

ANLAGE ZUM PROTOKOLL

STADT WEDEL

BEZAHLBAR WOHNEN IM WINKEL

SITZUNG DES PLANUNGSAUSSCHUSSES AM 14. FEBRUAR 2023







51

61

69

Im Winkel

22

24

BW Papersystems
Maschinenbau für
Papierverarbeitung
Langenkamp 8

WEISSENBURG
Maschinenbau
für Fördertechnik
Langenkamp 12

Fun Trading
Großhandel für Spielwaren
und Geschenkartikel
Langenkamp 14

Schrebergarten-Verein Wedel e.V.
Kolonie Nieland

Am Rain

Im Grund

SCHWARZPLAN BESTAND



SCHWARZPLAN PLANUNG



SCHWARZPLAN PLANUNG



Geschosswohnungsbau
Feldstraße

ERREICHBARKEITEN





ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG



BESTAND

Grundstücksfläche	2.090 m²
Grundstücksfläche Zukauf	285 m²
Grundstücksfläche erweitert	2.375 m²
Anzulegender Parkplatz	950 m²



LAGEPLAN DACHAUFSICHT

Maßstab 1:500 im Original

GRZ 1 0.36

GRZ 2 0.71

GFZ 1.69

gerechnet auf erweiterte
Grundstücksfläche

Geplanter Wohnungsmix

48 WE, davon

22 WE à 2 Zi.

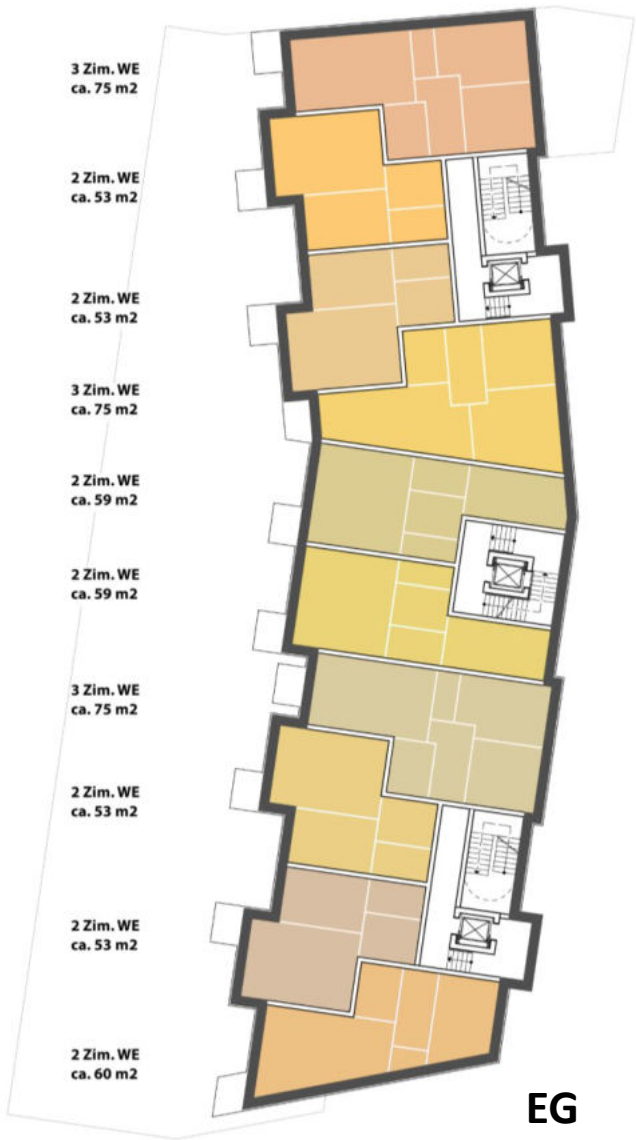
12 WE à 3 Zi.

14 WE à 4 Zi.



SCHEMATISCHE GRUNDRISSSE

Maßstab 1:500 im Original



3 Zim. WE
ca. 75 m²

2 Zim. WE
ca. 53 m²

2 Zim. WE
ca. 53 m²

3 Zim. WE
ca. 75 m²

2 Zim. WE
ca. 59 m²

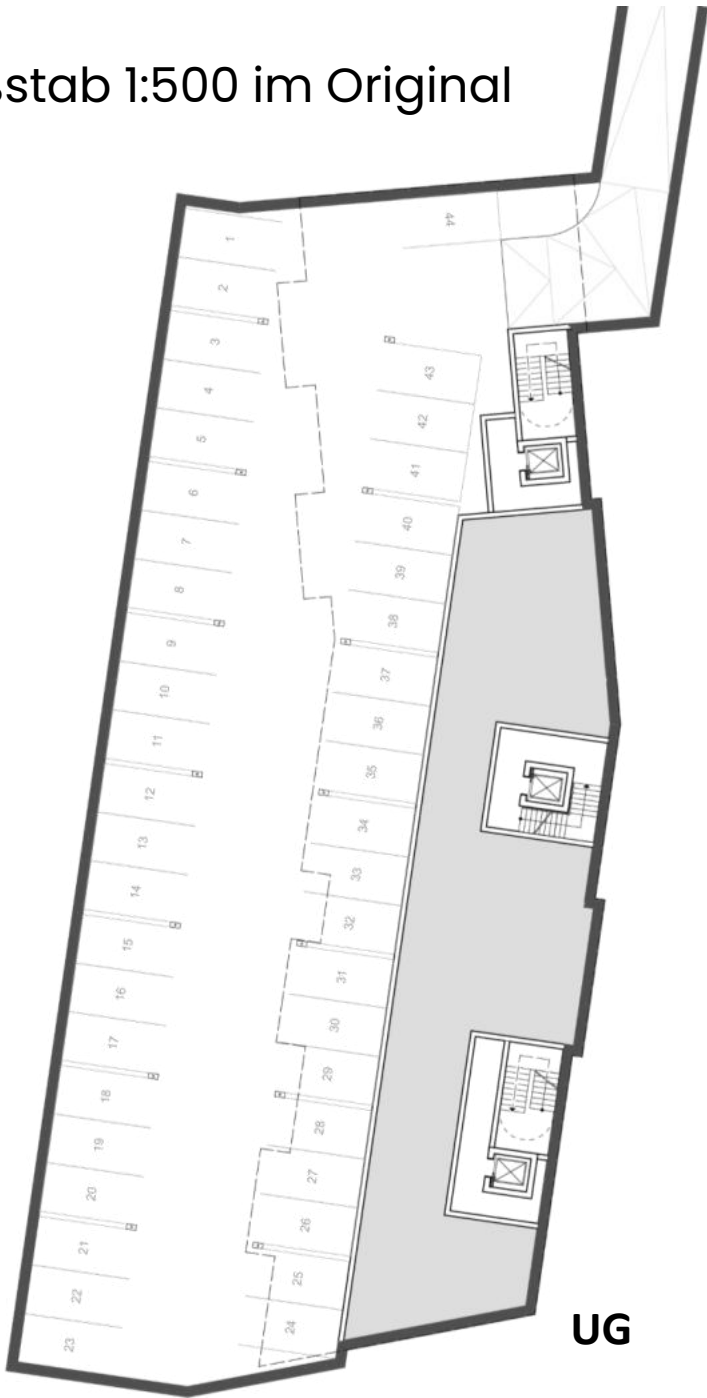
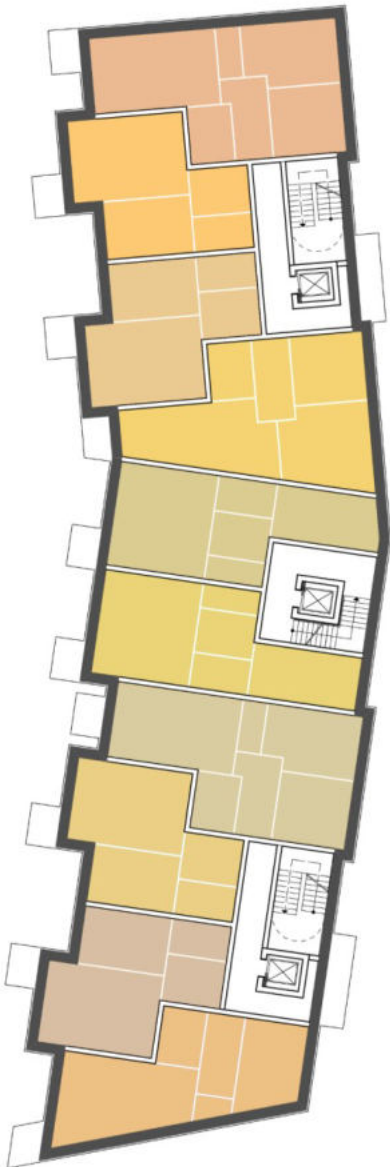
2 Zim. WE
ca. 59 m²

