördergebieten und Interventionsschwerpunkten auf die Erneuerung und den Umbau der bereits in der Ausgangslage Städtebau benannten Wohnquartiere aus den 1950er und 1960er Jahren mit zum Teil integrierten Ortsteilbeziehungswise Nahversorgungszentren.

1. Quartier Möllner Landstraße/Merkenstrasse
2. Quartier Sievekingsallee/Rhiemsweg
3. Quartier Horner Landstraße/Culinstraße
4. Quartier Schleemer Ring

<sup>27</sup> BSG/Amt SI: Es wird empfohlen, im Zuge erster Planungen für Wohn- und Hausgemeinschaften die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn- und Pflegegemeinschaften einzubeziehen, um Bau-Genossenschaften über die Möglichkeiten der Förderung und Unterstützung zu informieren.

<sup>28</sup> [http://www.kfw-foerderbank.de/DE\\_Home/Service/KfW-Formul26/Merkblaetter/Bauen\\_Wohnen\\_Energie\\_sparen/CO2-Gebaeudesanierungsprogramm-Kredit/index.jsp](http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/Service/KfW-Formul26/Merkblaetter/Bauen_Wohnen_Energie_sparen/CO2-Gebaeudesanierungsprogramm-Kredit/index.jsp), Zugriff: 06.08.2008.



In diesen Gebieten überlagern sich neben vielfältigen Defiziten auch zu aktivierende Potenziale für den weiteren Entwicklungsprozess. Im Unterschied zu den bestehenden Fördergebieten bzw. Interventionsschwerpunkten ist hier ein konkreter Einstieg in die weitere Entwicklung zum Teil noch nicht erfolgt. Für die Quartiere Möllner Landstraße/Merkenstraße und Sievekingallee/Rhiemsweg existieren jedoch bereits Gutachten, die im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt gemeinsam mit den Eigentümern erarbeitet wurden.<sup>29</sup> Es wird vorgeschlagen, diese Gebiete durch die Erstellung von Rahmenplanungen vorrangig weiterzuentwickeln. Dabei sollten Anwohner und Eigentümer in weitere Planungen einbezogen werden.

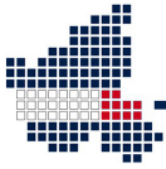
Einen weiteren Schwerpunkt bilden die historischen Orts- und Siedlungskerne, die als Keimzellen der Besiedlung des Entwicklungsraumes als solche erhalten bleiben. Handlungsbedarfe werden hier eher langfristig gesehen und sind überwiegend auf kleinteilige Veränderung in Bezug auf die Verbesserung der Ablesbarkeit als historische Ortskerne und deren Wiederbelebung zu richten. (vgl. Pläne: Entwicklungsschwerpunkte und Schlüsselprojekte und Handlungsschwerpunkte: Städtebau und Wohnen).

Erhöhter Handlungsbedarf außerhalb bestehender Fördergebiete bzw. Interventionsschwerpunkten aber auch herauszuarbeitende Potenziale werden im Quartier Möllner Landstraße/Merkenstraße gesehen. Dies wurde beim Forum Billstedt-Horn durch eine Arbeitsgruppe bestätigt.<sup>30</sup> In Teilen des Gebietes ist eine Konzentration an städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Defiziten nachweisbar gekoppelt mit sozialen Problemlagen. Der „Trading Down Prozess“ des westlichen Einkaufszentrums, die Defizite in Wohnungsbestand, Fassadengestaltung und energetischer Bilanz sowie die mangelnde Strukturierung privater und der in Teilen mangelhafte Zustand öffentlicher Freiräume haben negative Auswirkungen auf die Anziehungskraft für stabilisierende Familien. Dagegen weist das Quartier mit seiner integrierten Lage, der U-Bahnanbindung, der Nähe zu Schlemer Park und Schwimmbad sowie der guten Ausstattung an sozialer Infrastruktur zahlreiche positive harte und weiche Standortfaktoren auf. Es verfügt über das Potenzial für einen integrierten Umbau zu einem familienfreundlichen Quartier in Kombination mit einer Anpassung von Wohnungsbestand und Freiräumen an die Ansprüche des altersgerechten Wohnens. Die guten Standortfaktoren können durch die Behebung städtebaulicher und freiraumplanerischer Defizite, die Modernisierung der Wohngebäude und die Schaffung zeitgemäßer Wohn- und Nahversorgungsangebote besser herausgearbeitet werden. Schlussfolgernd wird folgendes Schlüsselprojekt benannt: **Quartier Möllner Landstraße/Merkenstraße** (Schlüsselprojekt Nr. 2.2.02 Rahmenplan). In Form einer Rahmenplanung sollen im Dialog mit Eigentümern und unter Beteiligung der Bewohner und Nutzer, Projekte zur familien- und seniorenfreundlichen städtebaulichen Entwicklung (Erneuerung und Umbau) des Quartiers erarbeitet werden. Der Rahmenplan soll die Grundlage für den Einsatz öffentlicher und privater Mittel bilden und als Voraussetzung für die folgende Detaillierung und Umsetzung städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Erneuerungslösungen in Federführung der Eigentümer dienen.

<sup>29</sup> 1. Krüger, Urbach Architekten: Gutachten zur Erarbeitung von Entwicklungsvorschlägen für das Gebiet Billstedt, Möllner Landstraße/Mehrens Kamp, 2006; 2. Czerner Götsch Architekten: Horn Rhiemsweg: Familienfreundliches Quartier mit Zukunft, 05/2006).

<sup>30</sup> Forum Billstedt-Horn am 02.02.08.





In Ergänzung dessen wurde bereits in der Zukunftskonferenz 2006/2007 mehrfach das ungepflegte Erscheinungsbild der öffentlichen Räume um die U-Bahnstation Merkenstraße bemängelt. Besonders auffällig ist der marode Fahrradständer am östlichen Eingang zur U-Bahnstation, der zudem als Trinkertreff genutzt wird. In der Möllner Landstraße, Steinbeker Marktstraße und Merkenstraße sind Maßnahmen zur Modernisierung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie eine Verbesserung der Gestaltung der Fuß- und Radwege notwendig. Dem kommt folgendes Schlüsselprojekt nach: **Quartier Möllner Landstraße/Merkenstraße** (Schlüsselprojekt Nr. 2.2.09 Aufwertung öffentlicher Räume um die U-Bahnstation)