

## Nachverdichtung Galgenberg - Rückmeldung der Fraktionen im Planungsausschuss am 14.10.2025

### Bestehendes Baurecht

- In der Begründung zu dem B-Plan 46 „Elbhochufer Ost“ wird die Anzahl der Wohnungen mit 1007 angegeben. Entspricht diese Anzahl der tatsächlich gebauten und vorhandenen Anzahl an Wohnungen oder gibt es dazu Abweichungen? Falls die Anzahl der in dem B-Plangebiet tatsächlich vorhandenen Wohnungen geringer als in der B-Plan-Begründung angegebenen sein sollte: Könnten theoretisch zusätzliche Wohnungen in dem Gebiet des B-Plan 46 ohne eine Schaffung von neuem Baurecht bebaut werden und wenn ja – wie viele waren das insgesamt und wie viele davon würden auf das Gebiet der aktuellen Planungen entfallen? (Antwort ist relevant für die Berechnungen nach Infrastrukturfolgekosten-Konzept). (SPD)

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Elbhochufer Ost“ aus dem Jahr 1981 hatte das Ziel, „den Charakter der Gartenstadt zu erhalten und die An- und Umbauten der Gebäude in ihrer Größe und Gestaltung im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption zu halten. Zusätzliche Wohneinheiten sollen nicht geschaffen werden.“ Daher ist davon auszugehen, dass es sich bei den genannten 1.007 Wohneinheiten um den damaligen Bestand handelt. Ob und wie viele Wohnungen hinzugekommen oder entfallen sind, kann nur mit erheblichem Aufwand nachvollzogen werden. Dafür müsste jede einzelne Hausakte eingesehen und die Entwicklung eines jeden Gebäudes einzeln nachvollzogen werden. Für die Berechnung auf Grundlage des Infrastrukturfolgekostenkonzepts ist jedoch lediglich der Geltungsbereich zu betrachten. Hierzu ist die Anzahl der Bestandswohnungen bekannt und wird ins Verhältnis der geplanten Wohneinheiten gesetzt.

### Einbindung der Mietenden

- Sind bereits Informationsveranstaltungen geplant? Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt des Verfahrens werden diese geplant? (Bündnis 90/Die Grünen)
- Ist ein Prozess definiert, gemäß dem Anregungen aufgenommen bzw. die Anwohnerinnen und Anwohner in die Entwicklung des Projektes einbezogen werden können? (Bündnis 90/Die Grünen)

Sobald ein Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan vorliegt und die offizielle Planungsphase beginnt, sind Informationsveranstaltungen für die Mieter:innen und Anwohner:innen vorgesehen. Ziel dieser Veranstaltungen ist es, frühzeitig über das Vorhaben zu informieren und die Beteiligten in den Planungsprozess einzubeziehen. Darüber hinaus ist vorgesehen, Anregungen und Rückmeldungen der Mieter:innen aufzunehmen und in die Projektentwicklung einfließen zu lassen.

- Wir bitten um Auskunft, wie das aktuelle Mietniveau (Kaltmiete) und die Heizkosten in den Bestandsgebäuden ist und wie sich die Mieten und Heizkosten voraussichtlich durch das Sanierungsvorhaben bzw. durch das Neubauvorhaben verändern werden (jeweils €/m<sup>2</sup>). (SPD)

Die aktuelle Durchschnittsmiete beträgt 11,16 €/m<sup>2</sup>, während die durchschnittliche Miete bei Neuvermietungen im Jahr 2025 bei 13,11 €/m<sup>2</sup> liegt. Die Heizkosten belaufen sich in 2024 auf 255.307 € und demnach im Schnitt auf rd. 2 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Zum Vergleich: im Jahr 2022 war es lediglich rd. 1 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Die Steigerung in 2024 resultiert nach Aussage der Hausverwaltung aus erheblichen Preissteigerungen für die Fernwärme.

