



## Zukunftsrat Hamburg

Mittelweg 11 – 12  
20148 Hamburg  
Tel: 040 39 10 97 31  
Fax: 040 39 10 97 35  
Email: [zukunftsrat-hamburg@t-online.de](mailto:zukunftsrat-hamburg@t-online.de)  
[www.zukunftsrat.de](http://www.zukunftsrat.de)

## Pressemitteilung

### Studie des Zukunftsrats zur Flächennutzung

## Überhöhter Flächenverbrauch für neue Eigenheime

*In seiner aktuellen Studie „Wie nachhaltig nutzt Hamburg seine Fläche?“ kritisiert der Zukunftsrat Hamburg die Siedlungsentwicklung Hamburgs in den letzten Jahren unter dem Leitbild Wachsende Stadt. Die Neuerschließung naturnaher Flächen ging 2002-2006 weit über die Bevölkerungsentwicklung hinaus. Sie diente einseitig dem Eigenheimbau und ignorierte andererseits den stark gestiegenen Bedarf nach günstigen Mietwohnungen. Das große Potential von Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtung wurde nicht ausgeschöpft. Eine umfassende Datenbasis für eine Neu-Nutzung „alter“ Flächen fehlt.*

Von 2002 bis 2007 nahm die Siedlungs- und Verkehrsfläche Hamburgs um durchschnittlich 283 Hektar im Jahr zu - nahezu die doppelte Fläche der Außenalster. In gut 100 Jahren würde ein solcher „Flächenfraß“ auch die letzten Landwirtschafts- und Naturflächen verzehrt haben. Die von der Bundesregierung für ganz Deutschland gesetzte Zielmarke von 30 ha Siedlungsflächenwachstum pro Tag würde für Hamburg entsprechend seinem Flächenanteil 23 ha / Jahr bedeuten.

Weit überproportional wurde die neue Siedlungsfläche für den Eigenheimbau genutzt, obwohl dieser - bezogen auf eine Wohnung - ca. 6-mal soviel Fläche beansprucht wie der Geschosswohnungsbau. In den letzten Jahren wurden über 40 % aller neuen Wohnungen in Eigenheimen fertiggestellt, obwohl 80 % der Hamburger Bevölkerung zur Miete wohnt. Während von 2002 bis 2006 die Bevölkerung um 1,6 % wuchs, nahm die Siedlungsfläche um 3,1 % zu.

2007 kehrte sich das Problem jedoch um: Einem Neubau von nur noch 2899 Wohnungen (41 % davon in Eigenheimen) steht ein außerordentlicher Bevölkerungszuwachs von ca. 16 000 Personen gegenüber. Der dringende Bedarf auch nach günstigem Mietwohnungsbau bleibt unbefriedigt. Auch 86 % der Baugenehmigungen bezogen sich 2007 auf Eigenheime, nur 14 % auf Mehrfamilienhäuser.

Dem Zuwachs der Siedlungsfläche muss durch die Neu-Nutzung von brachliegenden bzw. unter-genutzten „Altflächen“ (Konversions- und Recyclingflächen), die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung bebauter Grundstücke begegnet werden. Für letzteres fehlt es jedoch an einer zuverlässigen und aktuellen Datenbasis

wie das frühere Baulückenkataster. Insgesamt schätzt der Zukunftsrat Hamburg das kurzfristige Potential „alter“ Flächen für eine Siedlungsnutzung auf ca. 140 ha jährlich. Diese könnten den angestrebten Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarf einschließlich Verkehrs- und Erholungsflächen für die nächsten 5 Jahre decken, ohne neue naturnahe Flächen erschließen zu müssen. Zu berücksichtigen ist, dass ab 2020 wieder mit einem Bevölkerungsrückgang gerechnet werden muss.

Hinsichtlich der Kleingartenflächen schlägt der Zukunftsrat eine Neubewertung vor. Da Kleingärten heute keine Ernährungs(ergänzungs)funktion mehr erfüllen, sollten sie in erster Linie Familien mit kleinen Kindern vorbehalten werden, für die dies eine günstige Alternative zum Eigenheim im Grünen sein kann. Die Preisgestaltung sollte die Infrastrukturkosten und den Wert der Fläche besser widerspiegeln. Für dringend benötigte Siedlungsfläche (einschließlich Erholungsfläche) können Kleingärten nicht tabu sein, wenn Neuerschließungen in Stadtrandlagen vermieden werden sollen.

Von der Siedlungspolitik der neuen Koalition fordert der Zukunftsrat Hamburg unter anderem

- einen Fahrplan, bis wann eine Kreislaufflächenwirtschaft (neue Siedlungs- und Verkehrsnutzung nur noch auf „Altflächen“) erreicht werden soll
- bis dahin keine Siedlungsflächenausweisung auf ökologisch wertvollen Flächen
- eine Begrenzung der Eigenheimquote am Wohnraum auf 20 %.
- die Festlegung eines Wohnungsanteils für einkommensschwache Bevölkerungsschichten (Sozialwohnungsquote; Anteil von Wohnungen mit einer bestimmten niedrigen Nettokaltmiete/ m<sup>2</sup>)
- Erstellung und Pflege einer umfassenden Nachverdichtungs- und Baulückendatei.

Die Studie (34 Seiten) kann von der Website [www.zukunftsrat.de](http://www.zukunftsrat.de) heruntergeladen werden.

**Kontakt:** Dr. Jochen Menzel, tel. 5384316; 42854-4049  
Dr. Dirka Griebhaber, tel. 39109731; 0162 617 36 38