3 Zim. WE
ca. 75 m²

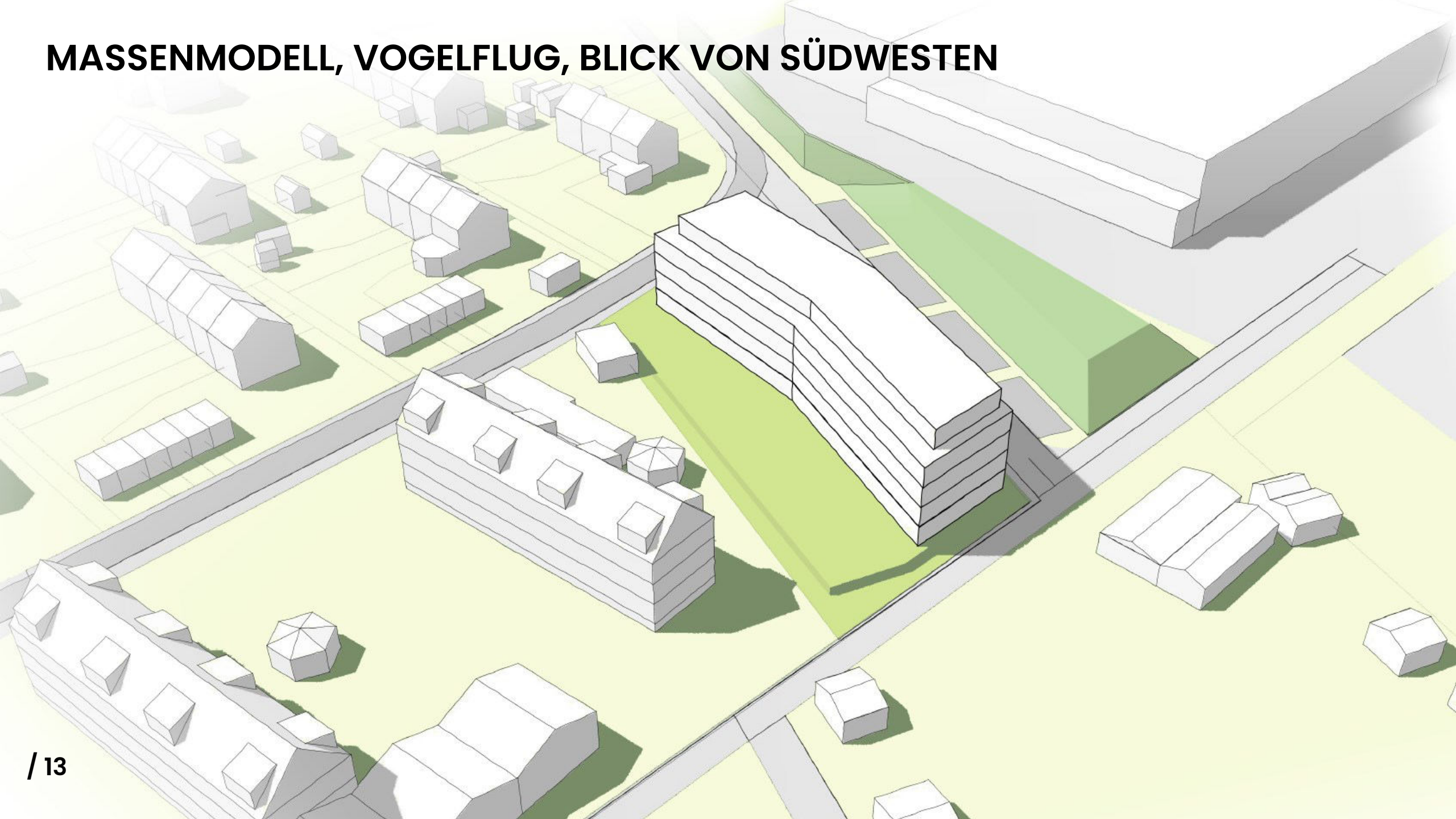
2 Zim. WE
ca. 53 m²

2 Zim. WE
ca. 53 m²

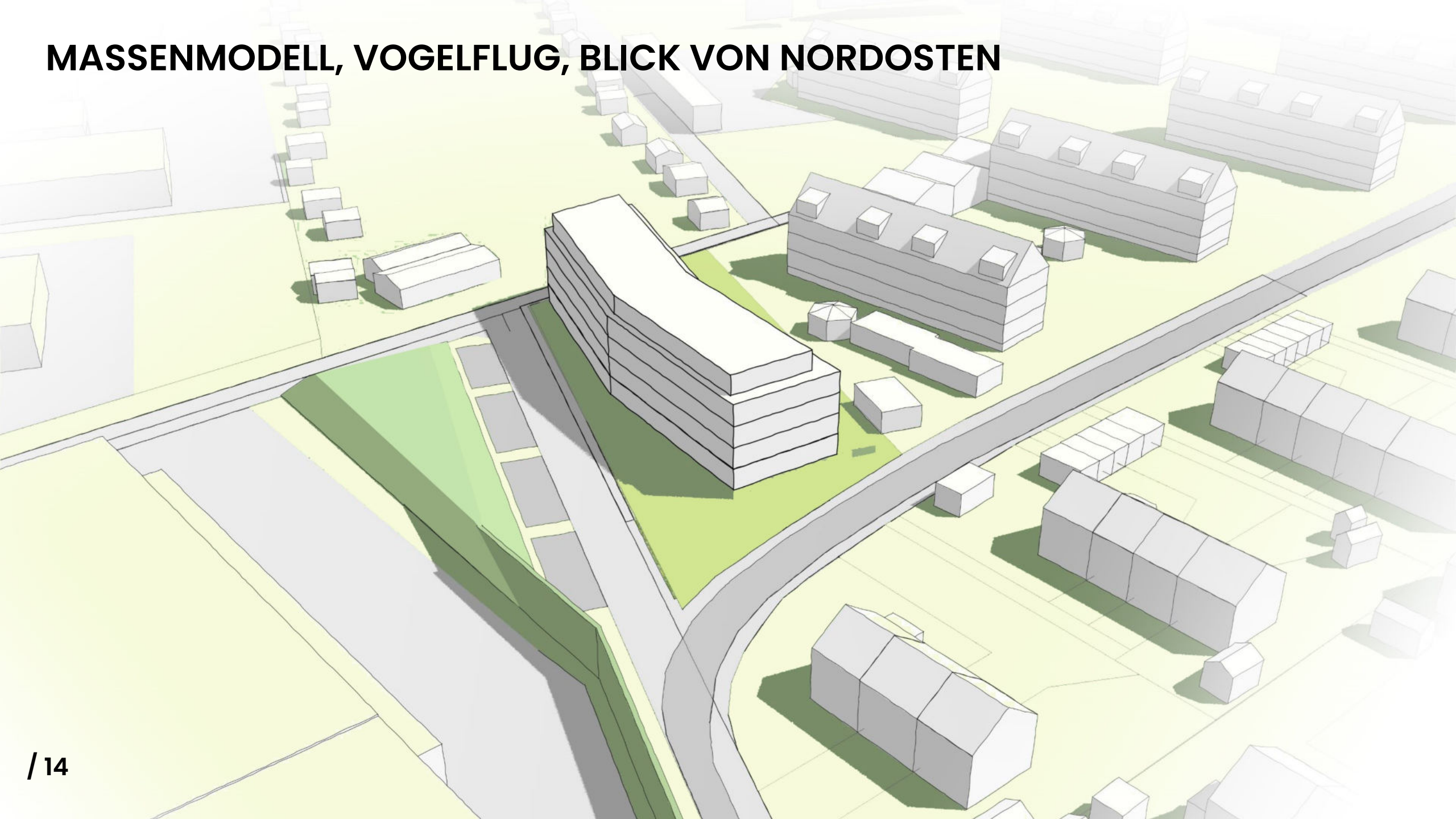
2 Zim. WE
ca. 60 m²



MASSENMODELL, VOGELFLUG, BLICK VON SÜDWESTEN



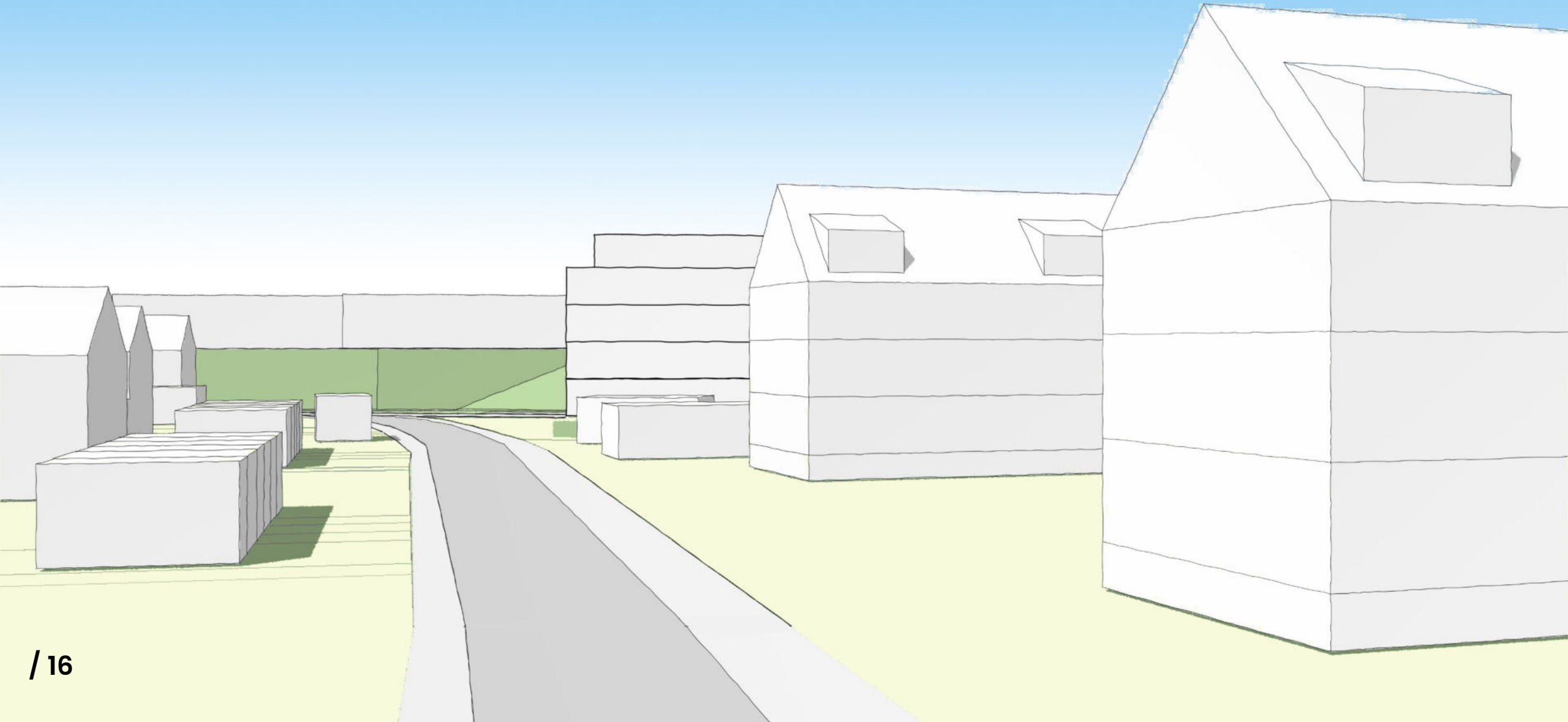
MASSENMODELL, VOGELFLUG, BLICK VON NORDOSTEN



