

ANLAGE ZUM PROTOKOLL



STADT WEDEL

BEZAHLBAR WOHNEN IM WINKEL

SITZUNG DES PLANUNGSAUSSCHUSSES AM 12. MÄRZ 2024

STRAUBE Architekten



VOSTRA
I M M O B I L I E N

ELB
BERG / STADT
LANDSCHAFT



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

Im Winkel

Im Grund

Am Rain

51

61

69

22

24

LAGEPLAN PLANUNG ALT, 14.02.2023

Maßstab 1:500 im Original

GRZ 1 0.36

GRZ 2 0.71 mit begrünter TG

GFZ 1.45

gerechnet auf erweiterter
Grundstücksfläche mit Baumdreieck
(insgesamt 2.375 m²)

Geplanter Wohnungsmix

48 WE, für insgesamt 111 Personen, davon

33 WE à 2 Zi.

15 WE à 3 Zi.



VISUALISIERUNG PLANUNG ALT



NACH GESPRÄCHEN MIT DER VERWALTUNG

1. Stadt **begrüßt** hohen Anteil geförderten **Wohnungsbaus**
2. Stadt **wünscht** sich **größere geförderte Wohnungen** auch für mehrköpfige Familien
3. Vorhabenträger benötigt **48 Wohnungen** für eine wirtschaftliche Umsetzung
4. Folge: **Mehr Wohnfläche** und **größerer Baukörper**
5. Stadt fordert eine **hohe Infrastrukturabgabe** von ca. 315.000 EUR. Hinzu kommen hohe Bau- und Erschließungskosten, auch für Parken
6. Stadt möchte mit Verkauf von Grund (für Erschließung und solide Finanzierung) ein **positives Zeichen zur Umsetzung** des Vorhabens setzen

LAGEPLAN PLANUNG NEU

Maßstab 1:500 im Original

GRZ 1 0.27

GRZ 2 0.73 mit begrünter TG

GFZ 1.08

gerechnet auf erweiterte neue
Grundstücksfläche (insgesamt 3.596 m²)

