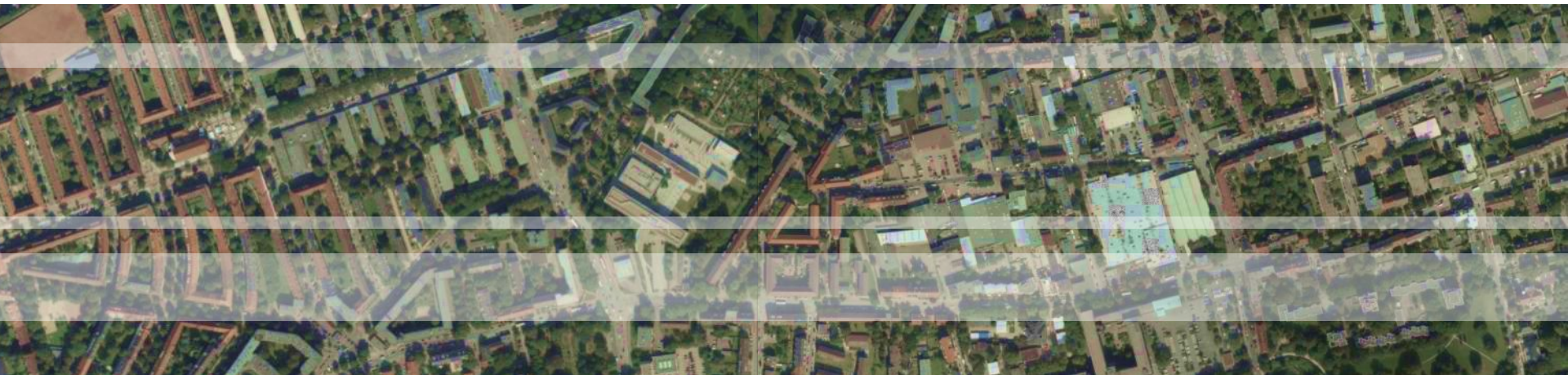
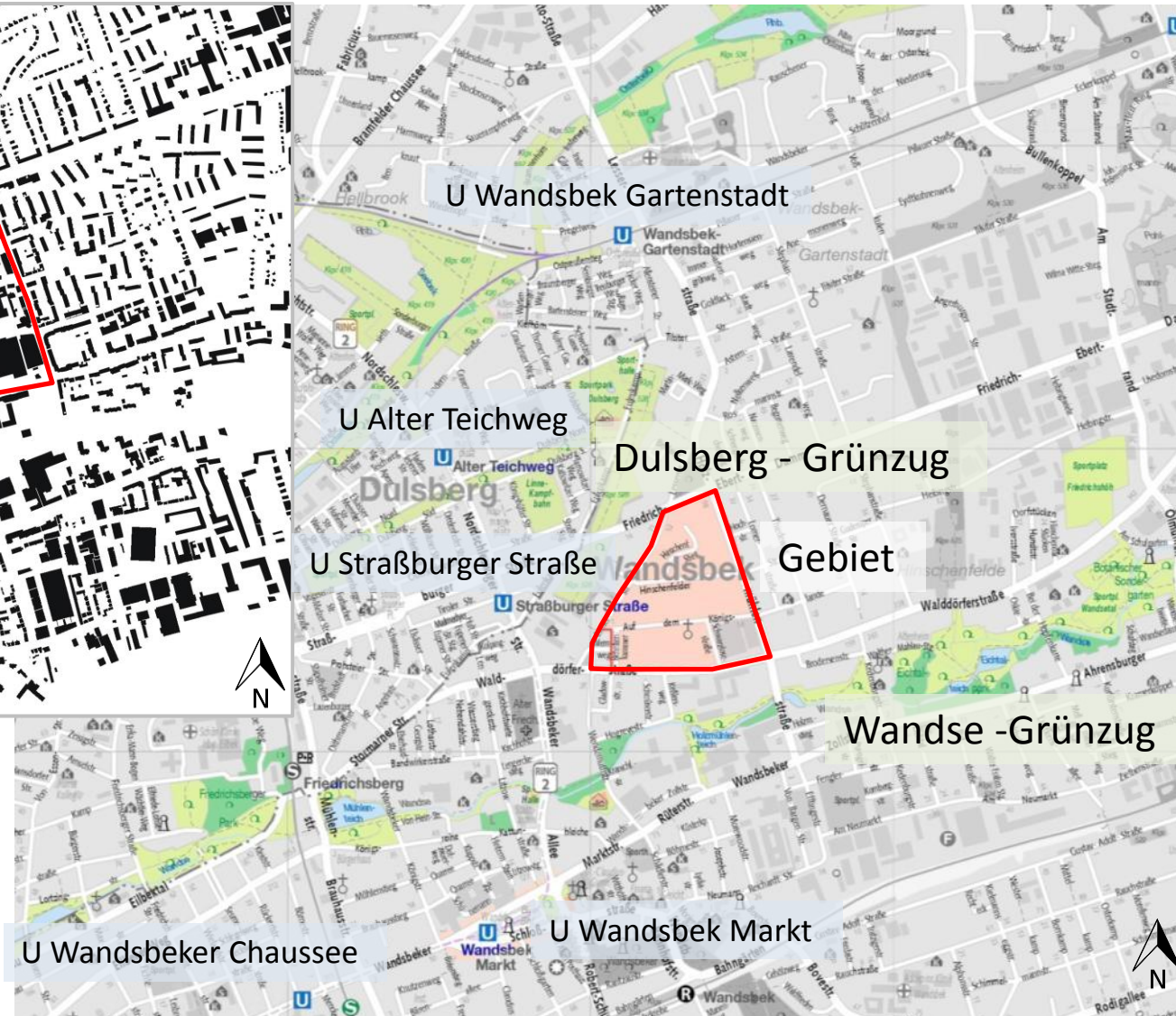


