

Lfd. Nr.	Kurzbeschreibung	Erläuterung zum Planungsstand / Rechtliche Hinweise		Vorschlag wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft	
				ja	nein
		SAGA Projektentwicklung/Geschäftsstelle Bramfeld	Baurecht/Bezirksamt WBZ Wandsbek		
1	noch höherer Parkdruck	Alle abzubrechenden Stellplätze/Garagen, werden in fußläufiger Nähe wiederhergestellt und befinden sich in Tiefgaragen, bzw. in der Quartiersgarage. Es entfallen also keine Parkplätze durch die Nachverdichtung. Die Anzahl der Stellplätze für den Bestandswohnungen bleibt erhalten. Für die neuen Wohnungen werden zusätzliche Stellplätze zur Verfügung gestellt. Gemäß Geschäftsstelle sind 11% der oberirdischen Stellplätze im Quartier nicht vermietet. Das entspricht 70 Stellplätzen im Leerstand, zu einer Miete von ca. 20 € im Monat.	Die Hamburger Bauordnung sieht keinen verpflichtenden Stellplatzschlüssel für Wohngebäude vor. Der angedachte Stellplatzschlüssel von 0,45 wird als angemessen angesehen.		X
2	zu hohe bauliche Dichte	Gemäß BauNVO liegt die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten (WR) und in allgemeinen Wohngebieten (WA) bei einer GRZ von 0,4. Im Quartier Hegholt liegt die GRZ im Bestand bei 0,16 und steigt nach dem derzeitigen Planungsstand der Quartiersentwicklung auf 0,27 an.	Die Argumentation der SAGA ist richtig. Momantan liegt die Dichte des Quartiers weit hinter dem ähnlicher Quartiere in Hamburg zurück. Auch mit der verfolgten Verdichtung wird diese Dichte moderat angepasst.		X
3	Verlust von Grünflächen/Baumfällungen	Durch den Abbruch der weitläufigen Stellplatzanlagen und Garagenhöfe findet in der Gesamtbetrachtung eine Entsiegelung der Flächen statt. Durch die Nachverdichtungen werden die Flächen nutzbar als Wohn- und Freiräume für die Bewohner des Quartiers. Alle Bäume im Umkreis der Potentialflächen wurden bereits durch spezialisierte Baumpfleger begutachtet. In der gesamten Planung wurde maximale Rücksicht auf Bestandsbäume genommen. Es werden nur Bäume gefällt, die als nicht erhaltenswert begutachtet wurden.	Die Argumentation der SAGA wird durch das Bezirksamt geteilt.		X
4	Lärmbelastung (durch mehr KFZ und/oder Bevölkerung)	Baulichen Maßnahmen zu Eindämmung von Licht- und Lärmemissionen der Quartiersgarage werden durch ein Gutachten eines Experten im Rahmen der Bauantragsplanung geprüft.	Die Argumentation der SAGA wird durch das Bezirksamt geteilt.	X	
5	zu hohe Bevölkerungsdichte	Die Anzahl der Wohneinheiten/der Bevölkerungsdichte im Quartier Hegholt wächst um ca. 120-140 WE (ca. 9% zuwachs). Seit 1997 wurden keine neuen Wohngebäude im Quartier errichtet. Seitdem ist die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum in Hamburg erheblich gestiegen. Die Bevölkerungsdichte im Hegholt ist niedriger als in vergleichbaren Hamburger Quartieren.	Die Argumentation der SAGA wird durch das Bezirksamt geteilt.		X