48 WE für insgesamt 157 Personen (+ 41%)

davon

1 WE à 1 Zi. 18 WE à 3 Zi.

11 WE à 2 Zi. 18 WE à 4 Zi.



LAGEPLAN PLANUNG NEU

Fläche Grundstück
Vorhabenträger: 2.091 m²

Fläche Baumdreieck: 285 m²

Fläche Erschließung: 1.220 m²

Gesamt neu : 3.596 m²

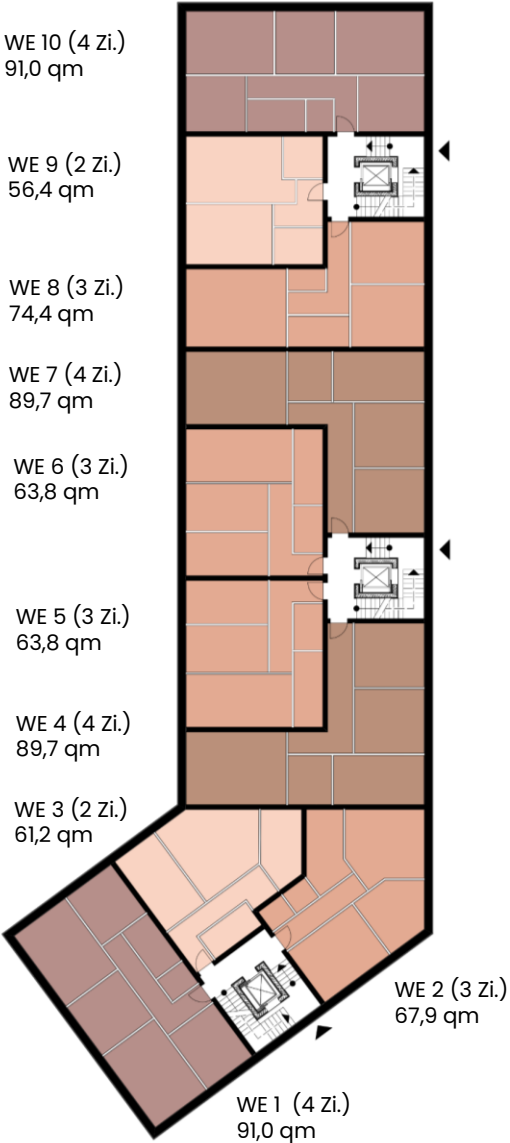