Hamburg - Wandsbek
„Auf dem Königslande“
- STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN -



Planungsausschuss am 30.01.2018

Kartengrundlage: Digitale Orthophotos, Bodenauflösung 20cm (DOP 20)
Herausgeber Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

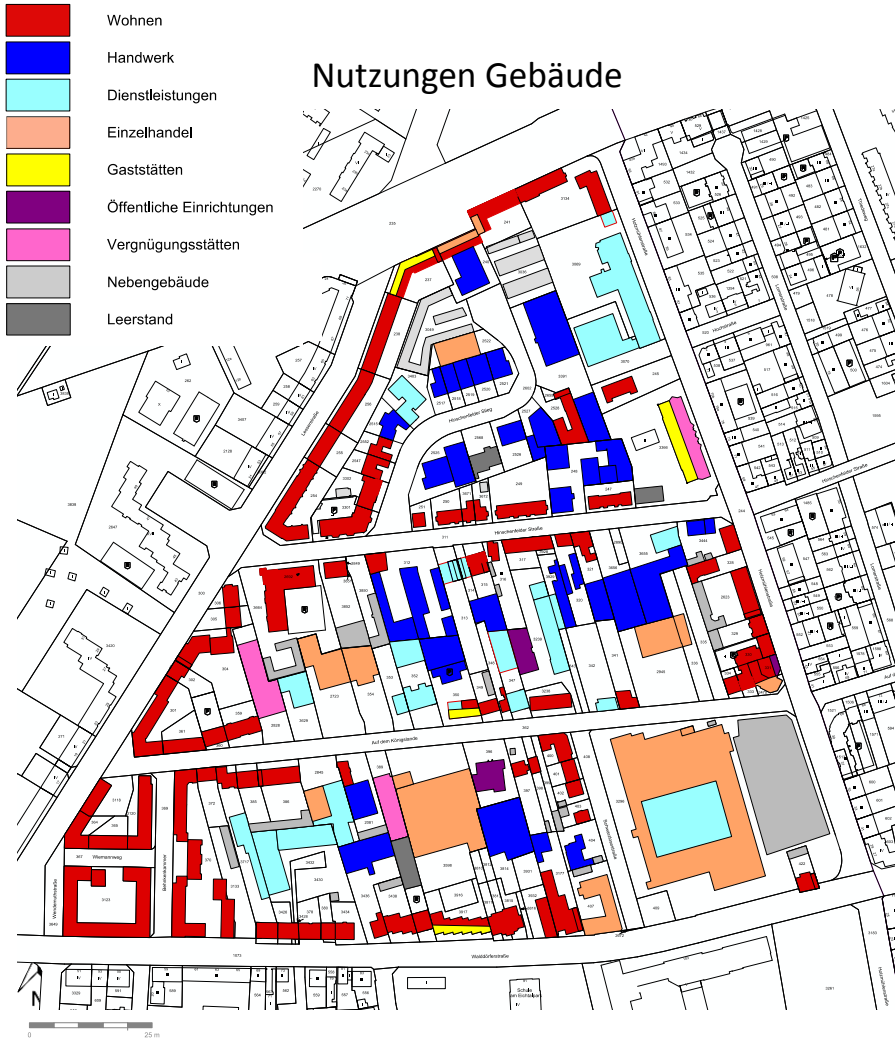


