



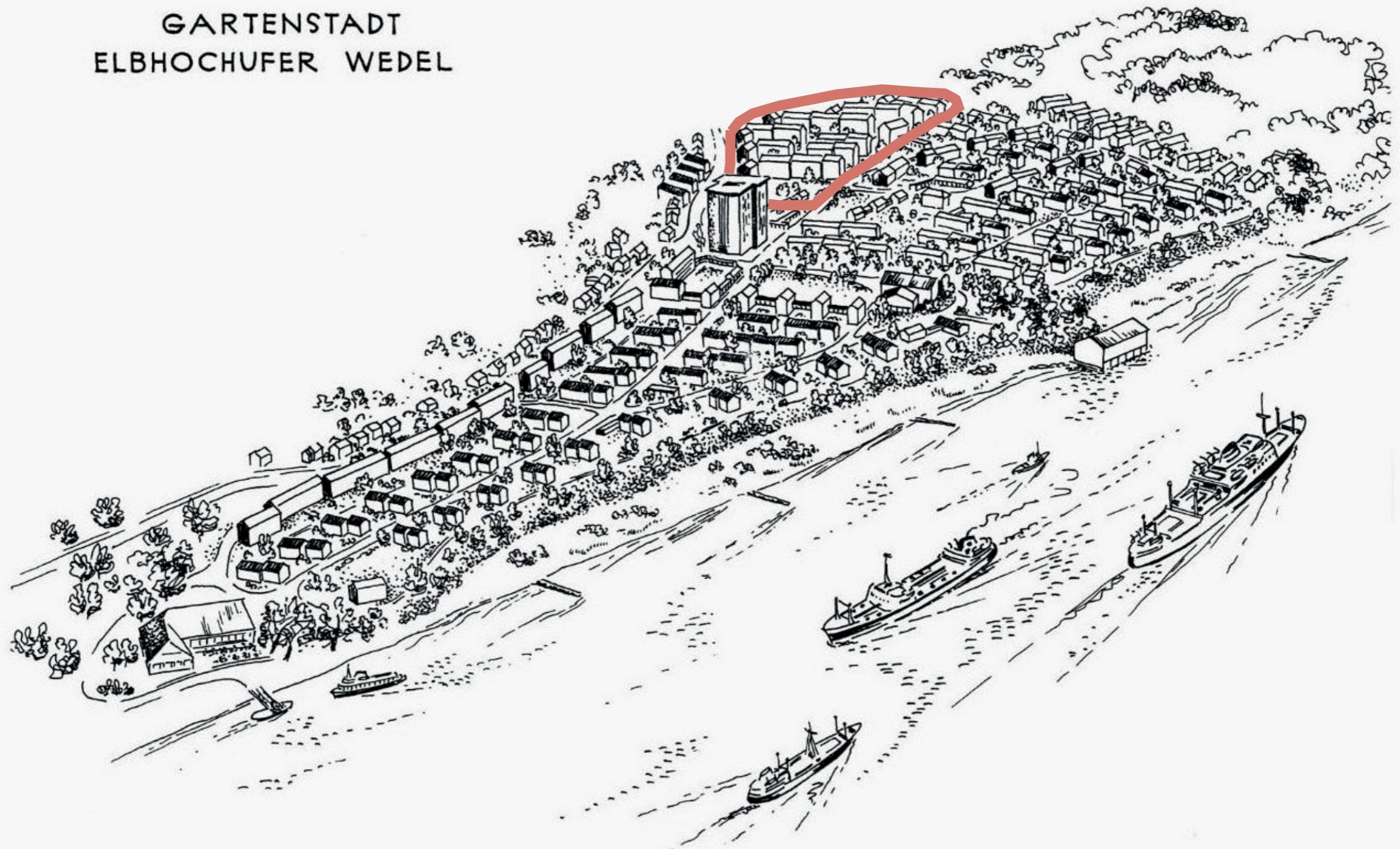
ARCHITEKTEN
VENUS

Präsentation im Planungsausschuss zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

ELBHOCHUFER WEDEL

09.09.2025

GARTENSTADT ELBHOCHUFER WEDEL



RAHMENBEDINGUNGEN .