SCHWARZPLAN PLANUNG NEU

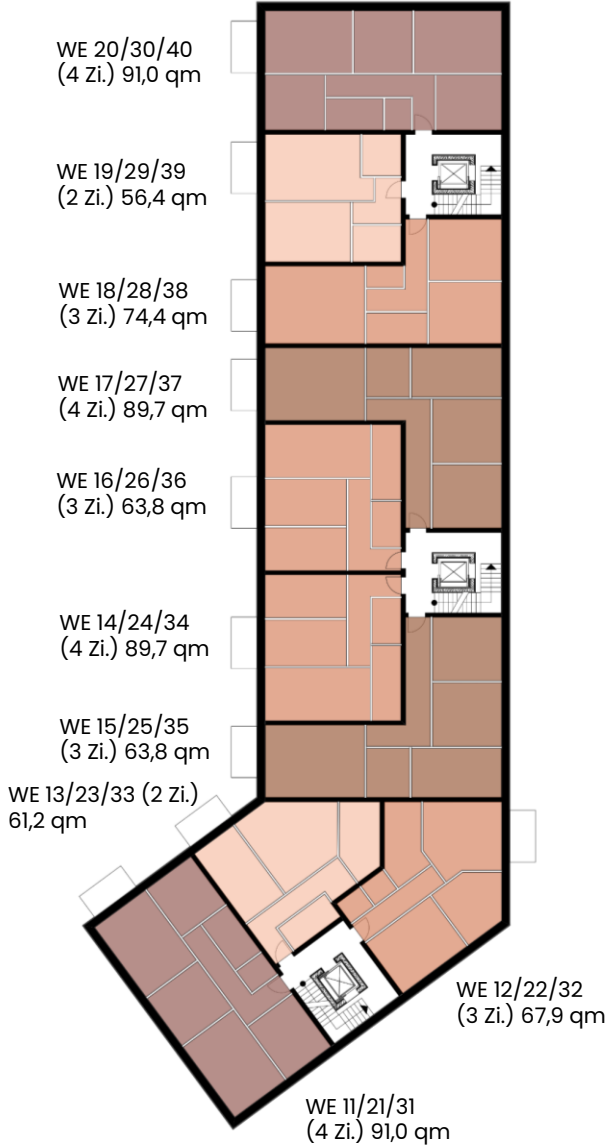


SCHEMATISCHE GRUNDRISSSE

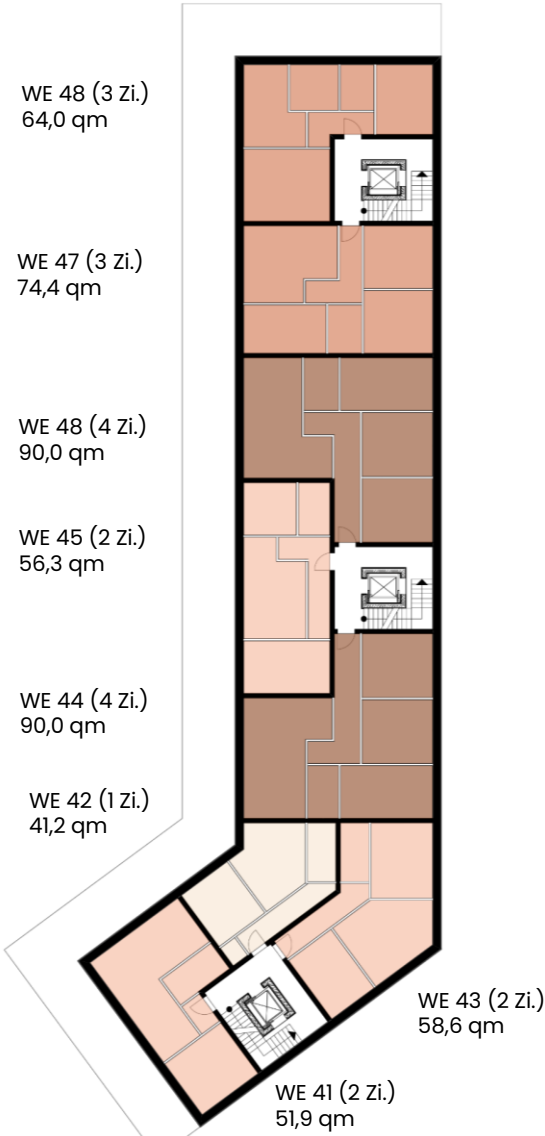