MASSENMODELL, VOGELFLUG, BLICK VON SÜDOSTEN



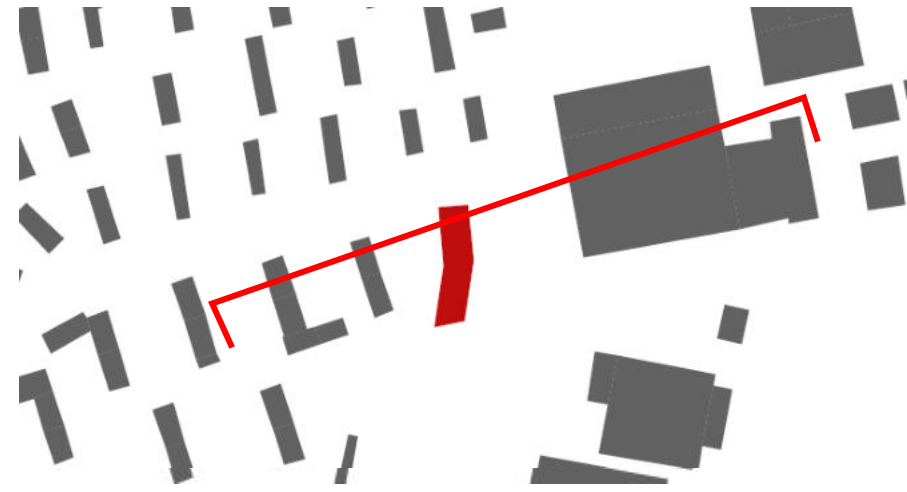
MASSENMODELL, PERSPEKTIVE STRASSE „IM WINKEL“ IN RICHTUNG OSTEN



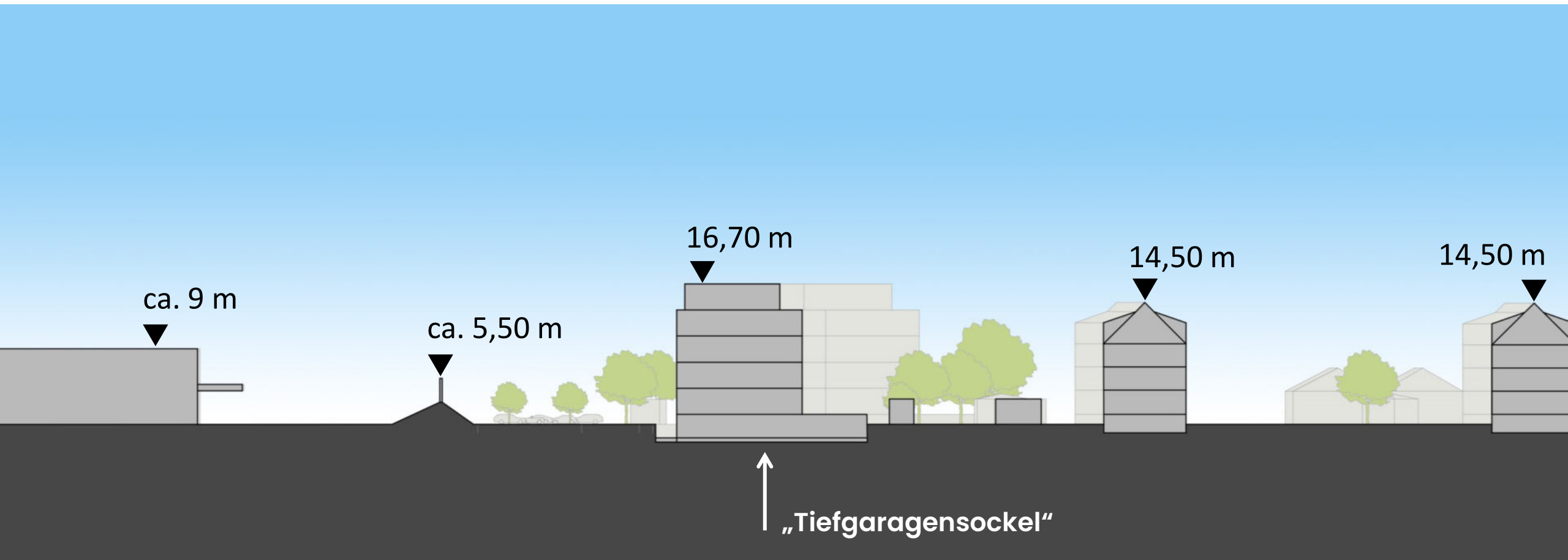
SCHEMATISCHER GELÄNDESCHNITT



Maßstab 1:500 im Original



SCHEMATISCHER GELÄNDESCHNITT, AUSSCHNITT



VISUALISIERUNG, BLICK VON SÜDWESTEN



VISUALISIERUNG, BLICK VON NORDOSTEN



VISUALISIERUNG, PERSPEKTIVE STRASSE IM WINKEL NACH OSTEN



/ 22



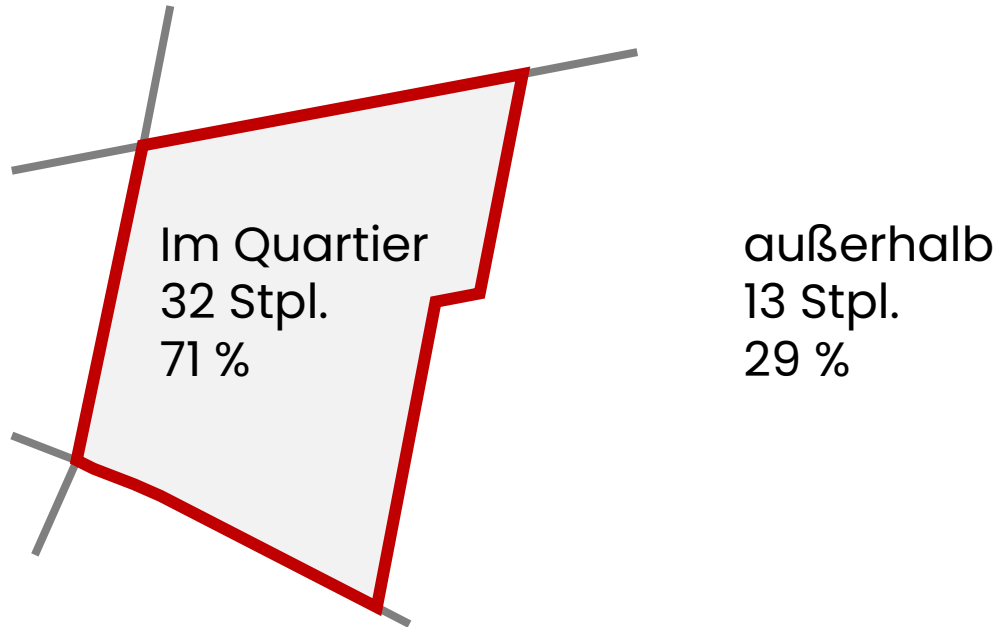
SCHEMA RUHENDER VERKEHR IN DER NACHBARSCHAFT PLANUNG



+13 zusätzliche
Parkmöglichkeiten „brutto“
durch die öffentliche
Parkplatzanlage

RUHENDER VERKEHR BESTEHENDER GARAGENHOF

Vermietung gesamt:
45 Stellplätze



32 Stellplätze sind **an Mietende in der Nachbarschaft vermietet.**



BILANZ RUHENDER VERKEHR IN DER NACHBARSCHAFT

Hinweis: Zur besseren Veranschaulichung wurde diese Folie für das Protokoll überarbeitet, es werden nun zwei Szenarien angenommen und die Stellplatzschlüssel 0,5 bzw. 0,7 angewendet.

Bestand	Szenario 50 % gefördert	Szenario 90 % gefördert
Es sind 32 Garagen an die Nachbarschaft vermietet.	44 private Tiefgaragenplätze 48 Wohnungen, davon 24 gefördert = 12 Stp. (x 0,5) 24 freifinanziert = 17 Stp. (x 0,7) Bedarf = 29 Stp. frei vermietbar = 15 Stp.	44 private Tiefgaragenplätze 48 Wohnungen, davon 42 gefördert = 21 Stp. (x 0,5) 6 freifinanziert = 4 Stp. (x 0,7) Bedarf = 25 Stp. frei vermietbar = 19 Stp.
wildes Parken für 10 Kfz.	neuer öffentl. Parkplatz für 23 Kfz.	neuer öffentl. Parkplatz für 23 Kfz.
42 Parkmöglichkeiten	38 neue Parkmöglichkeiten Verlust = 4	42 neue Parkmöglichkeiten Bilanz = 0

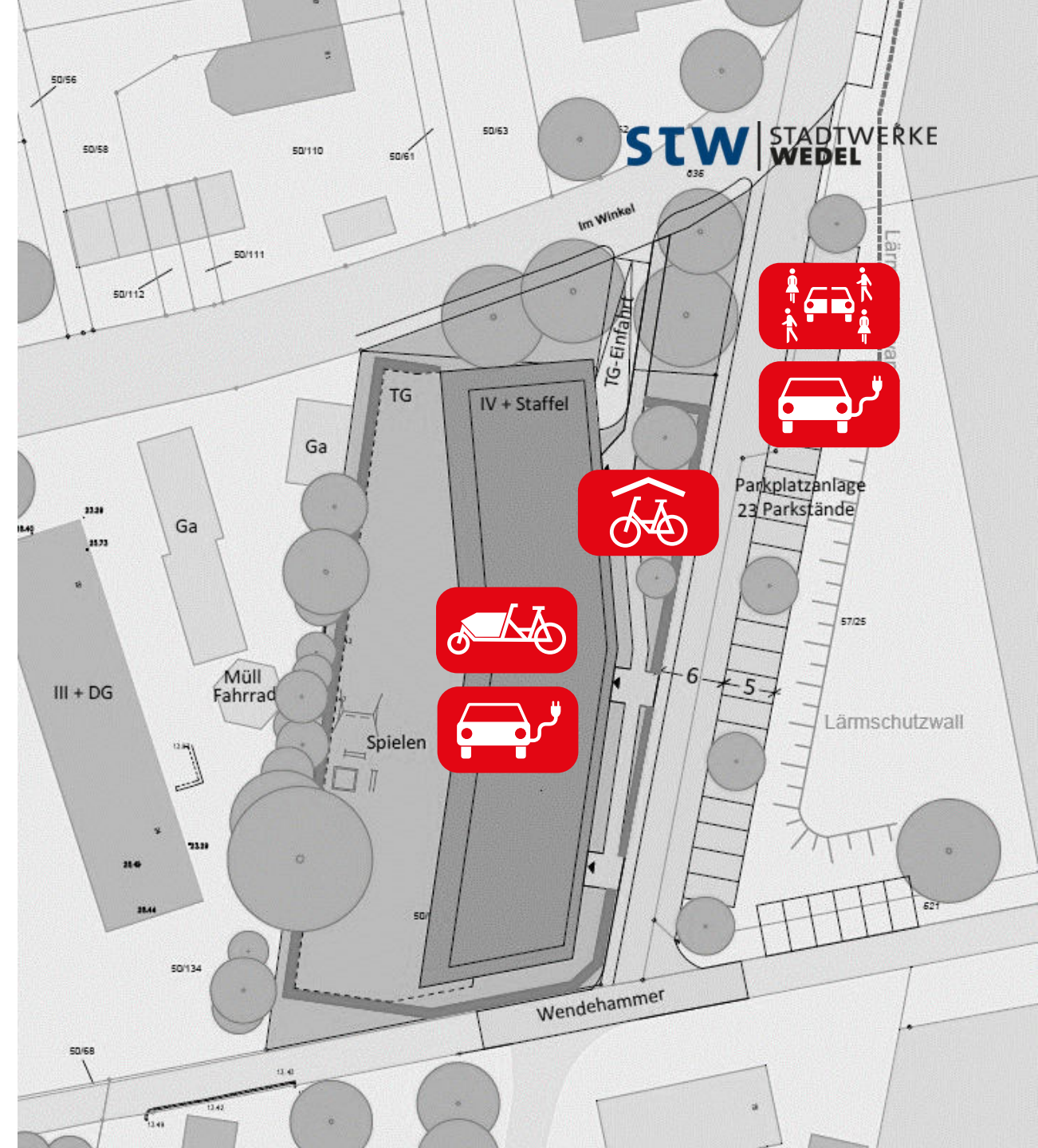
MOBILITÄTSKONZEPT

In den bisherigen Straßenraum wird nicht eingegriffen

Es entstehen neue Park- und Stellplätze für Elektromobilität und Carsharing sowie für Fahrräder und E-Lastenräder

Zahl der durch die Nachbarschaft genutzten Garagenplätze und „wilden“ Parkmöglichkeiten kann durch neue Tiefgarage und neue geordnete öffentliche Parkplatzanlage ausgeglichen werden

Im der öffentlichen Parkplatzanlage sind Ladesäulen in Kooperation mit den Stadtwerken möglich



NACHHALTIGE BAUMATERIALIEN OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Gründach zur Regenrückhaltung