Eigene Darstellung
Kartengrundlage: oben: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN);
rechts: Digitale Stadtkarte 1 : 20 000 (DISK 20). Herausgeber Freie und Hansestadt
Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

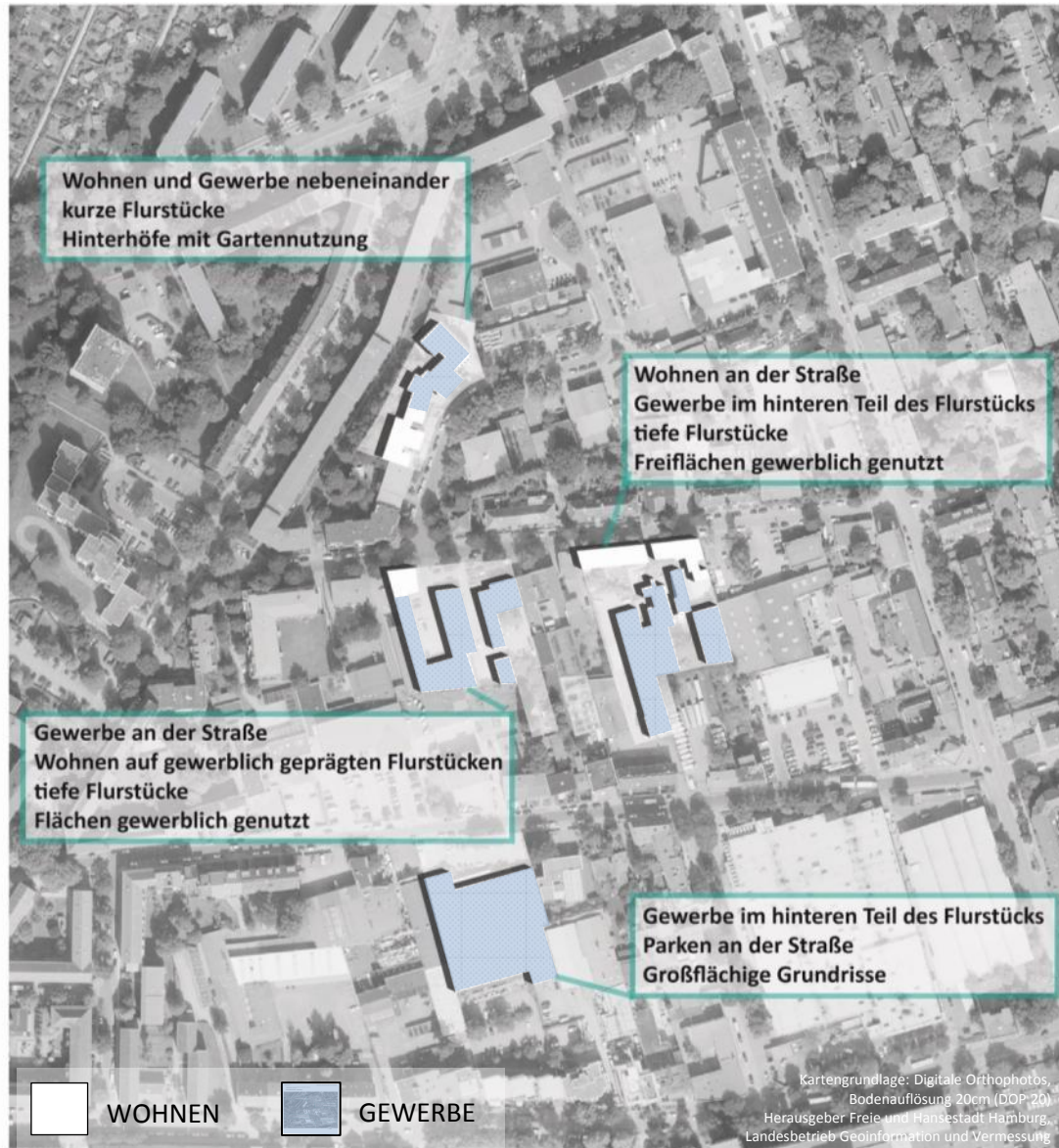
Auszug: Bestandsaufnahme – Erfasste Kriterien

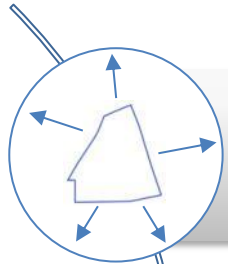
| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Flurstücksnummer | - | FLURSTÜCK FLURSTÜCKSNUMMER (AKTUELL UND NACH DURCHFÜHRUNGSPLÄNEN) ADRESSE |
| ehemalige Flurstücksnummer | | |
| Adresse | | |
| RECHTLICHE FESTSETZUNGEN | Baustufe | RECHTL. FESTSETZUNGEN BAUSTUFE GESCHOSSE O / G BAULINIE ETC. |
| | Geschosse | |
| | o/g | |
| | Baulinie | |
| | Garage/ Stellplätze Festsetzung für die sonstige Grundstücksfläche | |
| | | |
| | BauNVO Übertragung nach Zweckbestimmung | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Art der baulichen Nutzung | ART DER BAULICHEN NUTZUNG WOHNUNGSTYOLOGIE ZAHL WE BESCHREIBUNG GEWERBE |
| | Wohnungstypologie Zahl WE | |
| | Beschreibung des Gewerbes | |
| | | |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | Vollgeschosse (Plan und <i>korrektur</i> <i>Tatsächlich</i>) | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GESCHOSSE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE / GRZ |
| | | |
| | Grundstücksgröße (in qm) GRZ | |

| | | |
|---|---|---|
| Diskrepanzen zwischen Durchführungspl. und gebauter Wirklichkeit | Unzulässige Nutzung nach BPVO | VERGLEICH DURCHFÜHRUNGSPLAN - WIRKLICHKEIT |
| | Geschossezahl überschritten/ unterschritten | |
| BESCHREIBUNG BAULICHER ANLAGEN | Gebäudetypologie (Block, Zeile, Reihe) o/g Baujahr/ Architektur Fassadengestaltung Zustand | BESCHREIBUNG BAULICHER ANLAGEN GEBÄUDETYPOLOGIE BAUJAHR / ARCHITEKTUR FASSADENGESTALTUNG ZUSTAND |
| UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE | Grünstruktur Private/ Öffentliche/ Halböffentliche Flächen | UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE |
| ERSCHLIESSUNG | Anzahl Stellplätze auf dem Grundstück Verortung Parkplätze Anzahl Auffahrten Erschließung/ Sonderwegerechte Anbindung an ÖPNV | ERSCHLIESSUNG STELLPLÄTZE / PARKPLÄTZE ETC. |
| SONSTIGES | Eigentümer Kundenverkehr (Intensität) Anzahl Zugänge Verschattung Sonstige sichtbare Infrastruktur/ Ausstattung Potential Denkmal-, Baum-, Naturschutz | SONSTIGES EIGENTÜMER KUNDENVERKEHR ANZAHL ZUGÄNGE VERSCHATTUNG DENKMALSCHUTZ |



Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN). Herausgeber Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung





Das Planungsgebiet besitzt eine zentrale Lage und eine gute Anbindung.



Die Ränder des Planungsgebiets fügen sich in das umliegende Stadtbild problemlos ein und werden so als gesetzt betrachtet.



Der innere Bereich wird durch eine kleinteilige, heterogen bebaute und gemischte Struktur geprägt.

Drei zielgruppenspezifische

Fragebögen:

- Bewohner
- Gewerbetreibende
- Immobilieneigentümer

Ausreichender Rücklauf!

10. Welche Veränderungen nehmen Sie im Quartier wahr?
Welche Entwicklungen im Quartier empfinden Sie als positiv/negativ?

| | Entwicklung ist sehr positiv | Entwicklung ist eher positiv | Entwicklung ist schwer zu bewerten | Entwicklung ist eher negativ | Entwicklung ist sehr negativ |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Mitgest./Pachtkosten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nachbarschaftliches Miteinander | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Anbindung an den ÖPNV | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Verkehrliche Erschließung des Quartiers | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Freizeitmöglichkeiten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Verkehrsaufkommen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Müllabfall | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Empfindl. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vandalismus | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Aufenthaltsqualität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wegw. des Quartiers | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

11. Vor welchen Herausforderungen steht Ihrer Meinung nach das Quartier in der Zukunft?

12. Wie beurteilen Sie die Verträglichkeit von Gewerbebetrieben und Anwohnern?

Die Verträglichkeit von Anwohnern und Gewerbebetrieben gestaltet sich ...
(z.B. neg. Geräuschbelastung, sonstige Emissionen, Verkehrsproblematik etc.):

| angenehm | weniger angenehm | teils, teils | eher schwierig | schwierig |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

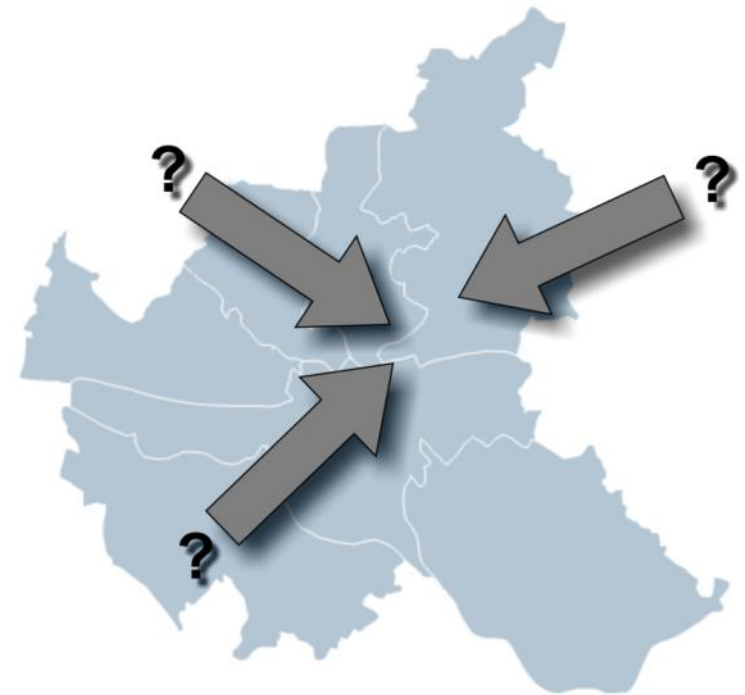
| Bewohner | Gewerbetreibende | Eigentümer |
|----------|------------------|------------|
| 294 | 37 | 59 |
| 23% | 19% | 42% |