- Wir haben verstanden, dass die Sanierung des Wohnquartiers im Rahmen eines Ringtausches erfolgen soll: Zuerst ein Neubau von zwei zusätzlichen Gebäuden, dann der Umzug von Mietern aus Bestandsgebäuden in die Neubauten mit anschließendem Abriss der geräumten Gebäude. In weiteren Schritten wiederholen sich die beschriebenen Schritte. Unser Fragen: Haben der Bauträger und der Vermieter bereits Erfahrungen mit so einem Ringtausch gesammelt und wenn ja, welche Bauvorhaben waren dies? Welche Erfahrungen wurden dabei gemacht? Welche Probleme und Schwierigkeiten traten dabei auf? Gab es Beschwerden von betroffenen Mietern? Gab es Rechtsstreitigkeiten? (SPD)
  - Wie sieht das Konzept für den Ringtausch von Wohnungen aus? Welche Hilfen für den Umzug werden den Mietern von Bestandsgebäuden angeboten? Wie soll die Kommunikation mit den Bestandsmietern erfolgen? Wird es feste Ansprechpartner für die Bestandsmieter geben? (SPD)
  - Nach unseren Mutmaßungen besteht eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass ein Teil der Bestandsmieter Vorbehalte gegen das Projekt und den geplanten Ringtausch haben. Gründe dafür können z.B. sein, dass sie sich nicht in der Lage sehen, die Mieten der Neubauwohnungen zu bezahlen. Andere Gründe können emotionaler Natur sein, so z.B. jahrzehntelange Mietdauer, Erinnerungen an verstorbene Lebens- bzw. Ehepartner oder ans Elternhaus etc. Auch besteht die Möglichkeit, dass sich Mieter aufgrund ihres Alters oder ihres Gesundheitszustandes von einem Umzug überfordert sehen. Welche Konflikt- und Problemlösungswege sieht die Projektleitung bzw. der Vermieter vor? Welche Hilfen werden angeboten, wenn das Einkommen nicht ausreicht, um die Mieten der Neubauwohnungen zu bezahlen? Werden Umzugskosten anteilig oder vollständig übernommen? Wird aktive Hilfe für den Umzug angeboten, z.B. durch Vermittlung von Umzugsunternehmen? (SPD)
- Die WERTGRUND Immobilien AG hat bereits bei mehreren Projekten erfolgreich Ringtauschverfahren durchgeführt, unter anderem bei dem Projekt Tinsdaler Weg in Wedel. In diesen Vorhaben wurde der Ablauf - Neubau zusätzlicher Gebäude, Umzug von Bestandsmieter:innen und Sanierung - ebenfalls angewendet. Die Erfahrungen waren durchweg positiv: Der Ablauf konnte planmäßig umgesetzt werden, die Kommunikation mit den Mieter:innen verlief konstruktiv. Es traten keine nennenswerten Schwierigkeiten oder Verzögerungen auf. Die Zustimmung und das Verständnis der Mieter:innen für die Vorhaben waren durchgehend vorhanden.

Das Konzept sieht vor, dass alle betroffenen Mieter:innen frühzeitig und transparent über die einzelnen Schritte informiert werden. Es wird feste Ansprechpartner:innen für die Bestandsmieter:innen geben. Zudem ist vorgesehen, den Umzug organisatorisch zu begleiten und - je nach individueller Situation - Unterstützung bei der Umzugsplanung und der Vermittlung geeigneter Dienstleister anzubieten. Ziel des gesamten Prozesses ist es, die Sanierung des Quartiers sozialverträglich zu gestalten und die Bestandsmieter:innen möglichst im Quartier zu halten.

## **Verkehr und Mobilität**

- Ist eine sichere Unterbringung für Fahrräder mitgeplant und wie viele wird es geben? (Bündnis 90/Die Grünen)

Wie bei jedem Bauvorhaben innerhalb der Stadt Wedel wird auch hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine bedarfsgerechte Anzahl sowie Ausgestaltung an Fahrradabstellplätzen in die Planung integriert. Deren Herstellung wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den städtebaulichen Vertrag gesichert.