Maßstab 1:500 im Original



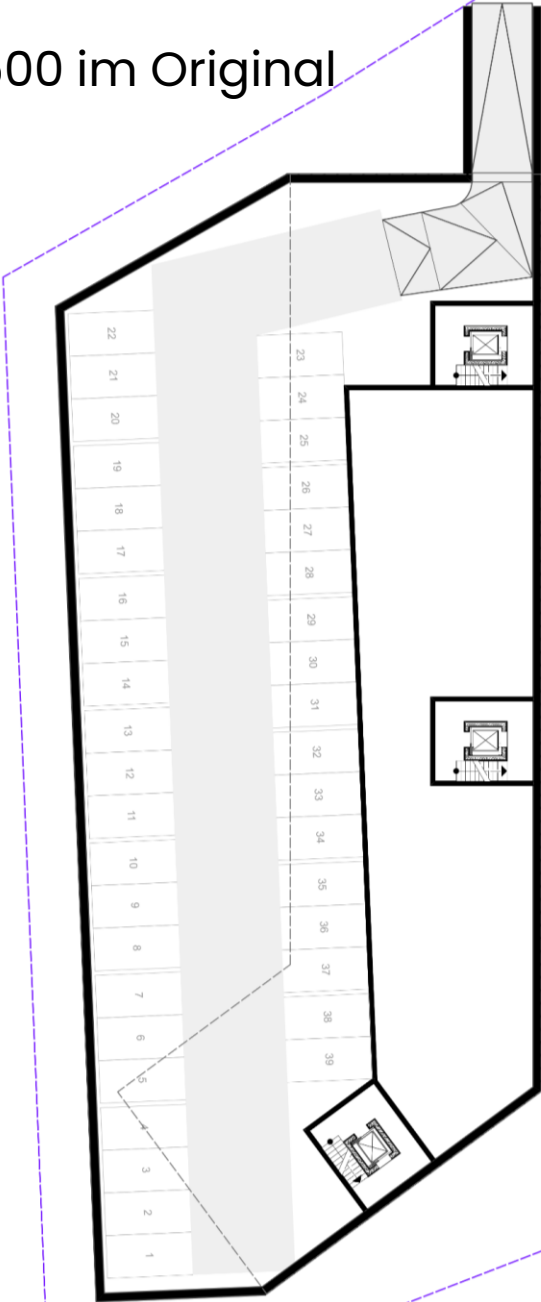
EG



OG

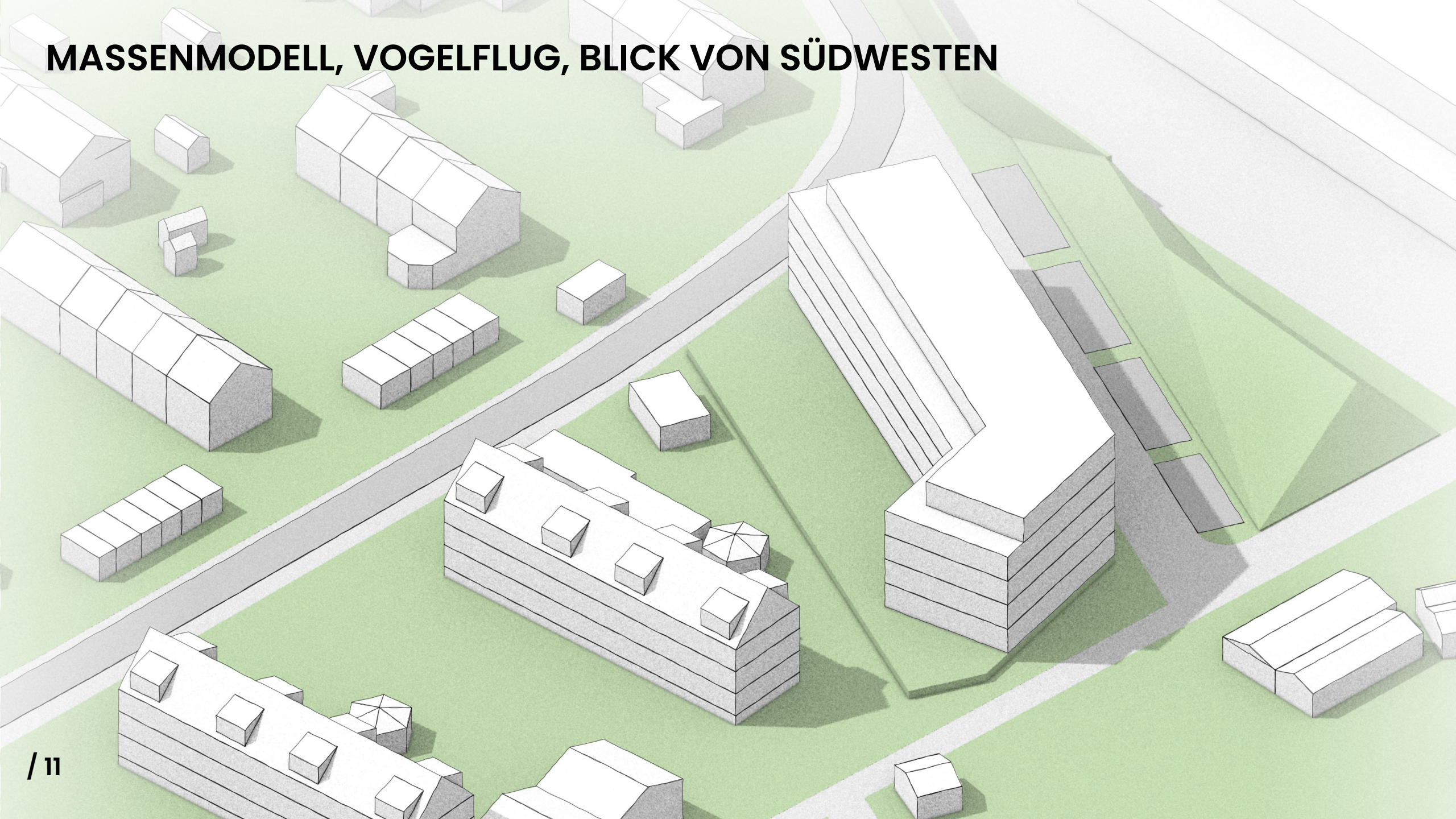