- **Lage in der Stadt**

| | |
|------------------|-----|
| Gewerbetreibende | 62% |
| Bewohner | 40% |

- **Aktuelle Miethöhe**

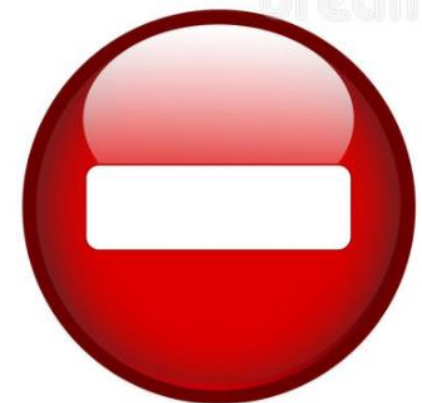
| | |
|------------------|-----|
| Gewerbetreibende | 38% |
| Bewohner | 37% |



- Relativ **gute Schulnoten für Gewerbefläche bzw. Wohnung** durch Gewerbetreibende und Bewohner
- **Entwicklung des nachbarschaftlichen Miteinanders:**
Gewerbetreibende: 60% „sehr positiv“ oder „eher positiv“,
Eigentümer: knapp 60%
Bewohner : 40%.
„Eher negativ“ oder „sehr negativ“ jeweils weniger als 20 %.
- **Entwicklung der Verträglichkeit von Anwohnern und Gewerbe** (50 bis 65% sagen „angenehm“ oder „eher angenehm“)



- **Veränderung der Parkmöglichkeiten** für die Bewohner (über 40% der Bewohner und über 50% der Eigentümer sagen „eher negativ“ oder „sehr negativ“)
- **Entwicklung des Verkehrsaufkommens**, besonders für die Bewohner (60% der Bewohner sagen „eher negativ“ oder „sehr negativ“)



- Hohe durchschnittliche **Standorttreue**:
 - Bewohner 10 Jahre
 - Immobilienbesitzdauer 24 Jahre
 - Gewerbetreibende 24 Jahre
 - Zwei Drittel der befragten Bewohner planen keinen kurzfristigen Wegzug aus dem Quartier.
 - Das umzugsbereite Drittel besteht überwiegend aus Menschen, bei denen die persönlichen Lebensumstände einen Umzug nahelegen.
- **Das Quartier ist kein „Durchlauferhitzer“**

- 75 % der Gewerbetreibenden **planen keine Veränderung**, nur 7% denken momentan über eine Standortverlagerung nach.
- Gut ein Drittel der befragten Eigentümer sind **investitionsbereit**, ein knappes Drittel könnte sich „vielleicht“ Investitionen vorstellen.



Eigene Abbildung

- **Veränderungspläne** (Verkauf, Umnutzung, Umbau/ Sanierung, Abriss/Neubau) **bei einem Viertel** der befragten Eigentümer
- Alle drei befragten Gruppen favorisieren ein Szenario, bei dem die **heutige Mischung aus Wohnen und Gewerbe fortgeführt** wird (Bewohner und Eigentümer über 60%, Gewerbetreibende sogar über 90%!)



Eigene Abbildung

- Eigentümer:
Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe (26%), Sanierung und Modernisierung der Immobilien (26%)
- Bewohner:
Reduktion der Emissionen (15%), bezahlbare Mietpreise (14%), Grünflächen und Freiräume (11%), Sanierung/Modernisierung der Immobilien (11%)
- Gewerbetreibende:
Vereinbarkeit von Gewerbe und Wohnen (22%), Parkraumbewirtschaftung (22%), bezahlbare Mietpreise (22%), Reduktion der Emissionen (22%)