- Werden Carsharing-Stellplätze aktiv bei den Planungen mitgedacht und wo werden diese verortet? (Bündnis 90/Die Grünen)

Wie bei jedem Bauvorhaben innerhalb der Stadt Wedel wird auch hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine bedarfsgerechte Anzahl an Pkw-Stellplätzen in die Planung integriert. Deren Herstellung wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den städtebaulichen Vertrag gesichert. Gleiches gilt für das Vorhalten von Stellplätzen, die für Carsharing genutzt werden.

- Wie wird sichergestellt, dass es ein konkretes Angebot geben wird und es nicht nur bei einem theoretischen Angebot bleibt? (Bündnis 90/Die Grünen)

Regelungen zum Betreiben eines Carsharing-Angebots durch den Bauherrn, sind im Rahmen des städtebaulichen Vertrags lediglich auf freiwilliger Basis des Bauherrn möglich. Gesetzliche Grundlagen für eine Verpflichtung bestehen nicht.

Selbstverständlich werden allen Bauherren die Kontaktdaten von bekannten Betreibern von CarSharing-Angeboten zur Verfügung gestellt.

- Das Gebiet des B-Plan 46 ist heute schon massiv durch Verkehr belastet, sowohl durch rollenden, als auch stehenden. Südlich des geplanten Sanierungsgebietes schließt sich ein Reihenhausbereich an, welches insbesondere abends und nachts, also außerhalb der durchschnittlichen Arbeitszeiten, massiv zugestapelt ist. Daher ist ein Ausweichen der Bewohner des Sanierungsgebietes mit ihren PKWs in umliegende Wohngebiete auszuschließen. Deshalb ist im Sanierungsgebiet eine ausreichende Anzahl von PKW-Stellplätzen vorzusehen. Um insgesamt die Anzahl der PKWs im Besitz bzw. Nutzung von Anwohnern so klein wie möglich zu halten, sind Carsharing-Angebote konzeptionell mit in das Sanierungskonzept aufzunehmen. Dies beinhaltet sowohl eine ausreichende Anzahl an PKWs im Carsharing und dazugehörigen

Stellplätzen sowie E-Ladestationen, als auch preislich attraktive Konditionen, die die Anschaffung von PKWs für persönlichen Besitz und Nutzung unattraktiv erscheinen lassen. Hier ist ggf. direktes Engagement des Vermieters erforderlich. (SPD)

Wie bei jedem Bauvorhaben innerhalb der Stadt Wedel wird auch hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine bedarfsgerechte Anzahl an Pkw-Stellplätzen in die Planung integriert. Deren Herstellung wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den städtebaulichen Vertrag gesichert. Gleiches gilt für das Vorhalten von Stellplätzen, die für Carsharing genutzt werden. Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) vom 18. März 2021 regelt in § 6 Folgendes: *„Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.“* Hiermit hat der Bundesgesetzgeber bereits umfassende Vorgaben gesetzlich normiert.

- Zur Vermeidung von PKW-Verkehr ist unbedingt eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Fahrräder insgesamt, als auch für Lastenräder und E-Bikes vorzusehen. Ein Stellplatzschlüssel von 2,0 pro Wohnung stellt aus unserer Sicht das Minimum dar. Dabei sind in ausreichender Anzahl, leicht zugängliche, aber trotzdem wettergeschützte Unterstellmöglichkeiten erforderlich. Für E-Bikes halten wir Lademöglichkeiten in den wettergeschützten Unterstellmöglichkeiten für sinnvoll und notwendig. (SPD)