STG

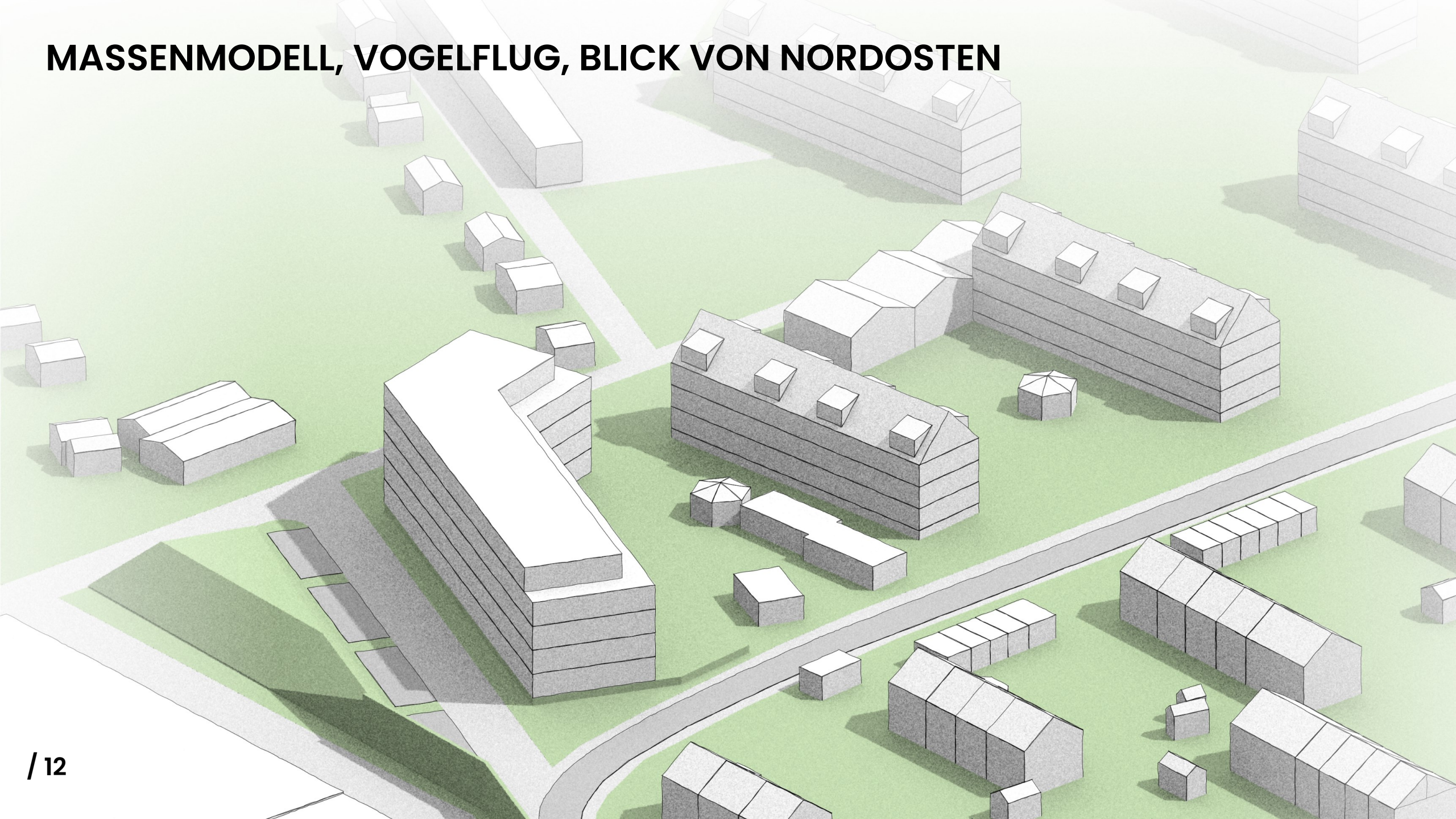


UG

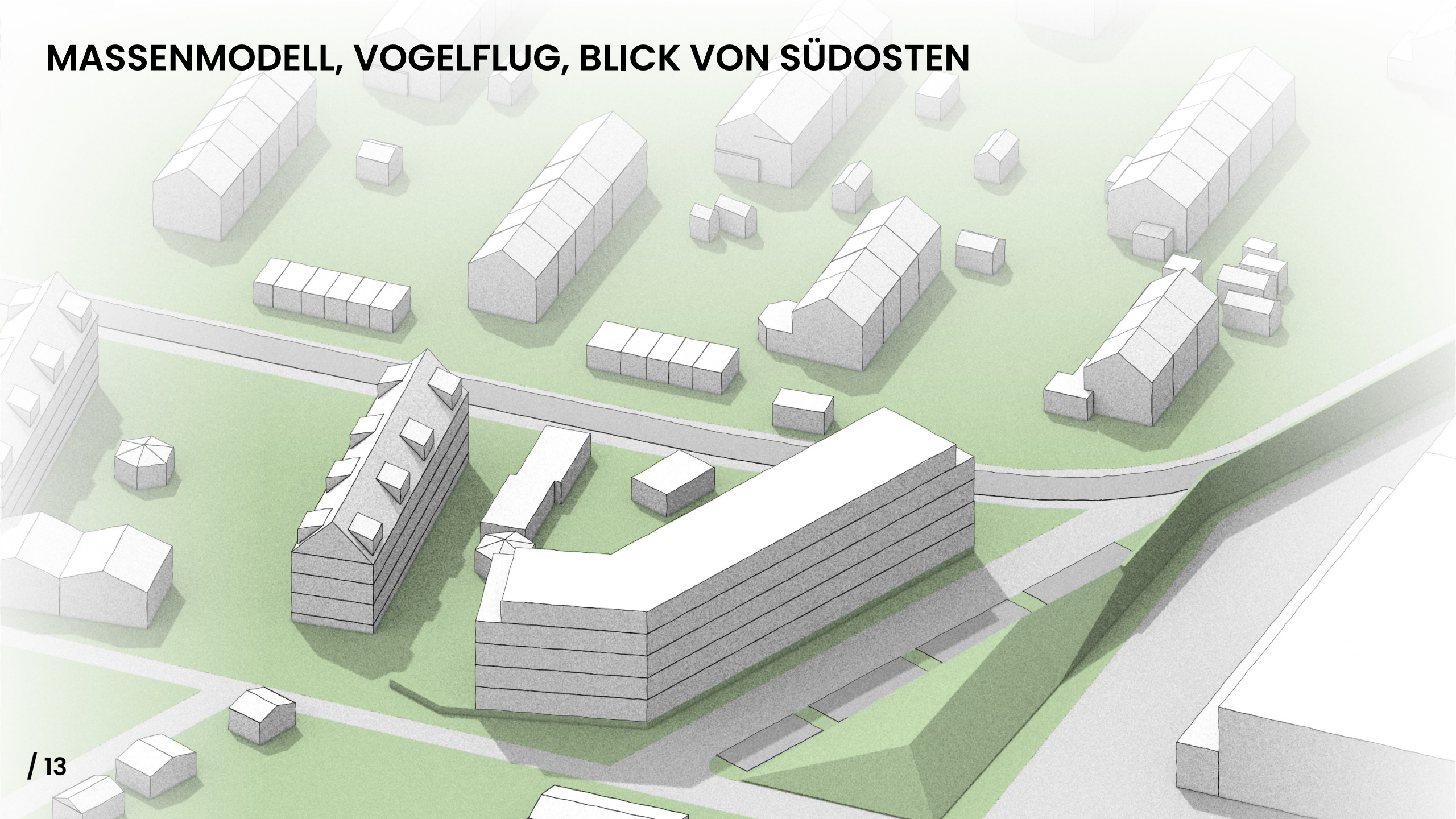
MASSENMODELL, VOGELFLUG, BLICK VON SÜDWESTEN