Verblender statt WDVS

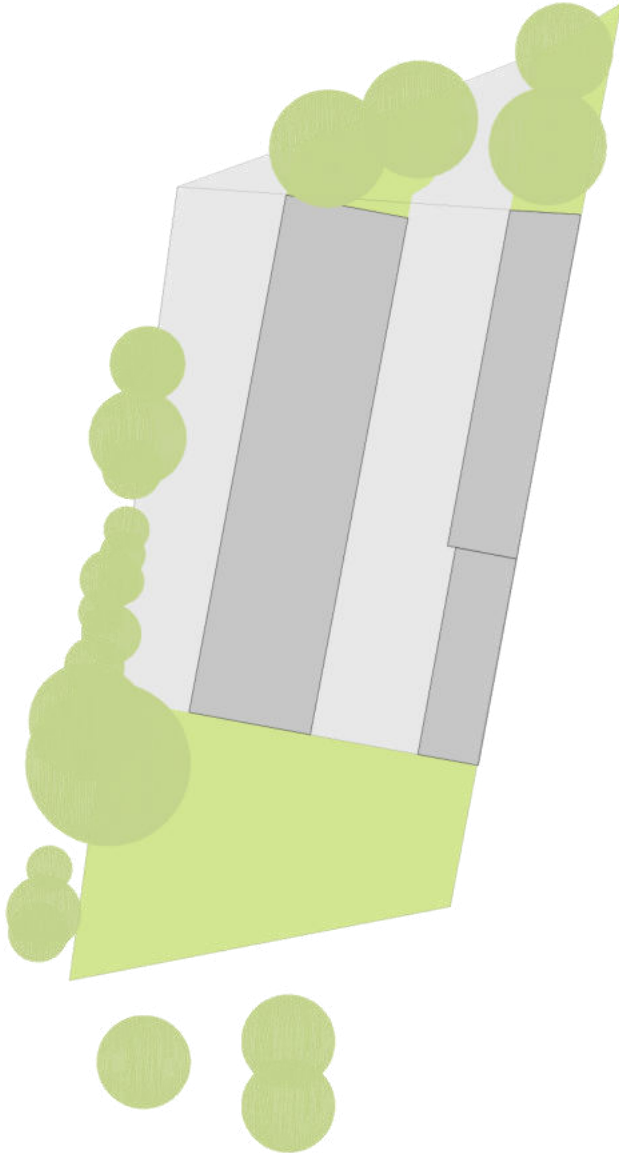


ERWEITERUNG DES GRÜNRAUMS

Gesamte Grundstücksfläche 2.375 m²

Bestand

gesamte
Grünfläche
unversiegelt
771 m²



Planung

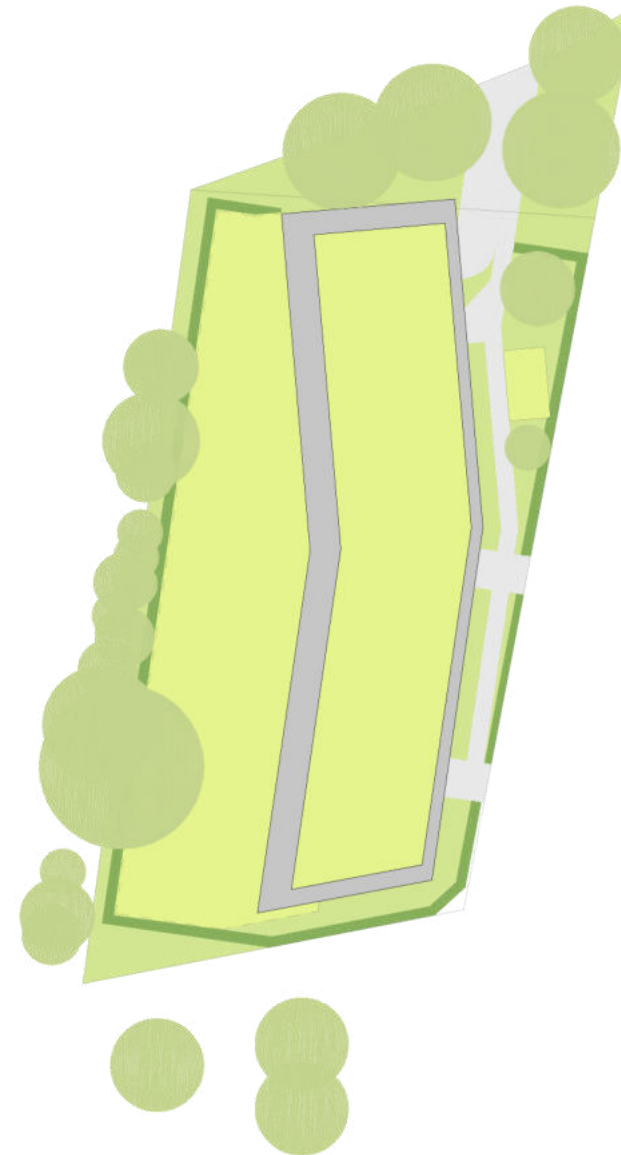
gesamte
Grünfläche
1.944 m²

davon
Gründach
608 m²

Gründach TG
637 m²

Garten
699 m²

+ 2,5 mal
mehr „Grün“



NACHHALTIGE WÄRMEVERSORGUNG

Klimaschonende Fernwärmeversorgung
durch das Blockheizkraftwerk der
Stadtwerke Wedel möglich

Kapazitäten:

2 Megawatt Strom

2,1 Megawatt Wärme für etwa 500
Haushalte



BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR WEDEL

VOSTRA entwickelt Geschosswohnungsbau zur Vermietung und ist langfristige Bestandshalterin

Projekt „Im Winkel“ mit überwiegend gefördertem Wohnungsbau, geringer Anteil freifinanziert

Nutzungskonzept nach Abstimmung mit Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) voraussichtlich im April

IB.SH berechnet Förder- und Zuschussfähigkeit im 1., 2. und evtl. 3. Förderweg

Zu erwartende Miethöhe kann dann erst kalkuliert werden



FAZIT

Bezahlbares Wohnen für Familien und kleine Haushalte in Wedel durch überwiegend geförderten Wohnungsbau

Neuer Quartiersbaustein in günstiger Lage zur Stadtmitte und zu den Arbeitsstätten

Aufwertung und Ergänzung des Bestandsquartiers durch einen neuen, zeigemäßen Wohnungsbau mit attraktivem Wohnumfeld

Bauen mit nachhaltigen Materialien

Klimaschonende Wärmeversorgung durch benachbartes Blockheizkraftwerk und durch Photovoltaik

Zugewinn geordneter öffentlicher Parkplätze und innovatives Mobilitätsangebot





STRANDBAD-HÖFE

WEDEL / WEITERENTWICKLUNG DES SCHNEIDER AREALS

Vorstellung Planungsausschuss
zum 14.02.2023

I. AKTEURE
II. AREAL SCHULAUER HAFEN
III. KONZEPT WOHNEN + ARBEITEN

I. AKTEURE

BAUHERR

baucon

Projektmanagement GmbH Köln

BEISPIEL COLOGNEO I

COLOGNEO I EHEMALS EUROFORUM NORD

Standort:	Köln-Mülheim, NRW
Baujahr:	ab 2017 in Bau
Wohneinheiten:	ca. 400 Wohneinheiten + Tiefgaragenstellplätze
Projektvolumen:	370 Mio. Euro
BGF:	90.000 m ² + Tiefgarage / Wohnen inkl. Anwendung des kooperativen Baulandmodells

Abgeschlossene
Projektentwicklung

Durch die Umwidmung der ehemaligen Brachfläche der Gasmotorenwerke Deutz in die Bereiche Wohnen und Gewerbe wird das Gelände einer neuen, zeitgemäßen Nutzung zugeführt. Gemeinsam mit den ebenfalls durch die baucon betreuten Flächen der Cologneo II und III (ehemals Euroforum West und Mitte - auch in dieser Broschüre enthalten) entsteht ein neues Wohn- und Gewerbegebiet mit hoher Anziehungskraft für Jung und Alt.



Copyright: CG Gruppe AG

STADTPLANUNG



BEISPIEL WETTBEWERB SCHULAUER HAFEN, WEDEL



ARCHITEKTUR



BEISPIEL NACHVERDICHTUNG TINSDALER WEG, WEDEL



VORMALS BLAURAUM ARCHITEKTEN

II. AREAL

SCHULAUER HAFEN

BLICK
Richtung Süd-Ost

SITUATION VOR ORT.

**SCHNEIDER
AREAL**
NUTZFLÄCHE
28.500 m²

HOTEL + HANDEL
Neubau

WILLKOMM HÖFT
Schiffsbegrüßungsanlage

28° GRAD
Strandbad Wedel



DEICH
Landesschutzdeich

STRANDBADDAMM PARKING
Öffentliche Parkfläche Hafenareal

BLICK
Richtung Süd-West

SITUATION VOR ORT.





GRUNDLAGE

Bebauungsplan Nr. 20a „Schulauer Hafen“ 1988



GRUNDLAGE

Stadt Wedel - Flächennutzungsplan (2010)



GRUNDLAGE

3. Fortschreibung Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“ 2017
auf der Basis des städtebaulichen Wettbewerbs „Schulauer Hafentor“, 2006

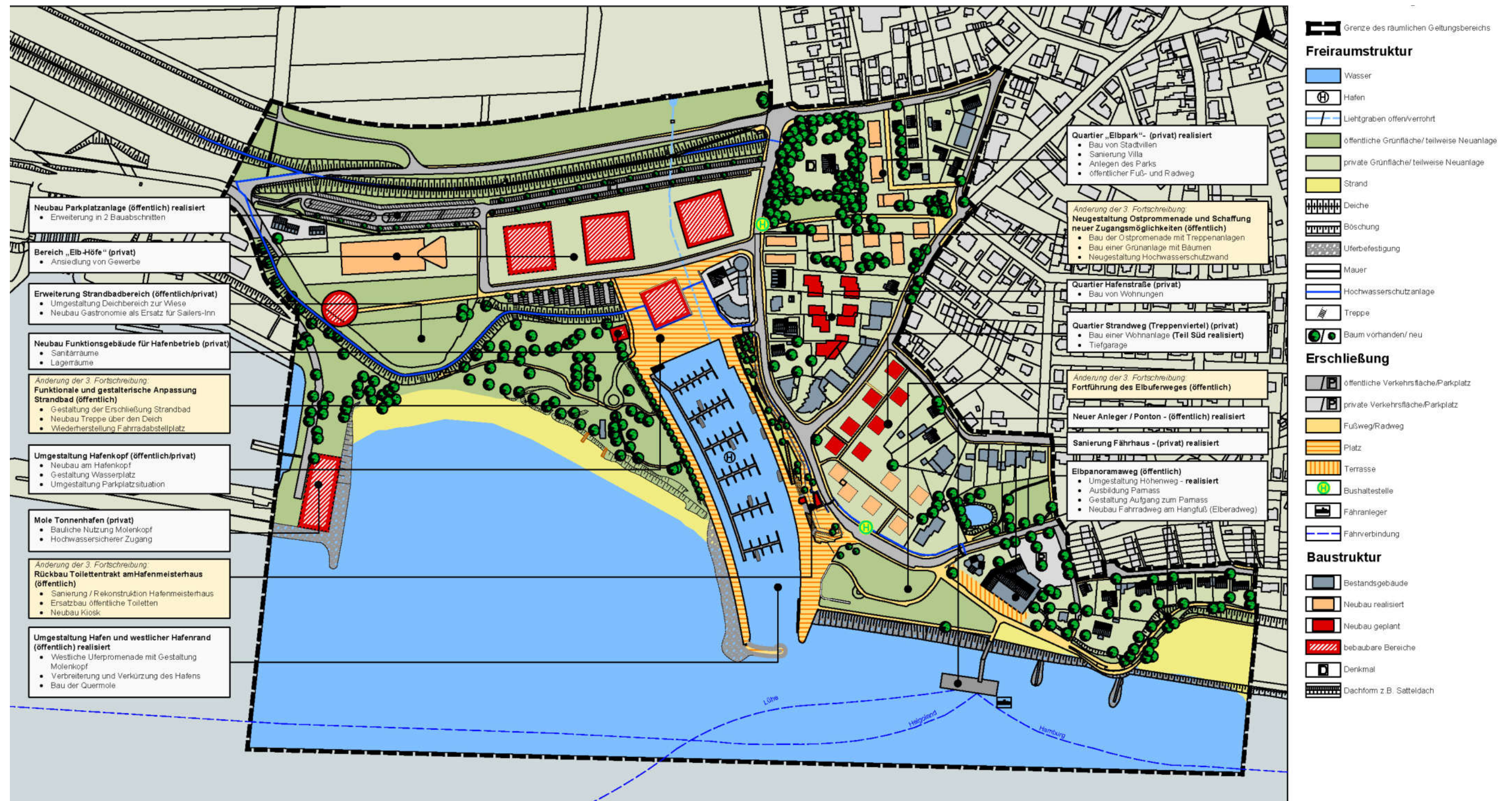


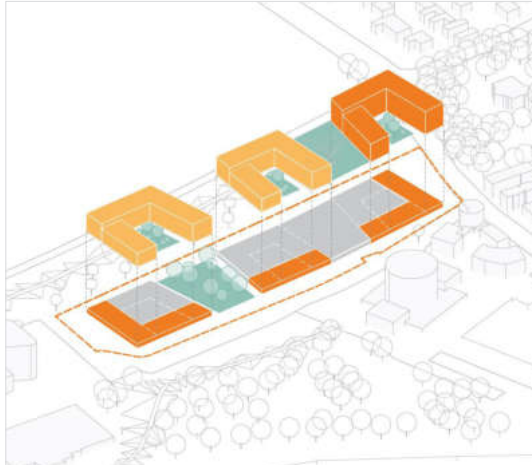
GRUNDLAGE

Machbarkeitsuntersuchung/ Nutzungskonzept Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen

GRUNDLAGE

3. Fortschreibung Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“ 2017
auf der Basis des städtebaulichen Wettbewerbs „Schulauer Hafentor“, 2006





STUDIE 01
Präsentation 06.07.2022



ÜBERARBEITUNG STUDIE 01
Präsentation 14.12.2022



STUDIE 02
Planung 14.12.2022

III. KONZEPT

STRANDBAD-HÖFE

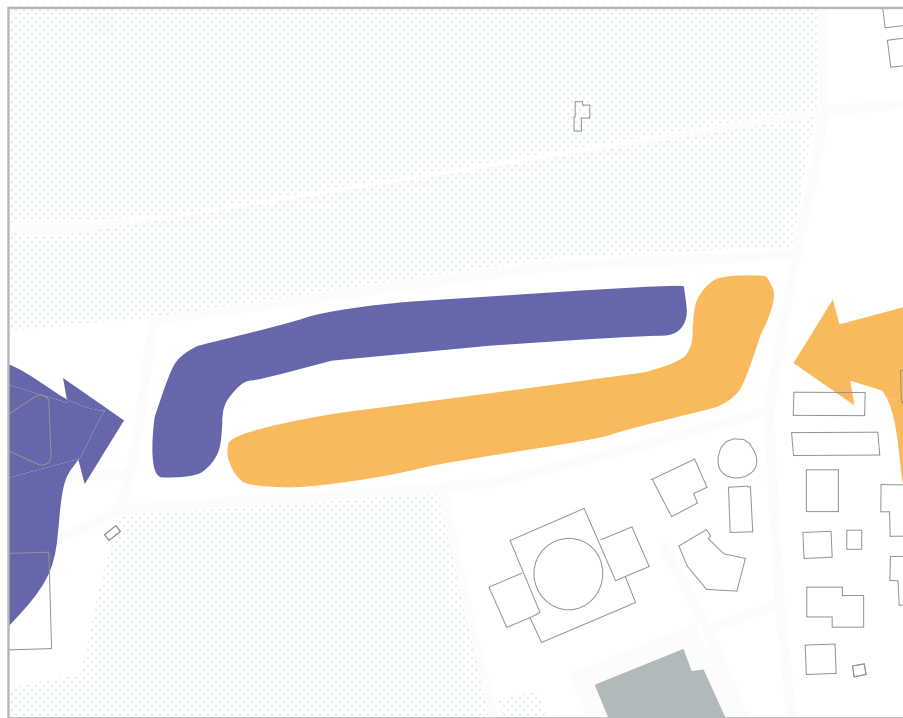
SCHNITTSTELLE

Die Kleinteiligkeit Wedels trifft auf die grobe Körnung der Gewerbebauten.