Wie bei jedem Bauvorhaben innerhalb der Stadt Wedel wird auch hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine bedarfsgerechte Anzahl sowie Ausgestaltung an Fahrradabstellplätzen in die Planung integriert. Deren Herstellung wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **Energieeffiziente und ökologische Bauweise**

- Wie werden folgende Themen behandelt? (Bündnis 90/Die Grünen)
  - die Verpflichtung zur Errichtung in energieeffizienter Bauweise mindestens nach dem Standardeffizienzhaus 40 oder gleichwertig (wie bereits angedacht),
  - den Einsatz nachhaltiger Baustoffe (z. B. Holzbauweise, Recyclingmaterialien),
  - die Installation von Photovoltaikanlagen auf allen geeigneten Dachflächen sowie - soweit
  - möglich - auf Carports oder Fassaden,
  - eine Begrünung von Dächern und Fassaden, um zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen,

- die Versickerung von Regenwasser vor Ort (Schwammstadtprinzip) sowie die Nutzung von Regenwasser zur Garten- und Grünflächenbewässerung  
Die Objektplanung erfolgt mindestens nach den zum Zeitpunkt der Planung geltenden baurechtlichen, energetischen und ökologischen Vorgaben. Eine verbindliche Festlegung des Energiestandards ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da sich dieser an den jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zum Zeitpunkt der Genehmigung orientieren wird. Grundsätzlich wird angestrebt, energieeffiziente Bauweisen sowie nachhaltige Materialien einzusetzen und Photovoltaikanlagen zu integrieren. Darüber hinaus werden im weiteren Planungsverlauf Möglichkeiten zur Dachbegrünung sowie zur Versickerung und Nutzung von Regenwasser geprüft und, soweit technisch und wirtschaftlich umsetzbar, berücksichtigt.
- Im Sinne der Energiewende schlagen wir die Nutzung von Solaranlagen vor, sowie für die Verbesserung des Stadtklimas, den Bau von Gründächern statt herkömmlicher Flachdächer. (SPD)  
Die Objektplanung erfolgt mindestens nach den zum Zeitpunkt der Planung geltenden baurechtlichen und energetischen Vorgaben. Bereits heute besteht eine Photovoltaikpflicht gemäß GEG, der selbstverständlich nachgekommen wird. Die Integration von Dachbegrünungen wird im weiteren Planungsprozess geprüft und, sofern technisch und wirtschaftlich umsetzbar, berücksichtigt.

### **Grün- und Freiflächen**

- Wie werden folgende Themen behandelt? (Bündnis 90/Die Grünen)
  - Erhalt und Nachpflanzung von Bäumen im Gebiet,
  - Schaffung gemeinschaftlicher Grün- und Spielflächen,
  - Sicherstellung, dass keine weiteren Versiegelungen ohne Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.
 Die Grün- und Freiflächenplanung wird im weiteren Verlauf des Projekts konkretisiert und fortgeführt. Grundsätzlich ist vorgesehen, gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Spielflächen innerhalb des Quartiers zu schaffen und bestehende Grünstrukturen, insbesondere Bäume, soweit möglich zu erhalten. Ersatz- bzw. Nachpflanzungen werden vorgesehen, sofern Bestandsbäume nicht erhalten werden können.

### **sozialgeförderter Wohnungsbau**

- Bündnis 90/Die Grünen regen eine klare Vereinbarung zwischen Bauherrn und der Verwaltung über die Benennungs- und Belegungsrechte an. So sollte ein gewisses Kontingent an Wohneinheiten mit Benennungs- und Belegungsrechten ausgestattet werden. (Bündnis 90/Die Grünen)  
Gesetzliche Grundlagen für eine Verpflichtung des Bauherrn Benennungsrechte zur Verfügung zu stellen bestehen nicht. Herr Meyer (Wertgrund) hat im Planungsausschuss am 09.09.2025 erklärt, dass die Bereitstellung von

Belegungsrechten kritisch gesehen wird, man aber möglicherweise über ein gewisses Kontingent zu gegebener Zeit sprechen könne.