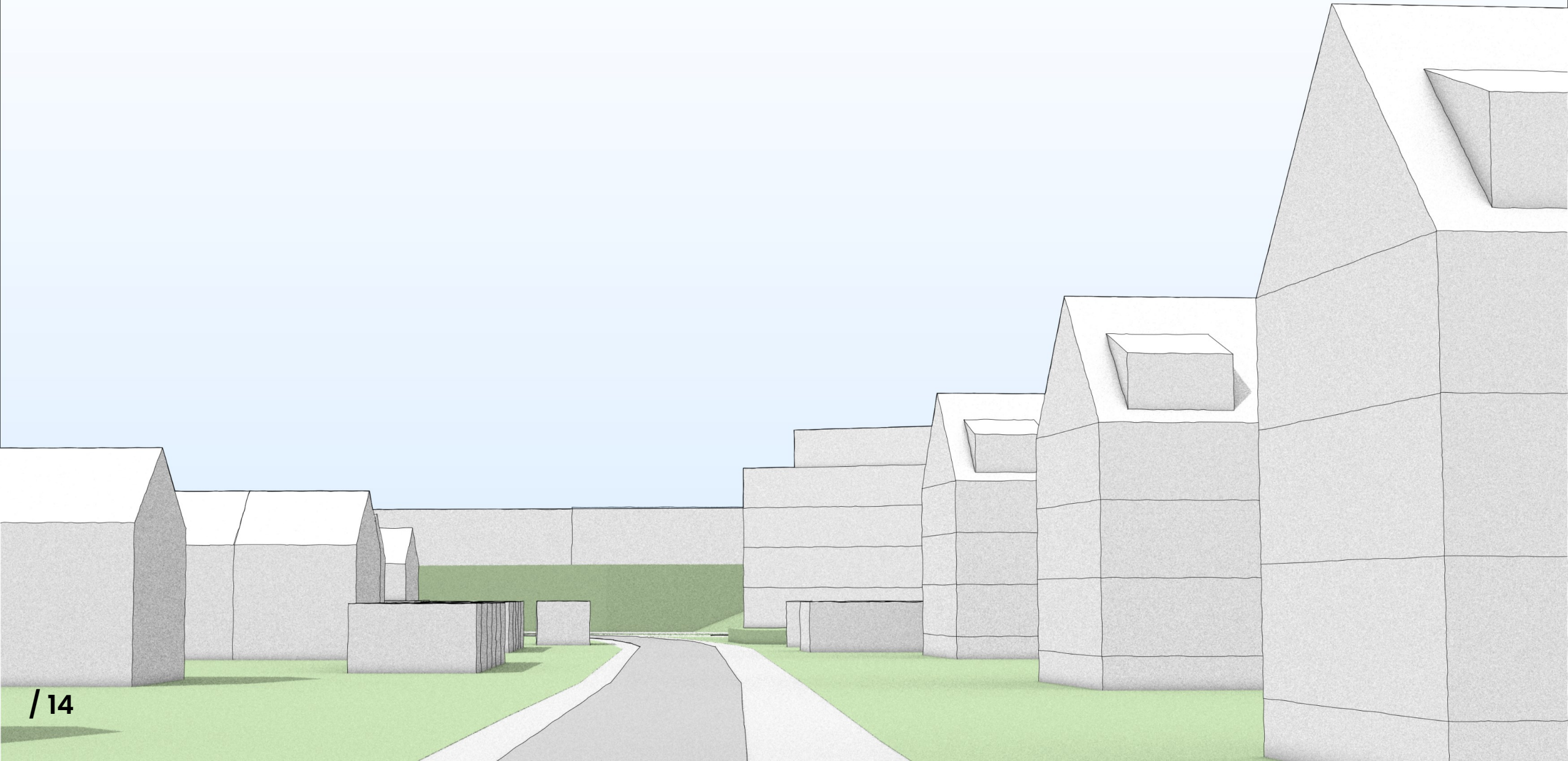
MASSENMODELL, VOGELFLUG, BLICK VON NORDOSTEN



