



Auf der Basis des Letter of Intent (LOI) 2016

Wohnungsbau in den Entwicklungsflächen

Wie wird's in unserem Stadtteil?

Was muss sein, was darf sein?

Wie viel, wie hoch, wie dicht?

Deshalb arbeiten wir weiter

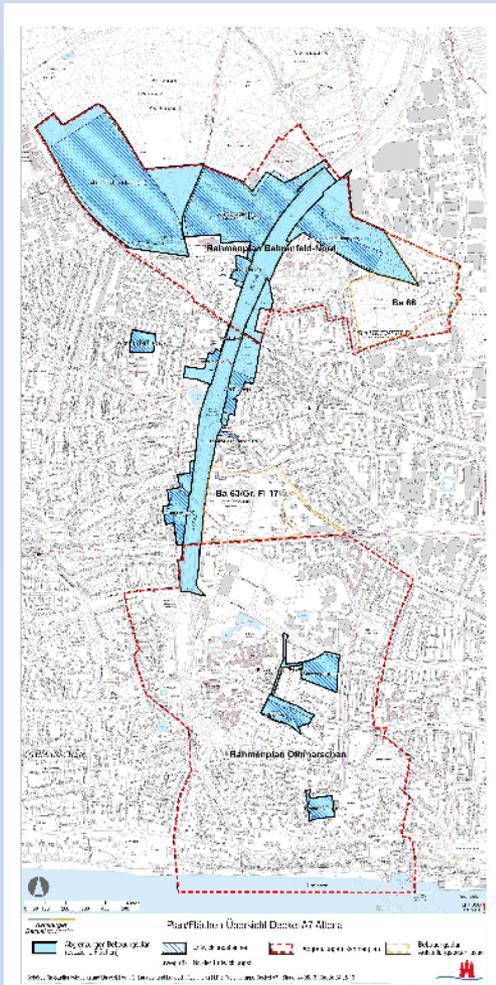


Aussage des LOI zur Anzahl der Wohnungen

1. Auf den Entwicklungsflächen sollen insgesamt mehr als 2.500 Wohneinheiten in Altona (inklusive Trabrennbahn) errichtet werden; insgesamt sollen es mehr als 3.200 Wohneinheiten werden, 700 davon in Eimsbüttel. Eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungseinheiten wird angestrebt.



Entwicklungsflächen in Bahrenfeld/ Othmarschen



- Die Entwicklungsflächen sind blau markiert
- Die schraffierten Bereiche innerhalb der blauen Flächen sind für Wohnungsbau vorgesehen
- Die Gesamtfläche für Wohnungsbau beträgt 537 000 qm (ermittelt aus dieser Karte aus dem Anhang des LOI)
- Davon sind die notwendigen Erschließungsflächen abzuziehen. Laut Vogelgutachten von 2003 ca . 15%, so dass die zu **bebauende Fläche 456 000 qm** beträgt



Flächenbedarf pro Wohnung

- In Hamburg sind 2014 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 77 qm errichtet worden (Quelle: Mieterbund Hamburg)
- Dieser Wohnfläche sind die notwendigen Nebenflächen (Treppenhaus etc.) hinzuzurechnen
- Berechnung laut Handreichung zur Bodenrichtwertkarte:
Wohnfläche * 1,28 = Bruttogesamtfläche
- Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Flächenbedarf von 98,6 qm pro Wohnung, der Einfachheit halber gerechnet mit 100 qm



Bebauungsdichte



- Die geforderte Anzahl von WE erreicht man durch überwiegende Mehrfamilienhausbebauung
- Mehrere Beispiele einer akzeptablen Bebauungsdichte zeigen eine Bebauung von 30% der bebaubaren Fläche (hier im Beispiel bei 4 Geschossen in der Nähe des Elbe-Einkaufszentrums)



Anzahl Wohnungen und resultierende GFZ

GFZ ist die maßgebliche Zahl zur Wertermittlung aus der Bodenrichtwertkarte

Anzahl WE à 100qm	Fläche gesamt in qm	GFZ
2500	250 000	0,548
3000	300 000	0,658
3500	350 000	0,768
4000	400 000	0,877
4500	450 000	0,986
5000	500 000	1,096

Die **GFZ**

(Geschossflächenzahl)

ergibt sich aus dem Verhältnis der gebauten Gesamtfläche zur Grundfläche

(Bsp:

Bei 2500 WE

$250000/456000$

$=0,548$ GFZ



Anzahl der Geschosse in Abhängigkeit von der GFZ bei 30% Bebauung der Grundstücke