6	Zu hohe Häuser (Sichtachsen, Verschattung, Optik)	Die Höhe der neuen Wohngebäude orientiert sich an der Umgebungsbebauung. In der städtebaulichen Gesamtbetrachtung des Quartiers entstehen keine Hochpunkte. Alle neuen Wohngebäude halten die nach §6 HBauO festgelegten Abstände zu den Nachbargebäuden ein. Die Optik der Gebäude wird sich hinsichtlich Materialien der Außenfassaden an der Umgebungsbebauung orientieren.	Die Argumentation der SAGA wird durch das Bezirksamt geteilt.		X
7	allgemeine Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität	Durch die barriere reduzierte Ausstattung der neuen Wohnungen, durch eine Außenraumplanung mit Aufenthaltscharakter und einen sensibel gewählten Wohnungsmix wird es aus Sicht der SAGA Unternehmensgruppe zu einer Verbesserung der Lebensqualität für Bewohner jeden Alters kommen.	Die Argumentation der SAGA wird durch das Bezirksamt geteilt.		X
8	Sorge vor Sozialen Problemen/Entwicklung zum sozialen Brennpunkt	Die SAGA Unternehmensgruppe engagiert sich grundsätzlich in der Quartiersarbeit durch die Betreuung der Wohnanlagen durch Hauswarte und die Begleitung der Geschäftsstelle um soziale Probleme und Konflikte zu verhindern.	Die Argumentation der SAGA wird durch das Bezirksamt geteilt.	X	
9	Baulärm/Baustellenverkehre/ Bauschäden an Bestandsgebäuden	Die SAGA Unternehmensgruppe nimmt diese Bedenken ernst und wird durch eine konstante Besichtigung und Begleitung während der Bauphase, Fürsorge tragen um Bauschäden vorbeugen. Zusätzlich werden bauliche und betriebliche Maßnahmen gemäß der Richtlinien eingehalten um Baulärm möglichst gering zu halten.	Die Argumentation der SAGA wird durch das Bezirksamt geteilt.	X	
10	Wegfall von Kinderspielplätzen und freien Flächen zum Spielen	Die Quartiersentwicklung umfasst auch die Entwicklung von Freiräumen. Der wegfallende Kinderspielplatz wird in vollem Umfang für Kinder in fußläufiger Nähe wiederhergestellt. Es wird außerdem zusätzliche neue Spielplätze für die neuen Wohneinheiten geben.	Die Argumentation der SAGA wird durch das Bezirksamt geteilt.	X	
11	Verlust von Einzelgaragen	Mieter der abzubrechenden Einzelgaragen können bevorzugt einen Stellplatz in der der Quartiersgarage anmieten. Für Fahrräder prüft SAGA weitere Lösungen auf Quartiersebene.	Die Argumentation der SAGA wird durch das Bezirksamt geteilt.	X	
12	fehlende soziale Infrastruktur (Ärzte, KiTa, Schule)	Ob die bestehende Infrastruktur, in Form von KiTa, Schulen oder Ärzten, ausgebaut werden muss obliegt dem WBZ Wandsbek und wird in der weiteren Planung geprüft.	Dafür zuständig ist die Koordinationsstelle urbanes Leben bei der BASFI.		X

13	Sorge vor Wertverlust von Immobilien/steigenden Mieten	Die SAGA Unternehmensgruppe ist in der Verantwortung bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen. Außerdem wird mit der Quartiersentwicklung der Ansatz einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung für den Hegholt verfolgt. Durch die Entwicklung wird das gesamte Quartier attraktiver.	Durch bauliche Maßnahmen im Umfeld einer Immobilie wird üblicherweise deren Wert gesteigert.		X
14	negative Auswirkungen auf das Stadtklima, Windschneisen usw.	Negative Folgen der neuen Wohngebäude auf das Stadtklima hinsichtlich vorhandener Windschneisen werden im Rahmen der fortlaufenden Planung überprüft.	Die Argumentation der SAGA wird durch das Bezirksamt geteilt.	X	
15	Umsiedlung nicht zumutbar.	Eine Umsiedlung der Bewohner im Carl-Bremer-Ring 23-27 von der SAGA Unternehmensgruppe frühzeitig begleitet und unterstützt durch ProQuartier.	Die Argumentation der SAGA wird durch das Bezirksamt geteilt.	X	