MASSENMODELL, VOGELFLUG, BLICK VON SÜDOSTEN



MASSENMODELL, PERSPEKTIVE STRASSE „IM WINKEL“ IN RICHTUNG OSTEN



PARKEN

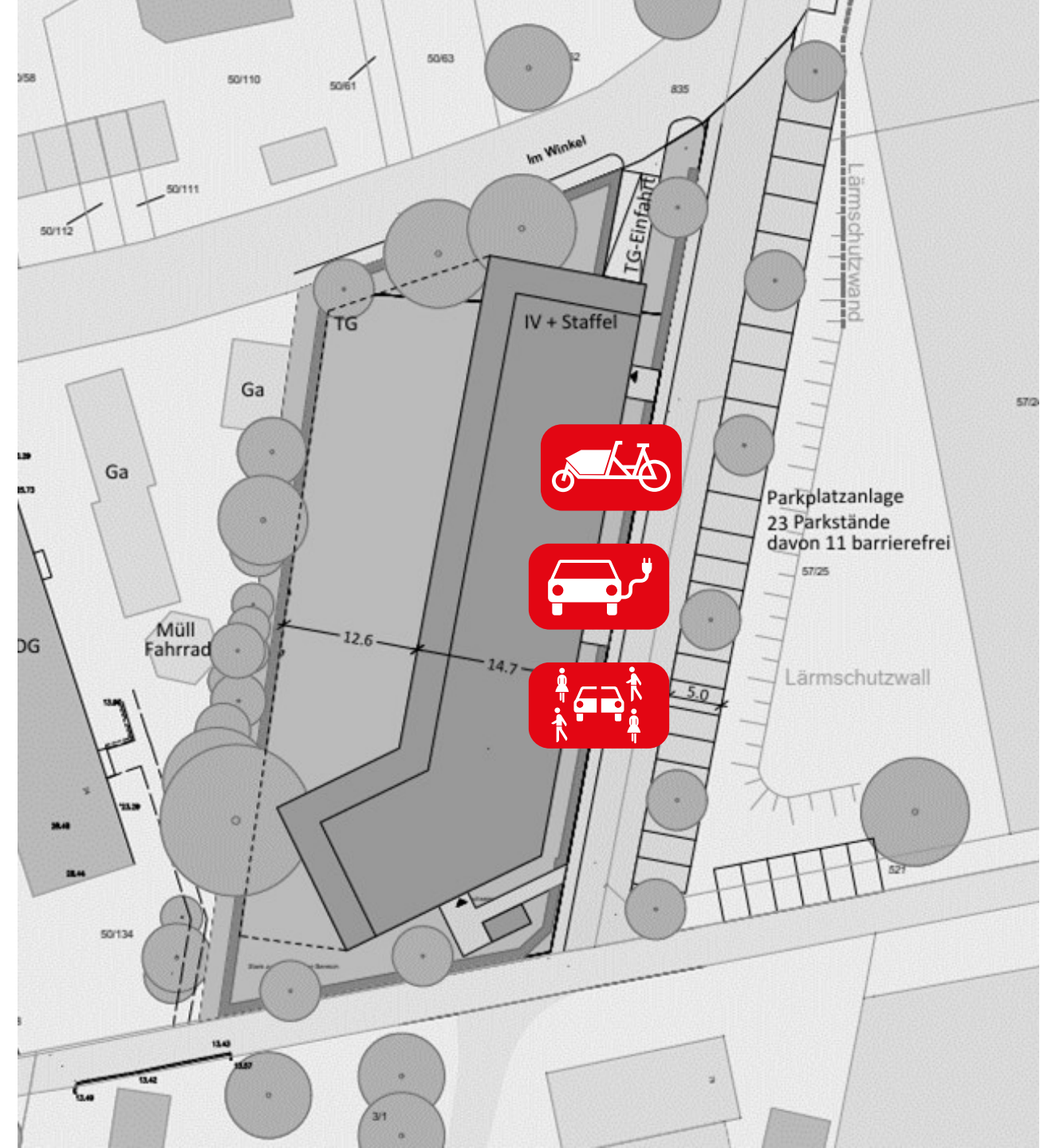


MOBILITÄTSKONZEPT VORHABEN

Lastenradangebot

Angebot von Ladesäulen

CarSharing



PARKEN

Bestand

- „**Wildes Parken**“ am Lärmschutz für bis zu **10 Autos** (geduldet)
- Parkmöglichkeiten in den **Garagen**, von 45 sind **32 an die Nachbarschaft** vermietet

Insgesamt parken hier bis zu 42 Autos aus der Nachbarschaft.

Planung

- Es entstehen **62 neue Parkmöglichkeiten**
davon TG 39 St
davon ebenerdig 23 St
- Für das Vorhaben werden etwa **34 Parkmöglichkeiten** benötigt:
 $48 \text{ WE} \times 0,7 = 34 \text{ St}$ (in TG möglich)
- **Es bleiben 28 Parkmöglichkeiten** für die Nachbarschaft

BÄUME IM BESTAND

Großbäume:

4 Kastanien an Straße Im Winkel

1 Eiche am westlichen Grundstücksrand

Klärung im Bebauungsplanverfahren



NACHHALTIGE BAUMATERIALIEN OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Gründach zur Regenrückhaltung



Verblender statt WDVS



NACHHALTIGE WÄRMEVERSORGUNG

Klimaschonende Fernwärmeversorgung
durch ein Blockheizkraftwerk der
Stadtwerke Wedel möglich

Kapazitäten:

2 Megawatt Strom

2,1 Megawatt Wärme für etwa 500
Haushalte



BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR WEDEL

Vorhabenträgerin entwickelt
Geschosswohnungsbau zur Vermietung und
ist langfristige Bestandshalterin

Mit bisheriger Förderkulisse ist überwiegend
geförderter Wohnungsbau vorgesehen

Derzeit jedoch Antragsstopp bis August bei
Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

Derzeit sind künftige Fördermodalitäten und
damit der Anteil geförderter Wohnungen
unklar



PLANUNG ALT

GRZ 1 0.36

GRZ 2 0.71 mit begrünter TG

GFZ 1.45

gerechnet auf erweiterte Grundstücksfläche
mit Baumdreieck (insgesamt 2.375 m²)

Wohnfläche 3.298 m²

Geplanter Wohnungsmix*

48 WE für 111 Personen, davon

33 WE à 2 Zi.

15 WE à 3 Zi.

* nach den Vorgaben der
Wohnungsbauförderung

PLANUNG NEU

GRZ 1 0.27

GRZ 2 0.73 mit begrünter TG

GFZ 1.08

gerechnet auf erweiterte neue
Grundstücksfläche mit Baumdreieck und
Erschließungsfläche (insgesamt 3.596 m²)

Wohnfläche 3.744 m²

Geplanter Wohnungsmix*

48 WE für 157 Personen (+ 41%), davon

1 WE à 1 Zi.

11 WE à 2 Zi.

18 WE à 3 Zi.

18 WE à 4 Zi.

Schaffung bezahlbarer Wohnungen für größere Familien 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, zeitgemäßen Wohnungsbau mit attraktivem Wohnumfeld

Bauen mit nachhaltigen Materialien

Klimaschonende Wärmeversorgung durch benachbartes Blockheizkraftwerk und durch Photovoltaik

Neuordnung der Parkmöglichkeiten und innovatives Mobilitätsangebot



STRAUBE Architekten



VOSTRA
IMMOBILIEN

**ELB
BERG** / STADT
LANDSCHAFT