Elbhochufer Wedel



Lage

Gemeinde:
Gemarkung:
Kreis:

Wedel
Schulau-Spitzerdorf
Pinneberg

Grundstück

Gesamt: 23.160 m²

Flurstücke

45/185, 45/198, 45/200, 45/183, 45/203, 45/181, 45/94, 45/147, 45/205, 45/206, 45/210, 45/149, 45/213, 45/88, 45/215, 45/192, 45/208, 45/211

Plan- und Baurecht

Baurecht
Auszug Liegenschaftskataster
Flächennutzungsplan
Bebauungsplan
Abstandsflächen
Barrierefreiheit

LBO SH
vorhanden, 08.08.2024
-
Nr. 46 „Elbhochufer-Ost“
0,4 H / mind. 3m
§ 50 LBO SH

Bestand

17 Wohngebäude, Baujahr 1956
ca. 13.470 m² BGF, 222 Wohneinheiten

Eigentümer

WohnInvest II

Fonds-/ Assetmanagement

Wertgrund Immobilien AG



Quartierserneuerung durch Ersatzneubauten

Erhöhung der Wohnfläche

Bezahlbares Wohnen durch modulare und serielle Bauweise

Verbesserung der Wohnqualität

- Neubauten mit Balkonen und Terrasse
- Brandschutz, Schallschutz, Heizung
- Grundrisse und Bäder

Barrierefreiheit in Neubauten

Aufzüge, ebenerdiger Zugang, barrierefreie Wohnungen

Reduzierung Energiebedarf

Effizienzhaus 40 oder vgl., Umstellung auf 100% Fernwärme

Mobilitätskonzept

E-Mobilität, Carsharing, barrierefreie Stellplätze, Fahrradstellplätze



ENTWICKLUNGSPHASEN .

4 Phasen der Quartierserneuerung



Phase 1

Nachverdichtung ohne Rückbau

Phase 2

Ersatzneubauten am Galgenberg

Phase 3

Straßenbegleitende Bebauung am Galgenberg und Nachverdichtung

Phase 4

Vervollständigung der Quartierserneuerung

ENTWICKLUNGSPHASEN .

Phase 1



PHASE 1

Nachverdichtung ohne Rückbau

Neubau 3.150 m² BGF, ca. 35 barrierefrei erreichbare Wohnungen

Bestand 13.470 m² BGF

ENTWICKLUNGSPHASEN .

Phase 2



PHASE 2

Ersatzneubauten am Galgenberg

Neubau 4.280 m² BGF, ca. 55 barrierefrei erreichbare Wohnungen

Bestand 12.550 m² BGF, Neubau 1. Phase 3.150m² BGF

ENTWICKLUNGSPHASEN .

Phase 3



PHASE 3

Straßenbegleitende Bebauung am Galgenberg und Nachverdichtung

Neubau 5.860 m² BGF, ca. 70 barrierefrei erreichbare Wohnungen

Bestand 11.540 m² BGF, Neubau 1.+2. Phase 7.430 m² BGF

ENTWICKLUNGSPHASEN .

Phase 4



PHASE 4

Ersatzneubauten an der Friedrich-Eggers-Straße

Neubau 18.600 m² BGF, ca. 220 barrierfrei erreichbare Wohnungen

kein Bestand, Neubau 1.-3. Phase 13.290 m² BGF

REFERENZPROJEKT .

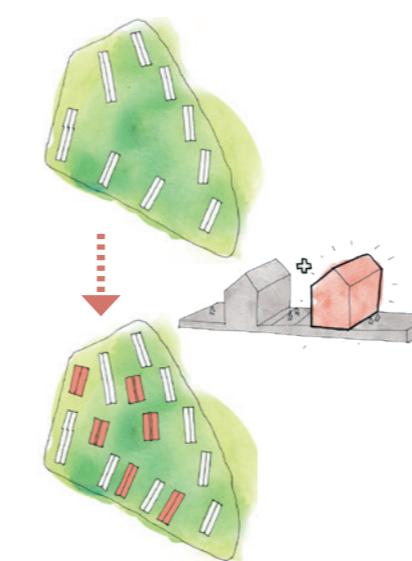
Nachverdichtung einer 60er Jahre Bestandssiedlung

Tinsdaler Weg, Wedel



Eigentümer

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbh
(Wertgrund)



Stadtplanung | Architektur

Architekten Venus GmbH

Sanierung und Neubau

Vorher 100 Wohneinheiten
Nachher 190 Wohneinheiten

Lageplan Bestand | Fernwärme + Gas



Lageplan Entwicklung | 100% Fernwärme



HANDLUNGSBEDARF .

Energieeffizienz



Bestand

10.450 m² Wfl.

x 2,3

Wohnfläche

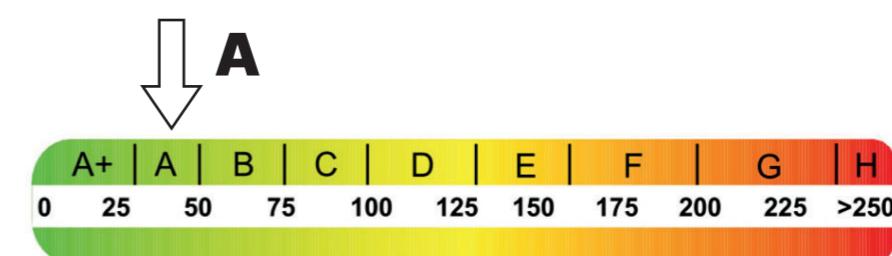
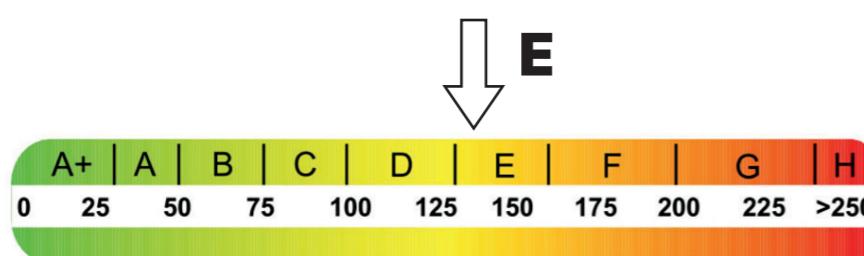
Neubau

ca. 24.000 m² Wfl.

130 kWh/m² a

/ 3

Energiebedarf



PHOTOVOLTAIKPFLICHT AUF DÄCHERN

Energiewende- und Klimaschutzgesetz - EWKG §26

(1) Beim Neubau von Gebäuden sowie der Renovierung eines Anteils von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von Nichtwohngebäuden ist die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben.

→ **Es muss Photovoltaik vorgesehen werden**

EU-GEBÄUDERICHTLINIE

Energy Performance of Buildings Directive, EPBD (2024)

Ab 2030 muss jeder Neubau emissionsfrei sein („Zero-Emission Building“, ZEB)

→ **ab 2030 Neubauten mit 100% erneuerbare Energien**

WÄRMEWENDE

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Bis spätestens 2045 soll die Wärmeversorgung vollständig auf erneuerbare Energien umgestellt werden, was als Wärmewende bezeichnet wird.

- **seit 2024 Neubauten mit 65% erneuerbaren Energien**
- **ab 2026 Novellierung GEG**
- **ab 2045 kein Betrieb mehr von fossilen Heizanlagen.**

BARRIEREFREIES BAUEN

LBO SH §50

(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch eine entsprechende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder die Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei, insbesondere mit dem Rollstuhl zugänglich, sein.

→ **Mindestens Wohnungen eines Geschosses müssen barrierefrei sein**

AUFZÜGE

LBO SH §39

(4) Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben; dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Errichtung zusätzlicher Geschosse geschaffen wird. Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben.

→ **Gebäud emit mehr als 13m benötigen einen Aufzug**

KINDERSPIELFLÄCHEN

LBO SH §8

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

→ **Es ist ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen**

ENTWICKLUNGSPHASEN .

Kennwerte



	BGF [m²]	WE
LAGEPLAN FINAL	= 31.890	380
PHASE 4*	+ 18.600	220
PHASE 3*	+ 5.860	70
PHASE 2*	+ 4.280	55
PHASE 1*	+ 3.150	35
LAGEPLAN BESTAND	13.470	222

* Neubauflächen und Wohneinheiten je Phase, ohne Berücksichtigung des Abruchs

ENTWICKLUNGSPHASEN .

Kennwerte



	BGF Gesamt Neubau + Bestand	WE Gesamt Neubau + Bestand
PHASE 4 / FINAL	31.890 m²	380
PHASE 3	24.830 m²	350
PHASE 2	19.980 m²	297
PHASE 1	16.600 m²	257
LAGEPLAN BESTAND	13.470 m ²	222



Lageplan als Grundlage zur Festlegung der Baufelder im Rahmen der
Neuaufstellung eines Bebauungsplans

ERSTELLUNGSDATUM

27.08.2025

ENTWURFSVERFASSERARCHITEKTEN
VENUS

Architekten Venus GmbH
Straßenbahnhof 15 | 20251 Hamburg

office@a-venus.de
www.architektenvenus.de
+49 40 60 590 75 10

AUFTAGGEBER

Wertgrund Immobilien AG