30% Bebauung bedeutet dass 136800 qm bebaut werden

Anzahl WE	Bruttowohnfläche	mittl. Anz. Geschosse
2500	250000	1,82
3000	300000	2,19
3500	350000	2,56
4000	400000	2,92
4500	450000	3,29
5000	500000	3,65

Beispiel:

Bei GFZ=1 müsste man das gesamte Grundstück eingeschossig bebauen. Bebaut man nur 50% , so müsste man zweigeschossig bauen. Bebaut man 30% so ist die Anzahl der Stockwerke

$250000\text{qm Bruttowohnfläche} / 136800\text{qm} = 1,82$



Bebauungsdichte



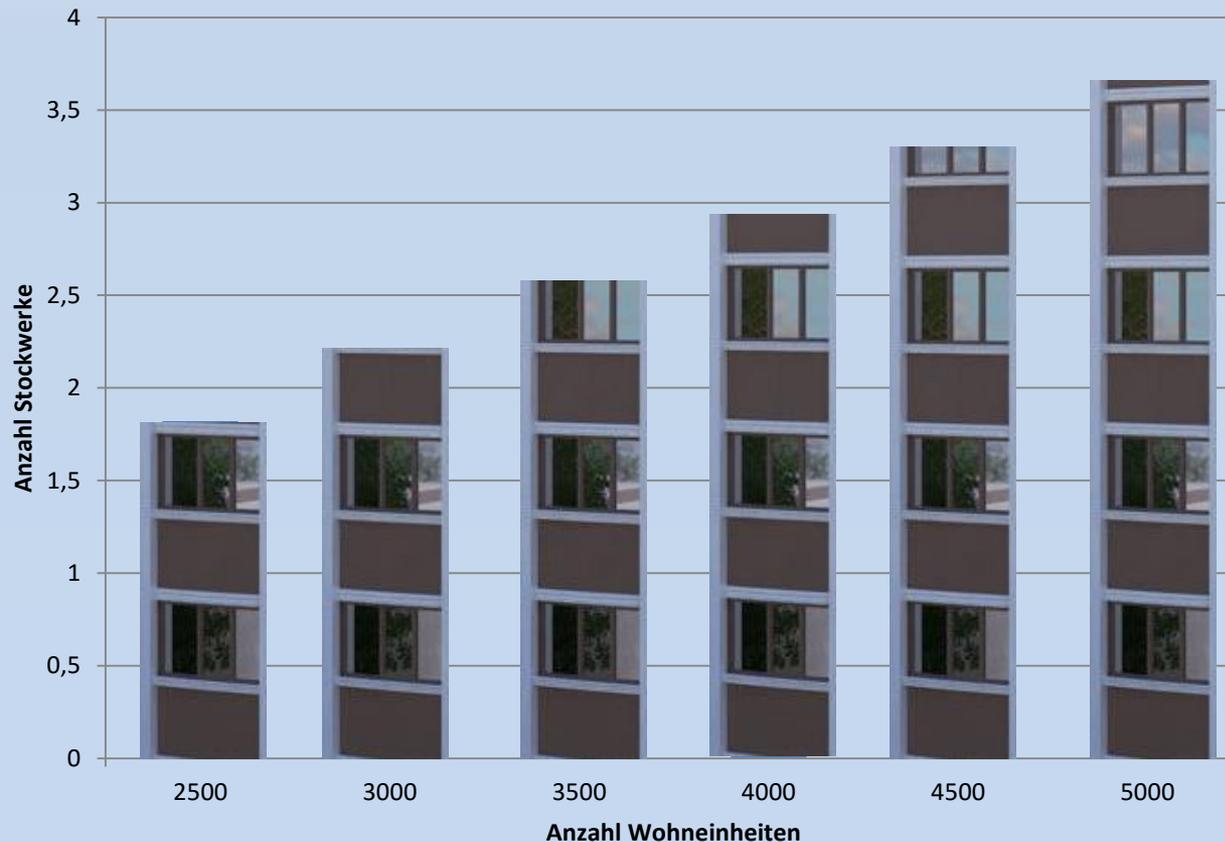
Beispiel: Othmarschenpark westlicher Bereich:
trotz ca 30% bebauter Fläche quälende Enge wegen
der 6 bis 10 Geschosse, die Abstände zwischen den
Blöcken sind gefühlsmäßig viel zu gering
GFZ ca. 2,35



Quelle: Digitale Karte 1: 5000 Hamburg



Anzahl der Stockwerke in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten bei 30% Bebauung der Grundstücke





Bodenpreise für Bahrenfeld/ Othmarschen

Die letzte ausführliche Untersuchung der Bodenpreise gibt es von Vogel (Gutachten im Auftrag der Baubehörde 2003)

Hierin werden für die damals benannten einzelnen Entwicklungsflächen Bodenwerte für Einzelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung ermittelt.