- Gibt es in dem von den Planungen betroffenen Gebiet Wohnungen, deren Bau gefördert wurde? Wenn ja, bitten wir um eine Aufstellung, wie viele Wohnungen dies sind, von wann bis wann die jeweilige Förderung lief bzw. immer noch läuft und dazu in welchen der Bestandsgebäude sich die jeweiligen Wohnungen befinden. (SPD)

Die Bestandsgebäude wurden im Jahr 1956 errichtet; mögliche frühere Förderbindungen sind bereits vollständig ausgelaufen.

- Die SPD-Fraktion erwartet, dass der Anteil an gefördertem Wohnraum, bezogen auf den gesamten Bestand an Wohnungen nach Beendigung des Sanierungsprojektes, bei mindestens 30% (Nettogeschossfläche) liegen wird. Wir erwarten ebenfalls, dass die Grundsätze des Infrastrukturfolgekosten-Konzeptes eingehalten werden. Wir bitten um Bestätigung. (SPD)

Der Ratsbeschluss vom 20. November 2014 regelt, dass 30 % der beantragten Nettowohnfläche von neuen Bauflächen, die durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans entstehen, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erstellt werden müssen. Somit sind 30 % der neu herzustellenden Nettowohnfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung herzustellen, nicht 30 % der gesamten Nettowohnfläche. Die Grundsätze des Infrastrukturfolgekostenkonzeptes finden selbstverständlich Anwendung.

### Infrastrukturfolgekosten

- In welcher Höhe werden hier Infrastrukturfolgekosten berechnet? (Bündnis 90/Die Grünen)

Auf Grundlage des Infrastrukturfolgekostenkonzeptes werden 8.738 € pro Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern fällig. Im Bestand sind aktuell 222 Wohneinheiten vorhanden, die Planung sieht momentan 380 Wohneinheiten vor. Für die neu zu schaffenden 158 Wohneinheiten würden daher 1.380.604 € an Infrastrukturfolgekosten fällig.

- Wir bitten die Verwaltung um Prüfung, in wie weit der Bedarf besteht, eine Kita in dem Sanierungsgebiet zu bauen. Für die Finanzierung eines Kita-Neubaus können ganz oder teilweise erfolgte Zahlungen zum Infrastrukturfolgekosten-Konzept herangezogen werden. Sollte der Bau einer Kita sinnvoll sein, so ist dieser im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren und festzuschreiben. (SPD)

Nach Aussage des Fachbereichs 1 besteht aktuell kein Bedarf an neuen KiTa-Plätzen.



## städtebauliches Konzept

- Die von Wertgrund vorgestellte Planung sieht mehrere zusätzliche Gebäudeblöcke sowie teilweise deutlich höhere Gebäude vor, die zudem von ihrer Grundfläche wesentlich wuchtiger sind. Wir halten die vorgestellte Bebauung bzw. Nachverdichtung für zu weitgehend und nicht zum Stadtbild (Gartenstadt) passend. Daher schlagen wir eine geringere Verdichtung (nur einen zusätzlichen Gebäudeblock) und eine auf maximal 5 bzw. 4 Geschosse begrenzte Gebäudehöhe vor. (SPD)



Stand 02.10.2025

Die Stadt Wedel wurde auf der Ebene der übergeordneten Planung als „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“ definiert. Hieraus folgt, dass „die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete dringlich“ ist. Mit der „Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs“ vom 24.01.2023 wurde für Wedel zusätzlich ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Ein angespannter Wohnungsmarkt darf durch Landesverordnung festgestellt werden, wenn nachweislich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Außerdem gibt das Baugesetzbuch vor, dass „mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie

Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die derzeit angestrebte bauliche Dichte mit einer GRZ von rd. 0,4 stellt eine angemessene Nachverdichtung dar, die nicht über die Orientierungswerte gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung hinausgehen.