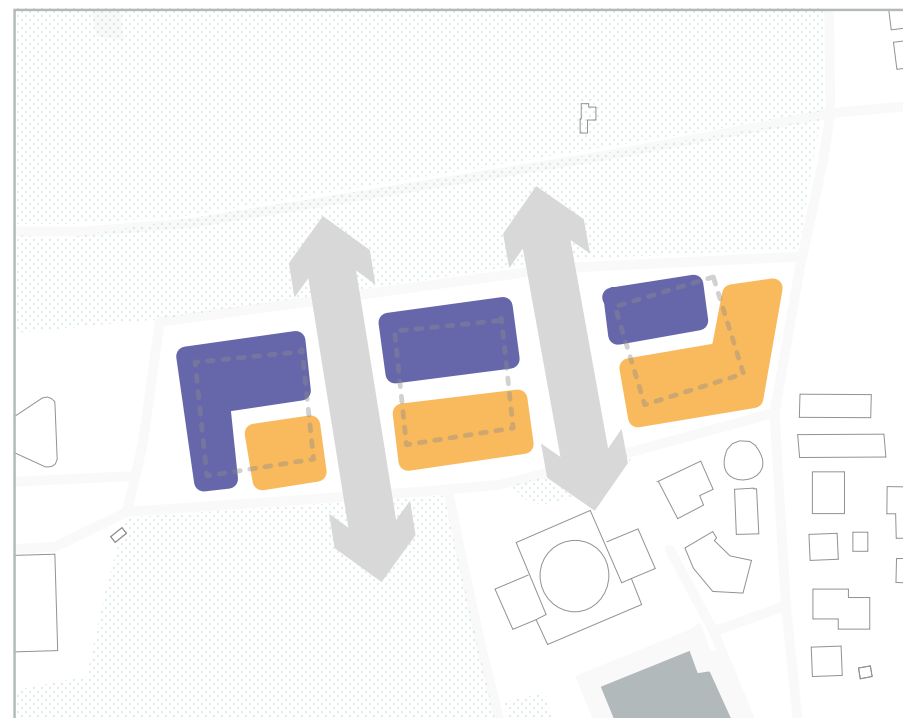
FUNKTIONSVERTEILUNG

Gewerbe und Wohnen



RAHMENPLAN

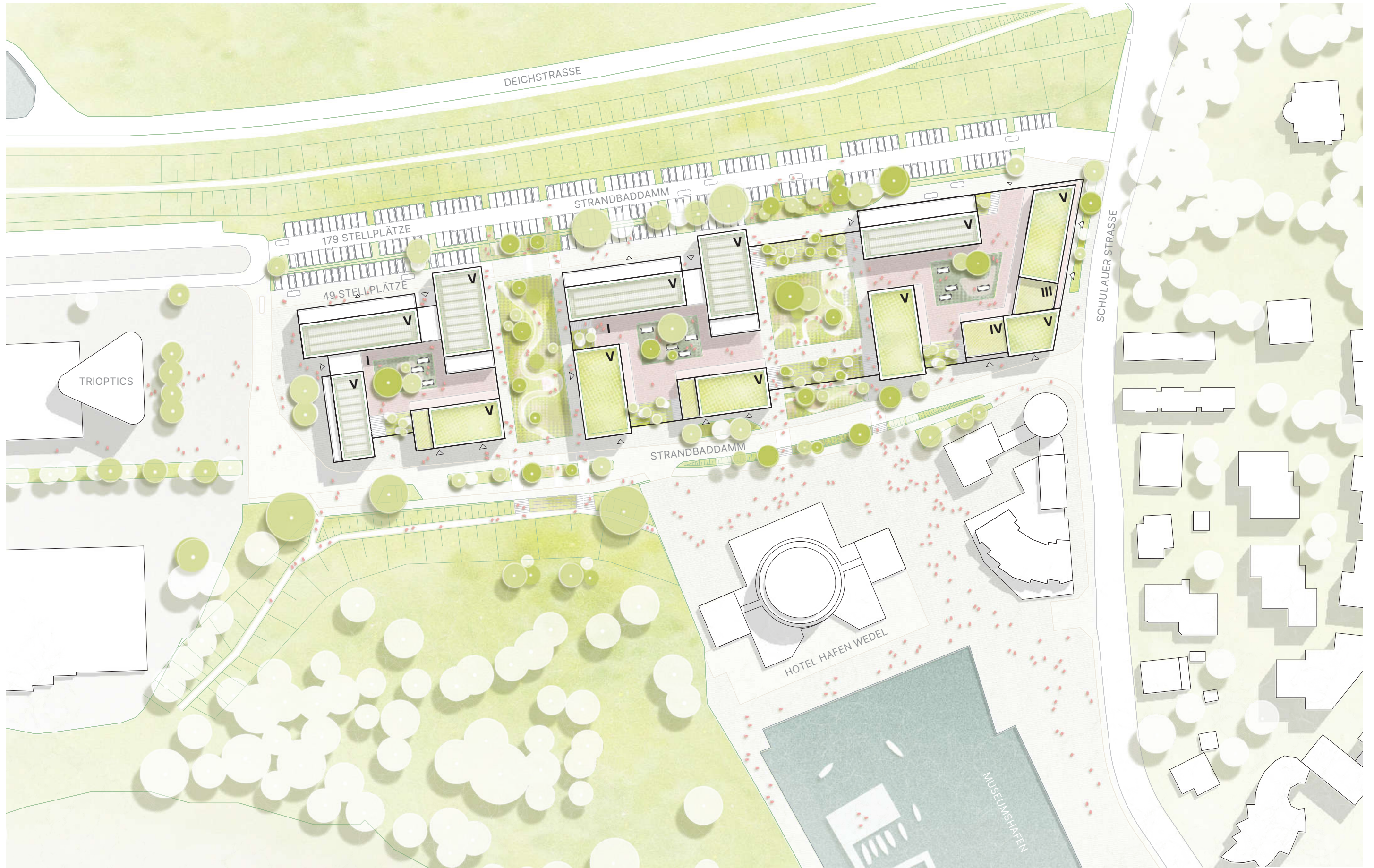
Verzahnung des Grünraums



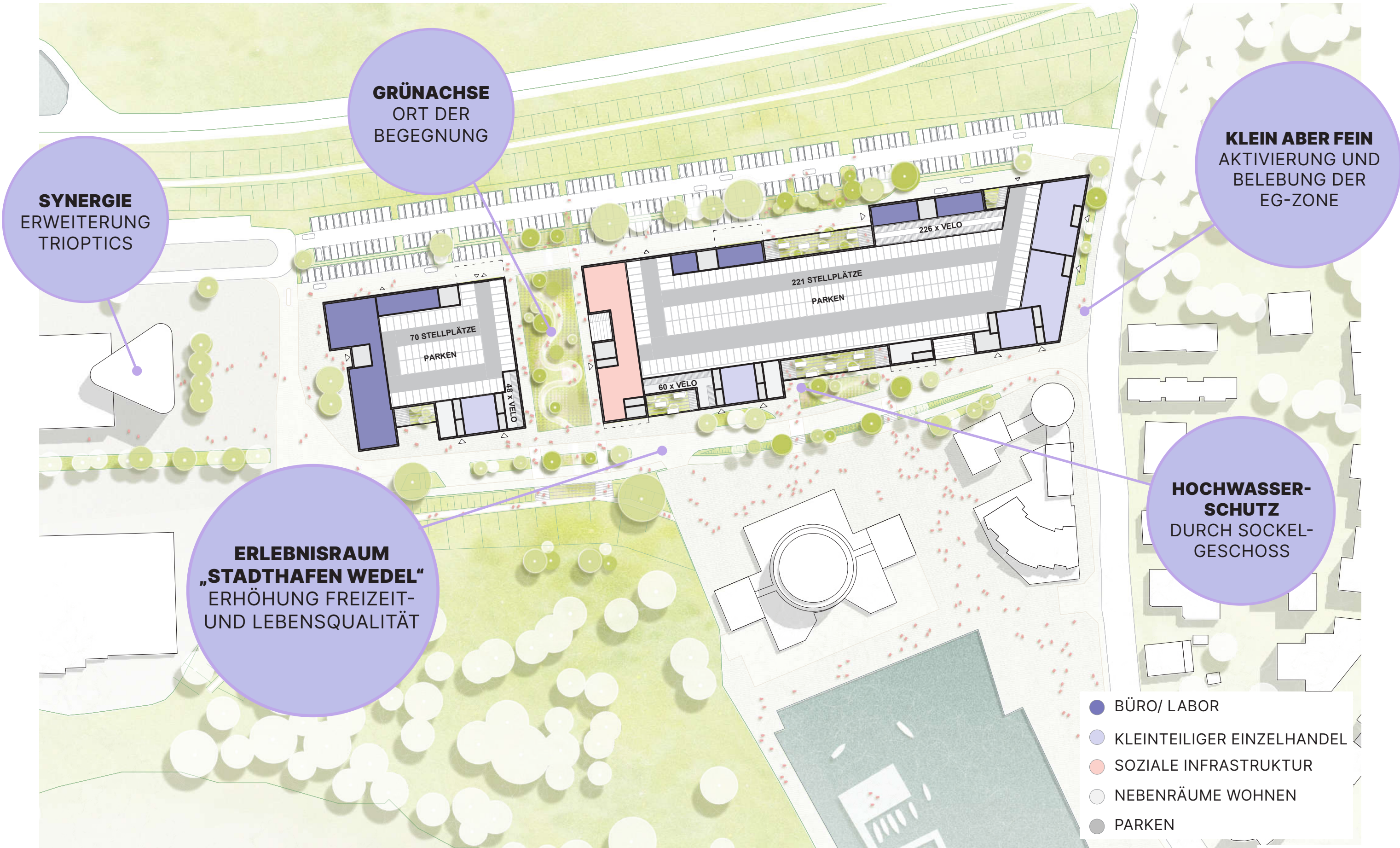
STÄDTEBAULICHER MASSSTAB

Körnung der Stadt

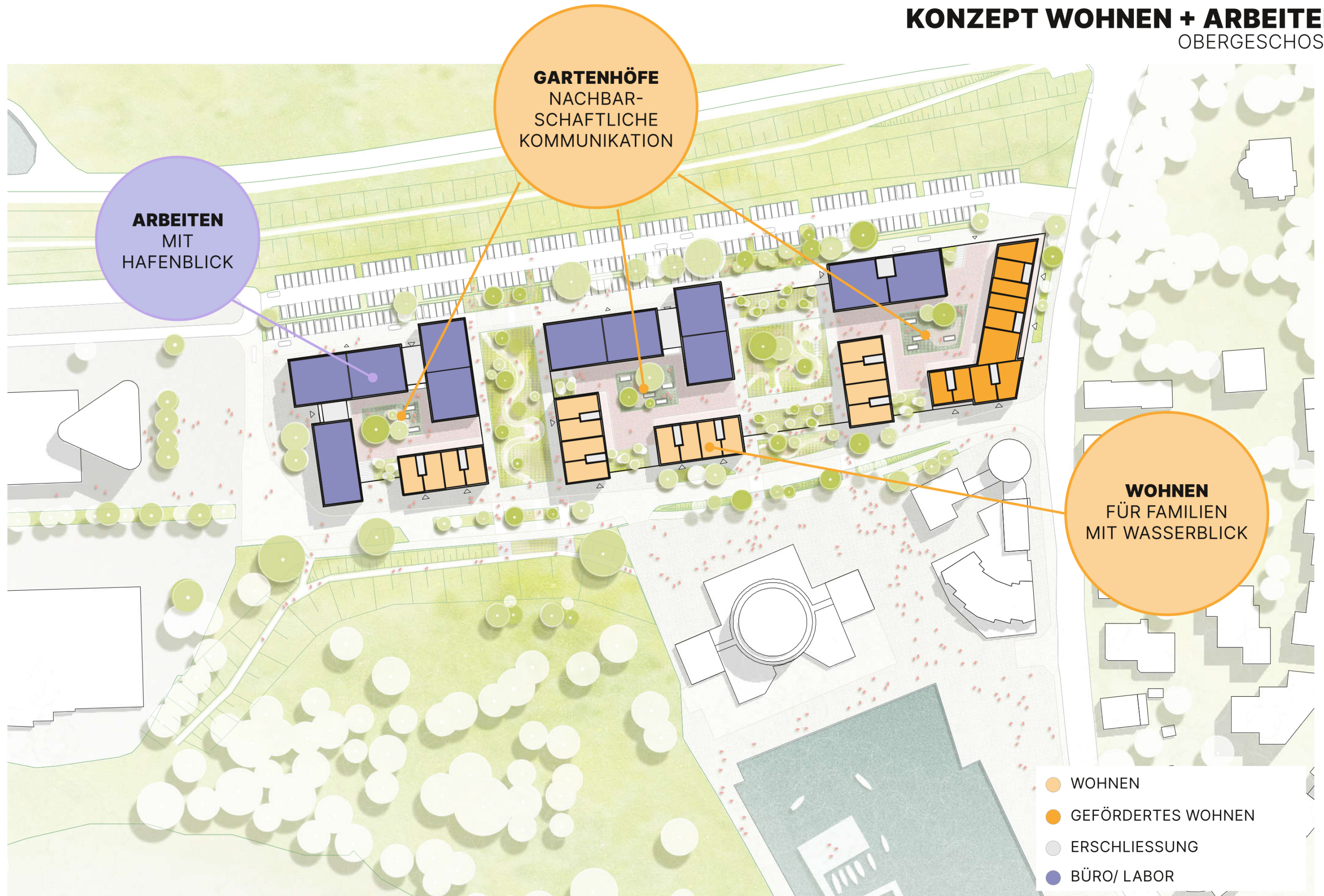




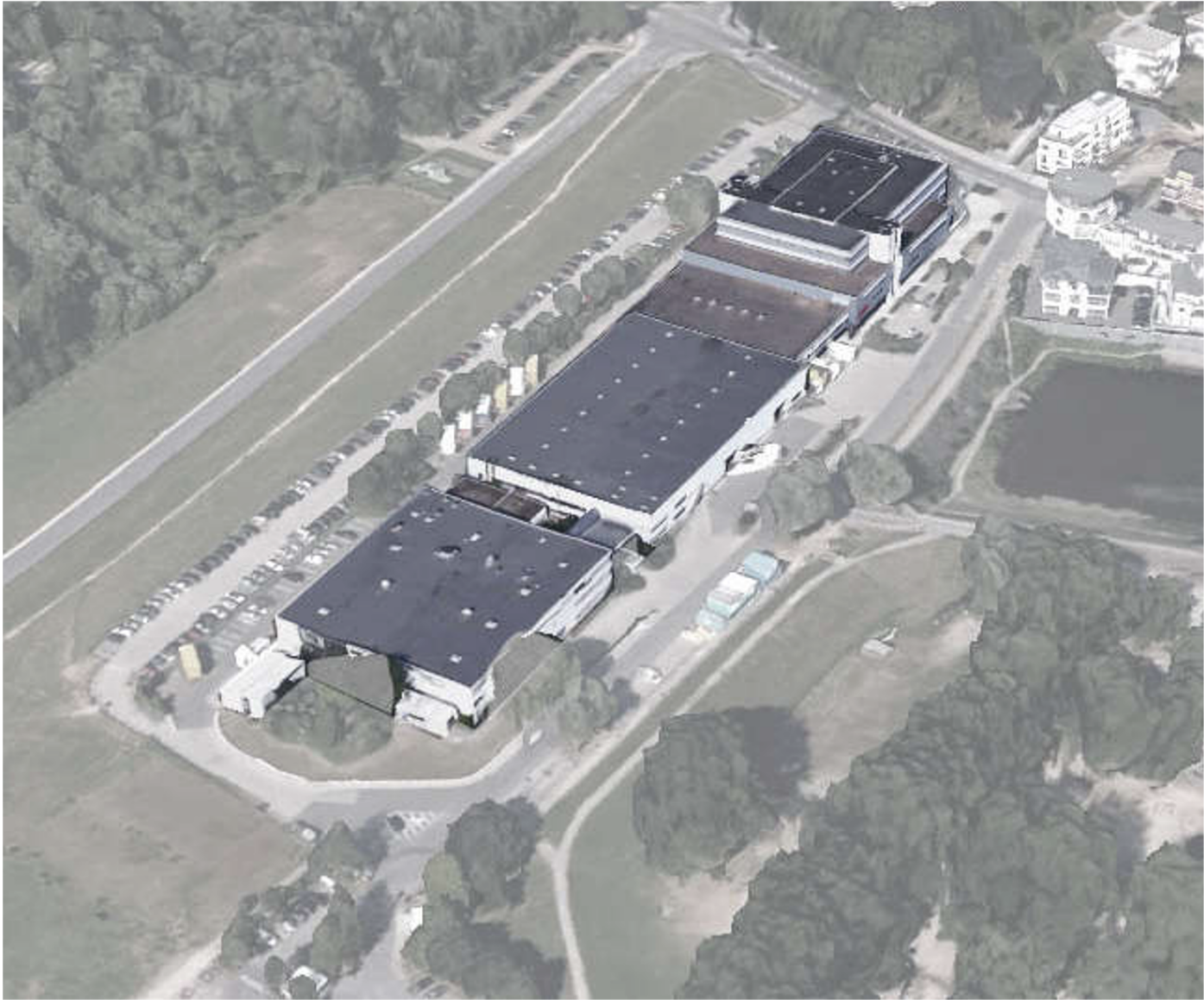




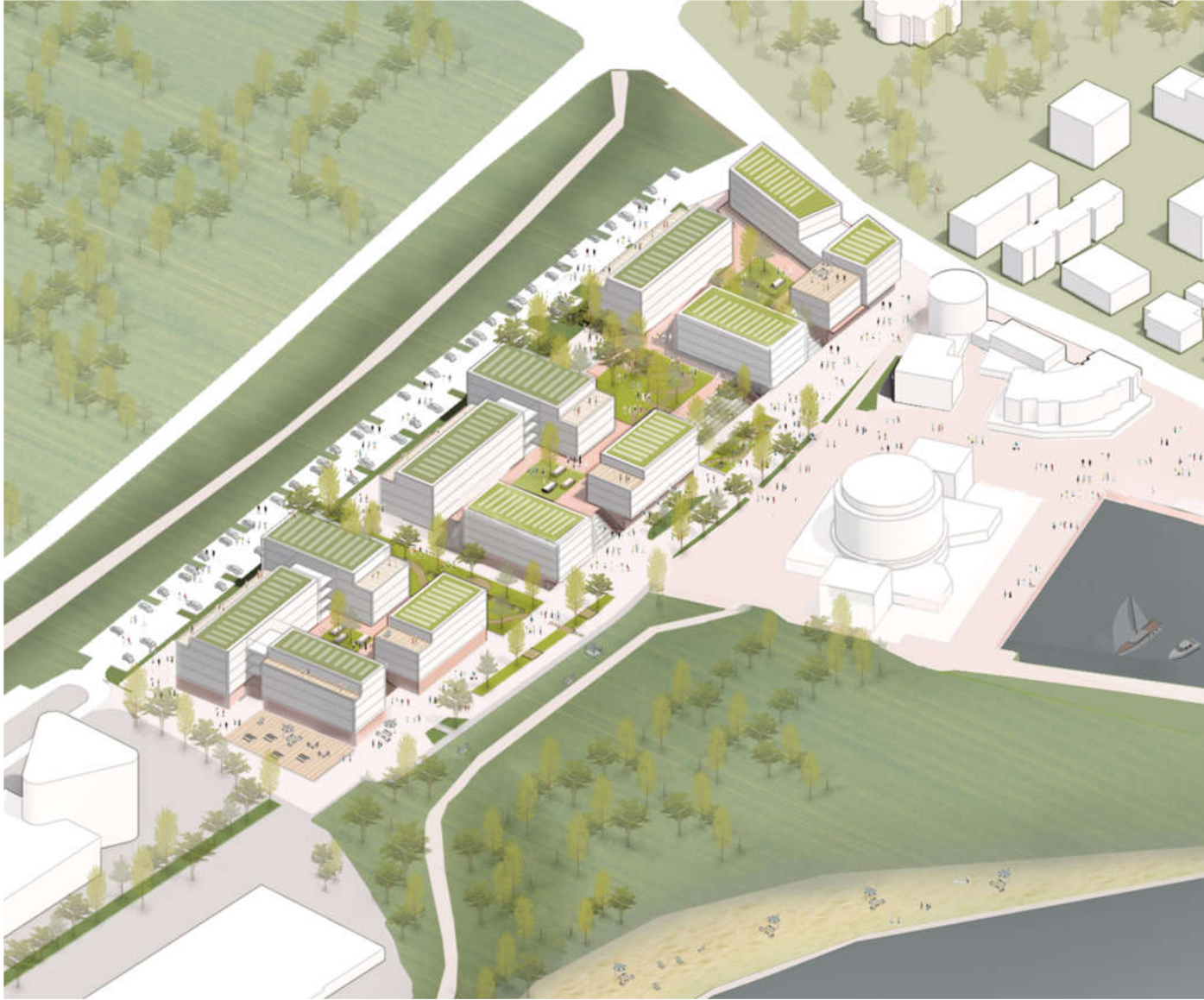
KONZEPT WOHNEN + ARBEITEN. OBERGESCHOSSE



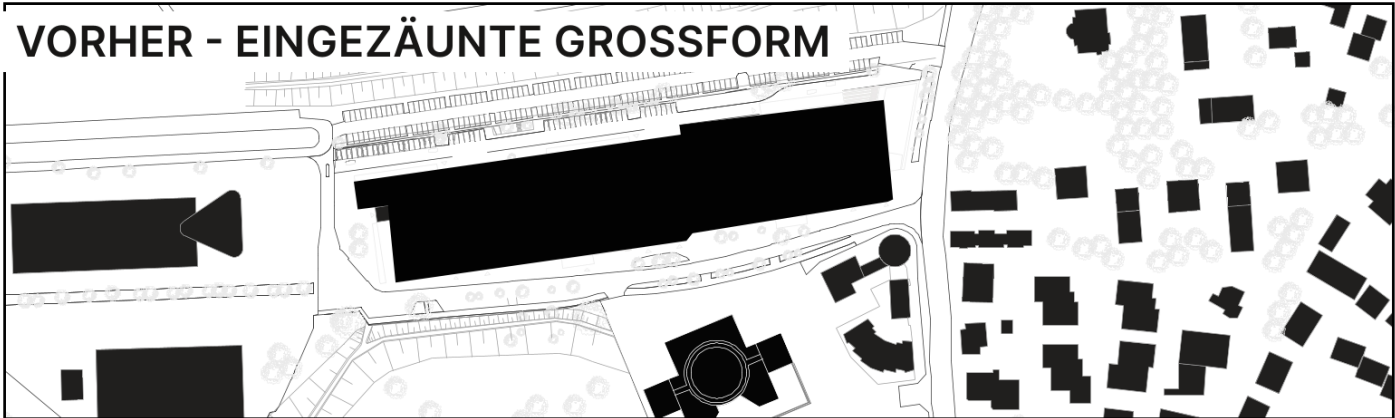
VORHER - VERSIEGELUNG



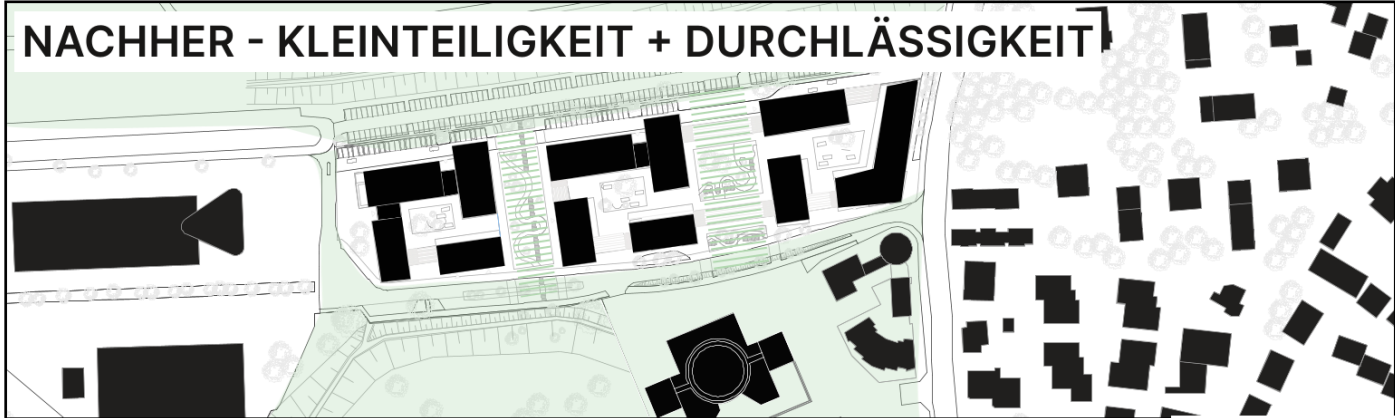
NACHHER - ENTSIEGELUNG/ RETENTION



VORHER - EINGEZÄUNTE GROSSFORM

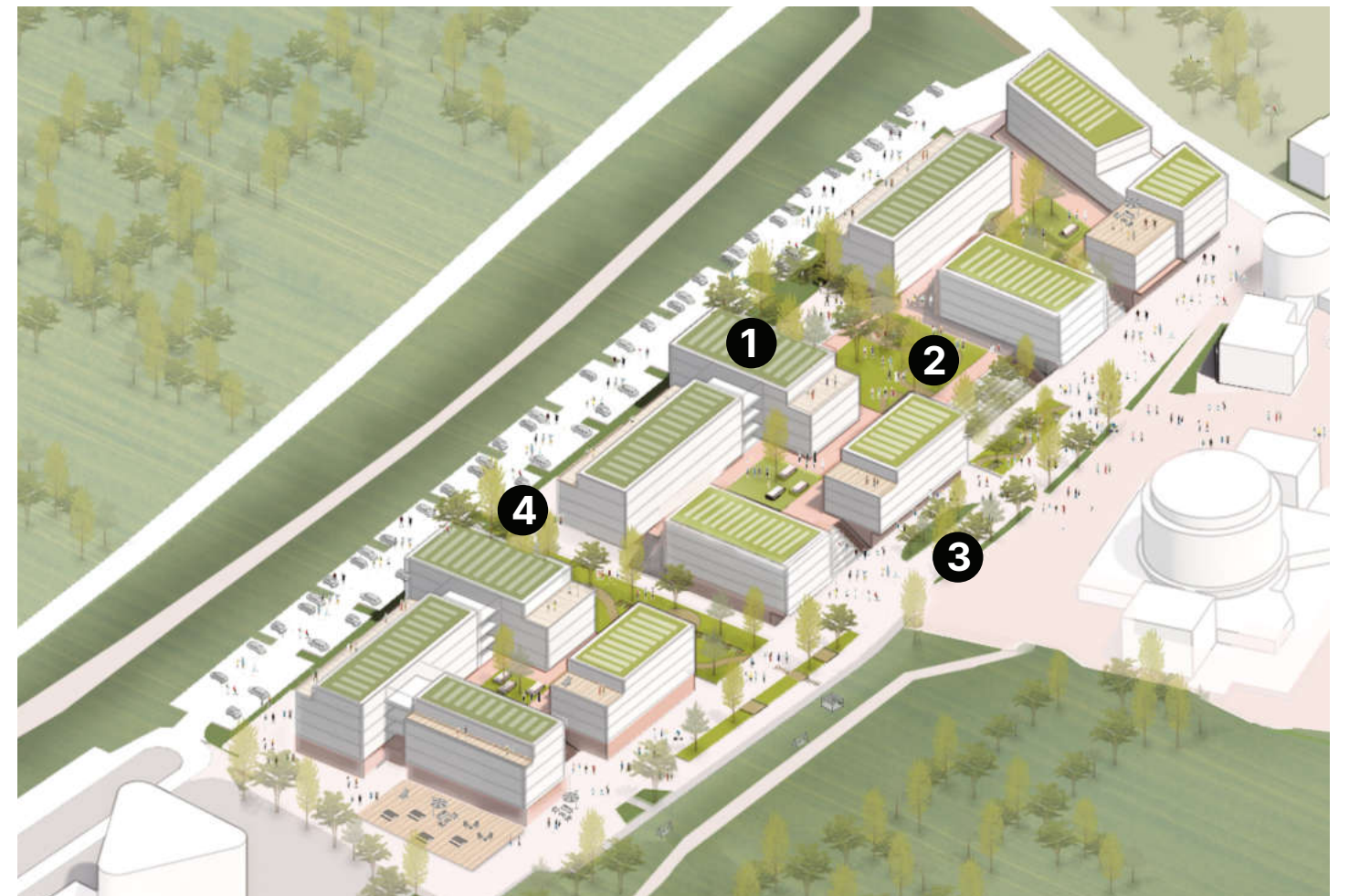


NACHHER - KLEINTEILIGKEIT + DURCHLÄSSIGKEIT



NACHHALTIGKEITSMASSNAHMEN

- E-Mobilität
- Regenwassernutzung
- Ressourcenschonende Baumaterialien
- Entsiegelung
- Begrünte Dachflächen
- Regenerative Energien
- Energieeffizienz
- Öffentliche Flächen
- Hochwasserschutz durch Sockel
- Autos nicht sichtbar im öffentlichen Raum



1 GRÜNDACH + PV
Aktivierung der Dachflächen zur Energiegewinnung und Biodiversität



2 GRÜNRAUM
Minimierung der Versiegelung
Versickerungsflächen f. Regenwasser



3 SHARED SPACE
Öffentliche Promenade und Außensitze
auf dem Grundstück zur sozialen Interaktion

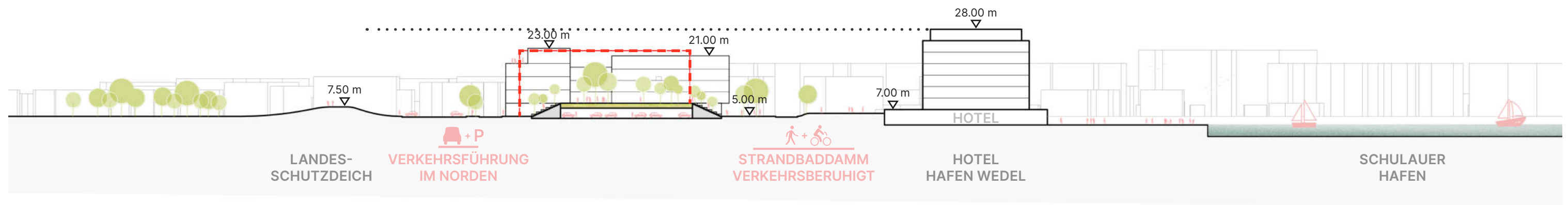


4 E-MOBILITÄT
Stellplätze werden mit Ladestationen
bestückt.

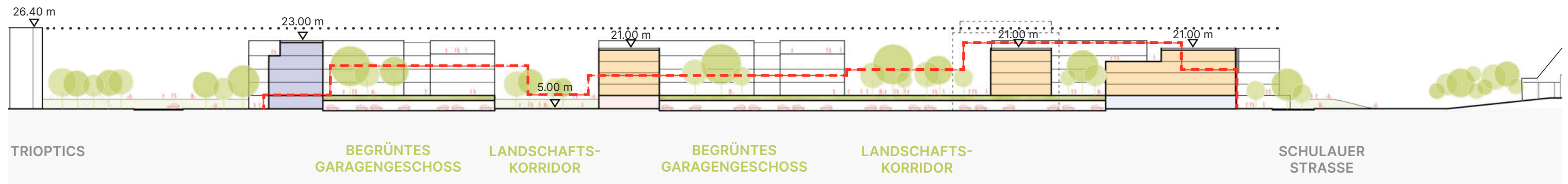


- WOHNEN
- BÜRO/ LABOR/ EH
- UMRISS BESTAND

PRINZIPSCHNITT NORD-SÜD

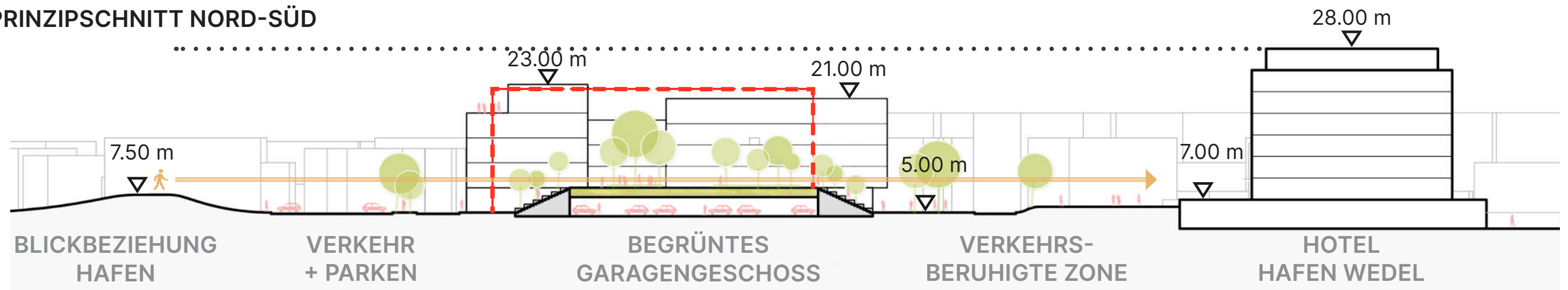


PRINZIPSCHNITT OST-WEST

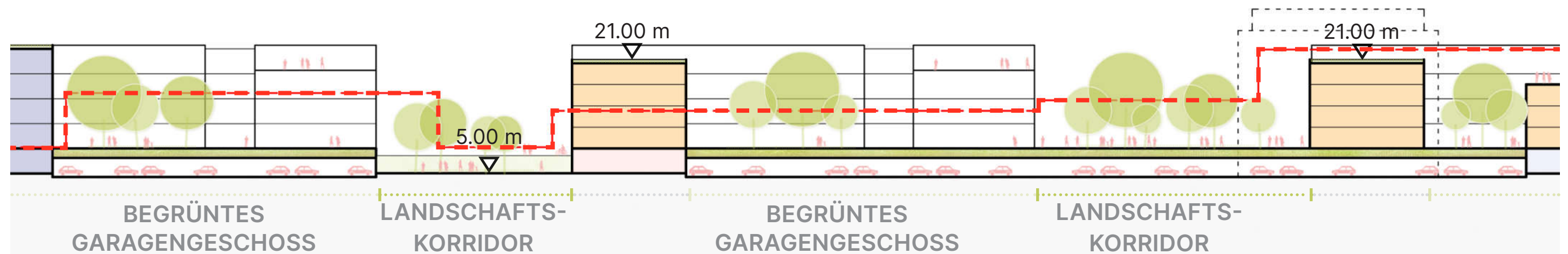


- WOHNEN
- BÜRO/ LABOR/ EH
- - - UMRISS BESTAND

PRINZIPSCHNITT NORD-SÜD



PRINZIPSCHNITT OST-WEST



DIE STRANDBAD-HÖFE IN ZAHLEN.



**GRUND-
STÜCK**



**NUTZUNGS-
MIX**



**WOHN-
EINHEITEN**



**WOHNUNGS-
MIX**



**STELLPLÄTZE
PKW**



**STELLPLÄTZE
VELO**

KENNZAHLEN

GRUNDSTÜCK 19.836 m²

BESTAND

BGF 35.600 m²

NUF 28.500 m²

GRZ 0.60

GFZ 1.79

PLANUNG

BGF 40.120 m²

NUF 28.773 m²

GRZ 0.59

GFZ 2.02

GFZ 1.67
(ohne Parken)

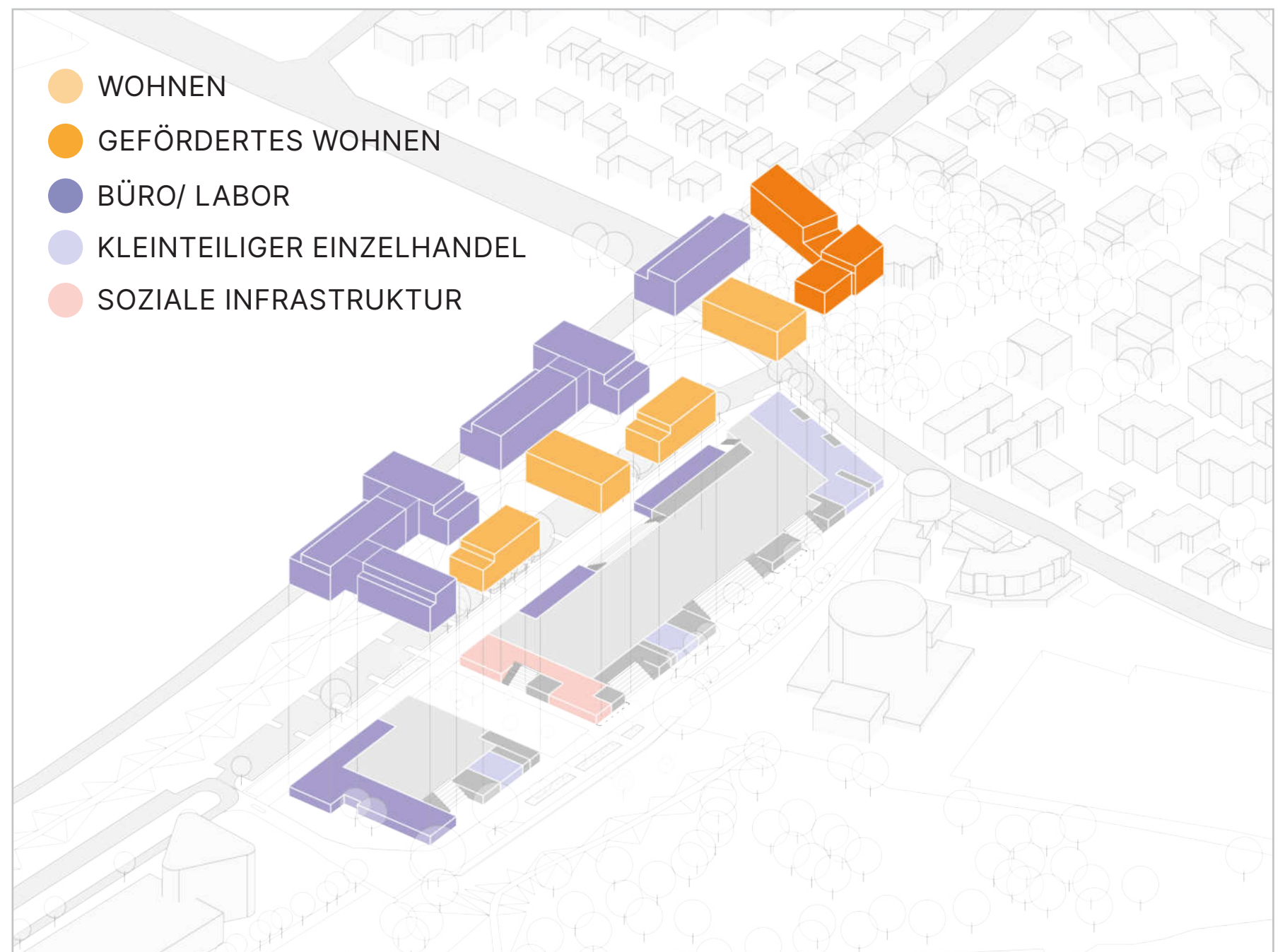
VERTEILUNG DER NUTZUNGEN

BGF Wohnen 12.655 m² 39 %

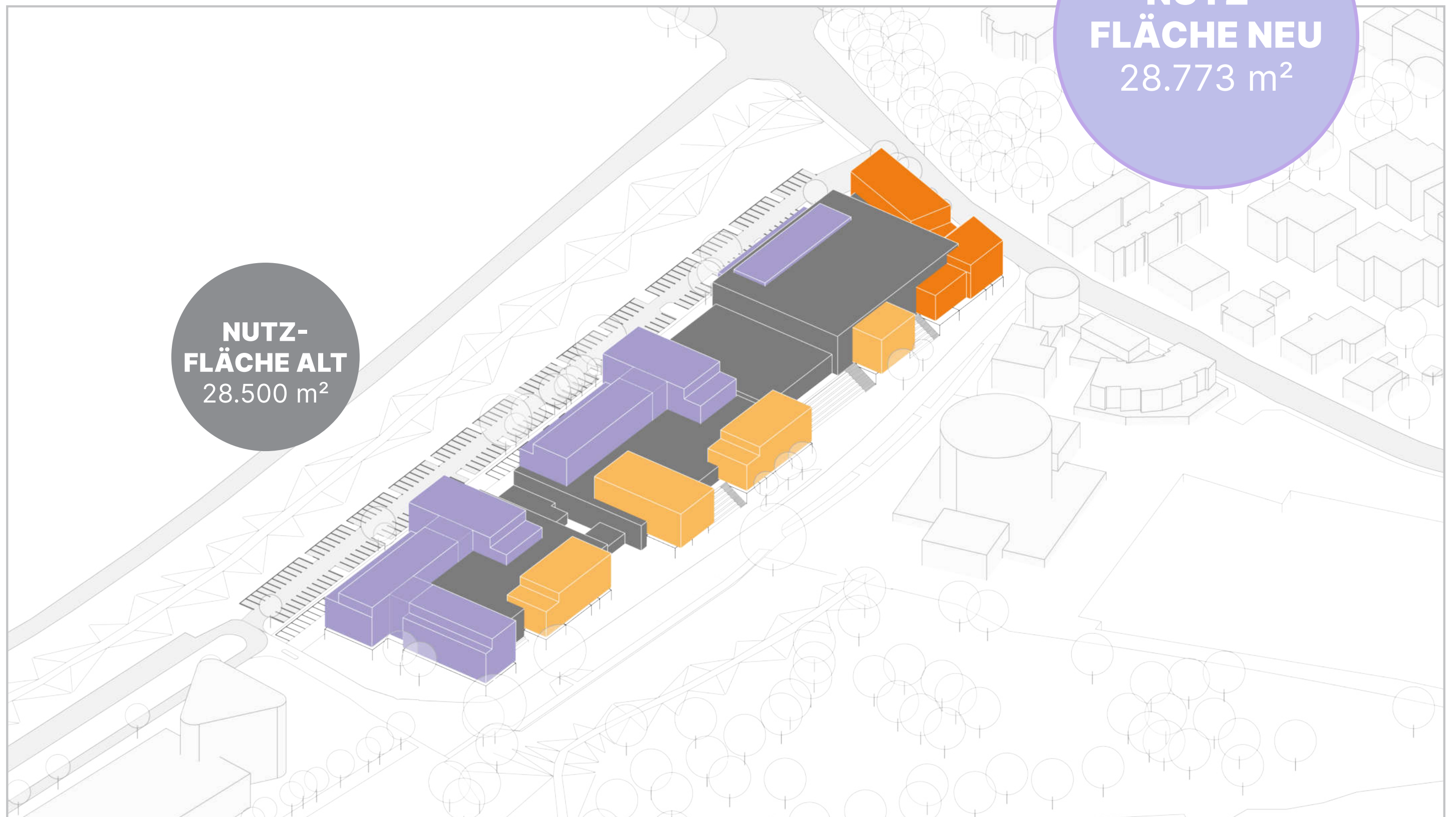
BGF Gewerbe+Büro 20.465 m² 61 %

BGF 33.120 m²

BGF Parken 7.000 m²



DIE STRANDBAD-HÖFE IN ZAHLEN.



**NUTZ-
FLÄCHE ALT**
28.500 m²

**NUTZ-
FLÄCHE NEU**
28.773 m²

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.