Aus diesen Werten wird für die weiteren Überlegungen ein durchschnittlicher Wert für Bahrenfeld herangezogen. Die zugrundeliegende GFZ ist 0,5

Mittlerer Wert Bahrenfeld 2003 = 315€ /qm

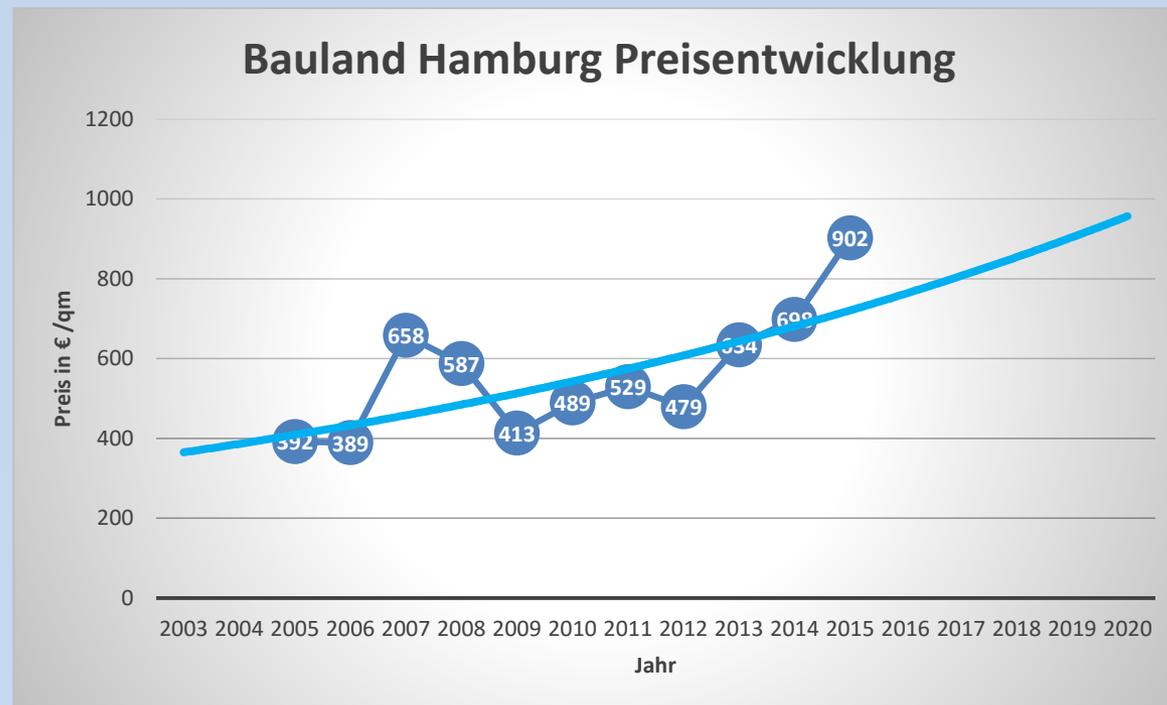
Das statistische Bundesamt veröffentlicht jährlich den durchschnittlichen Bodenpreis für Hamburg. Damit wurde die Zahl von 2003 mit einer Trendanalyse auf den Stand 2015 hochgerechnet. Auf dieser Basis wird bis Baubeginn 2019/2020 eine weitere Steigerung der Preise angenommen. Damit ergibt sich:

mittlerer Bodenpreis Bahrenfeld 2020 = 880€/qm



Steigerung der Baulandpreise Hamburg

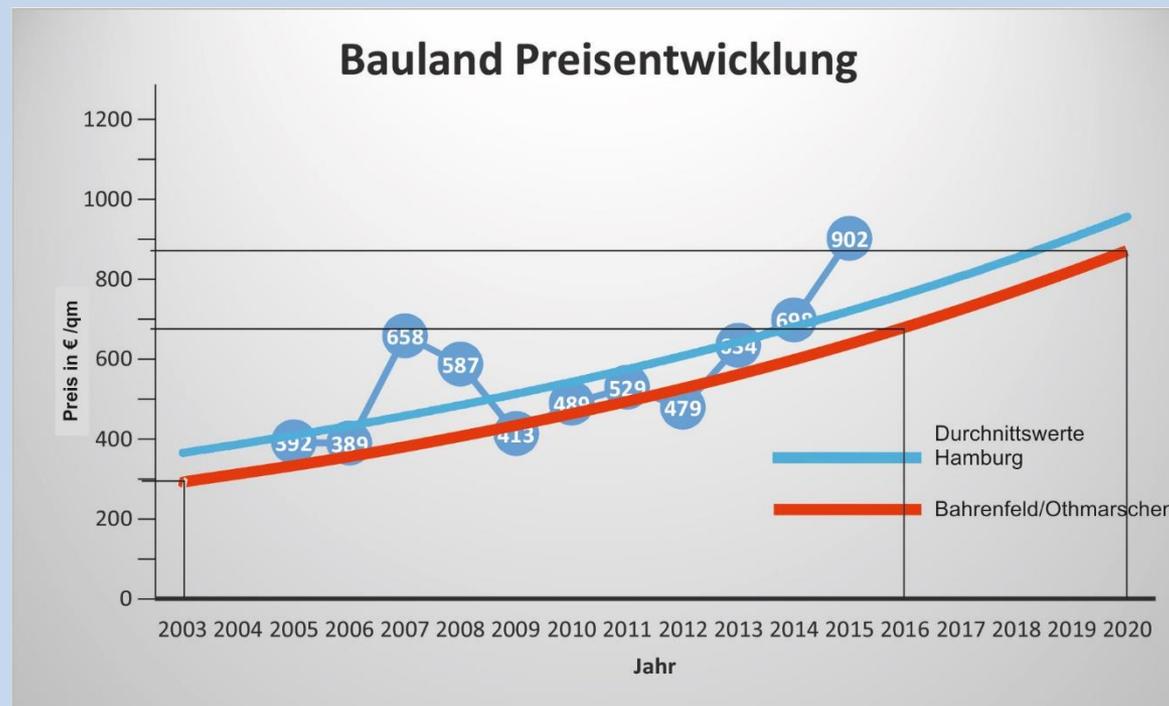
(Quelle Statistisches Bundesamt)





Baulandpreisentwicklung Bahrenfeld/Othmarschen

(Hochrechnung anhand des Vogel Gutachtens)



2003: 315 € /qm 2016: 680 € /qm 2020: 880 € /qm
bezogen auf eine WGFZ von 0,5



Kosten für den „Langen Deckel“ und Erlöse

Die Kosten für den Altonaer Ergänzungsdeckel sind durch die BWVI hochgerechnet auf den Baubeginn 2019/2020 mit 264,9 Mio €.

Wenn man diesen Betrag vollständig aus den Verkaufserlösen der Entwicklungsflächen decken will, ergibt sich ein notwendig zu erzielender Mindestverkaufserlös:

Mindestlös/qm = Baukosten / bebaubare Fläche

Mindestlös/ qm 264,9 Mio € /456 000 qm=580 € /qm



Bodenpreis bei Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der GFZ (Beispiel Kielkamp, Werte ermittelt aus BORIS)

GFZ	Preis/ qm	Erschließung	Verkaufspreis
0,5	680 €	27 €	653 €
0,6	794 €	27 €	767 €
0,7	904 €	27 €	877 €
0,8	1.013 €	27 €	986 €
0,9	1.120 €	27 €	1.093 €
1,0	1.225 €	27 €	1.198 €
1,1	1.323 €	27 €	1.296 €
1,2	1.434 €	27 €	1.407 €
1,3	1.532 €	27 €	1.505 €
1,4	1.630 €	27 €	1.603 €
1,5	1.728 €	27 €	1.701 €

Die Bodenrichtwertkarte für Hamburg (BORIS) zeigt, dass es einen engen Zusammenhang zwischen GFZ und Bodenwert gibt.

Gab es keine Verkäufe ist die GFZ 0,5 .

Die Erschließungskosten sind nicht wertabhängig. Sie sind hochgerechnet aus 1995 mit 27€/qm



**Der Mindesterlös von 580€/qm
wird bereits bei einer GFZ von 0,5
mit einem Erlös von 653 €/qm
überschritten**



Ableitung der Bebauungsdichte und Höhe aus dem Mindesterloß

Der Mindesterloß lässt sich erzielen bei einer GFZ von 0,5

Damit ergibt sich bei 30% bebauter Fläche eine durchschnittliche Geschoszahl von 1,82 und 2500 WE



Man kann daher variantenreich, durchgrünt, lebenswert bauen und zugleich den LOI einhalten und die Finanzierung des Deckels sicherstellen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit