



Aktuelle Stellungnahme der SPD zu Wedel Nord

Am 07.03.2017 wurde im Planungsausschuss dem Rat der Stadt Wedel empfohlen, den Beschluss zur Erstellung des Rahmenplanes für das Stadtentwicklungsvorhaben Wedel Nord zu fassen.

Nach der Entscheidung des Rates der Stadt Wedel am 23.03.2017 wird der Entwurf des Rahmenplanes in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der AG Wedel Nord entwickelt, im Planungsausschuss und der Öffentlichkeit diskutiert und dem Rat erst danach zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Fälschlicherweise wurde im Hamburger Abendblatt am 09.02.2017 gemeldet, dass der Weg für das Quartier Wedel Nord nun frei ist. Richtig ist, dass zunächst ein Rahmenplan aufgestellt werden muss, der von den Gremien und der Öffentlichkeit diskutiert wird und erst danach, nach Abwägung aller Vor- und Nachteile über die weiteren Schritte entschieden wird.

Derzeit gibt es keine belastbaren Pläne und Zahlen. Es gibt grobe Planungen, viele Ideen und Meinungen auf einer Detailebene, die bei der derzeitigen Informationslage als jegliche Zuverlässigkeit vermissen lassen.

Der Rahmenplan ist erforderlich, damit nun endlich konkrete Planungen und Prognosen entstehen können als Gesprächs- und Entscheidungsgrundlagen.

Daher erscheint es notwendig, die **Position der SPD zu Wedel Nord** deutlich vorzutragen.

Schaffung einer gerechten Stadtentwicklung

Das Projekt Wedel Nord hat eine sehr große Bedeutung für die Zukunft der Stadt Wedel.

Daher kann das Projekt nur mit einem gerechten Ergebnis für die Bürger der Stadt Wedel, für die Kommune und Investoren/Betreiber realisiert werden.

Die Interessen der heutigen Bürger Wedels müssen bei der Projektrealisierung berücksichtigt werden.

Gleiches gilt für die Ziele der Stadt Wedel insbesondere im Bereich der Schaffung von gefördertem Wohnraum und der Haushalts- und Finanzpolitik.

Auch die Investoren müssen ihre Ziele angemessen erreicht sehen.

Genauigkeit geht vor Schnelligkeit

Deutliche Schaffung eines Angebotes von preisgünstigem Wohnraum im Sinne der verschiedenen Förderrichtlinien für Mietwohnungsbau und geförderte Schaffung von Wohn-Einzel-Eigentum.

Intensive Bürgerbeteiligung mit Integration in die Projektentwicklung und den Planungsprozess durch frühzeitige Information und Aussprache.

Kontinuierliches Projektcontrolling inkl. Abgleich mit der Einnahme/Ausgabe-Rechnung, dem Finanzplan, dem Liquiditätsplan, der Verschuldung und der Bilanz der Stadt Wedel und Darstellung von Risiken und Chancen sowie dem gerechten Ergebnis für Bürger, Kommune und Investor.



Bei der weiteren Beschlussfassung ist das Gesamtprojekt zu beschreiben. Sollte die Realisierung in Schritten erfolgen, so sind die Einzelschritte immer in den Kontext des Gesamtprojektes zu setzen und die Risiken abzusichern.

Grundlage soll der mit dem 1. Platz prämierte Entwurf für den Masterplan Wedel Nord sein

Projekt mit positivem Ergebnis für die Kommune in spätestens 20 Jahren, keine Belastung für die nächste Generation!

Konkrete Forderungen zum Projekt

- Größenordnung 900-1100 Wohneinheiten.
- Mindestens 30 % aller Wohneinheiten als geförderter Wohnraum.
- Mindestens 30% der Reihenhäuser/Doppelhäuser und Einzelhäuser als geförderter Wohnraum zur Eigentumsbildung, wenn die entsprechende Nachfrage besteht.
- Die Grundschule und die Kita sind im 1. Bauabschnitt auf Kosten des Investors zu bauen.
- Die Verkehrsentwicklung ist ein wesentlicher zukünftiger Belastungsfaktor. Daher ist die Variante 8 mit der Variante 8b zu verbinden.
- Bevorzugte Berücksichtigung von Wedeler Bürgern und Familien bei der Anmietung von allen Wohnungen und dem Erwerb von Wohneigentum.
- Berücksichtigung der Gewos-Studienergebnisse zu den Zielgruppen, die für die Zukunft Wedels von Bedeutung sind (Singles/Paarhaushalte, Familien, Senioren!!!)
- Ökologische zukunftsorientierte Optimierung der Baumaßnahme, energetisch optimierte Umsetzung der Wärmeversorgung, ÖPNV/Citybus-Optimierung, Schaffung von Treffpunkten, Gewährleistung der Nahversorgung, ausreichende Berücksichtigung von Natur und Freizeit, Wasser und Spielplätzen, Schaffung von kreativen zukunftsweisenden Wohnformen.
- **Alle Forderungen werden bei der Erarbeitung des Rahmenplanes konkretisiert.**

Weiteres Vorgehen

Der derzeitige Groß-Investor, die Fa. Semmelhack, ist in Schleswig Holstein einer der großen Investoren für sozialen Wohnungsbau und äußerst erfahren in der Projektumsetzung. Er hat eine Größe und Struktur sowie die Erfahrung, Projekte wie Wedel Nord sicher zu realisieren.

Der derzeitige konzeptionelle Projektstand der Fa. Semmelhack ist ein schrittweises Vorgehen. Grundlage ist die Präsentation am 03.02.2017. In seinen Ausführungen hat der Investor bereits konkrete Hinweise gegeben zu seinen ersten Vorstellungen z.B. bzgl. der Bebauung, Erschließung, des Anteils am sozialen Wohnungsbau (40% auf Geschosswohnungsbaueneinheiten, Benennungsrechte auf bis zu 35 Jahre). Außerdem wird der Bau einer Senioreneinrichtung in Erwägung gezogen.

Es kristallisiert sich heraus, dass weitere Investoren Teilbereiche des Entwicklungsgebietes eigenständig realisieren möchten. Je mehr Investoren sich engagieren, desto komplexer, zeit- und kostenintensiver wird die Gesamtrealisierung der Maßnahme.

Daher sind auf der Grundlage des zu verabschiedenden Rahmenplanes die weiteren Verhandlungen mit den potenziellen Investoren zu führen zur Konkretisierung des Projekts in jeglicher Hinsicht, aber insbesondere bzgl. der Angebote zur Übernahme der Kosten/Risikopositionen gem. der Fiskalischen Wirkungsanalyse etc. Dabei sind die Ergebnisauswirkungen bei einer Teilrealisierung und bei Realisierung des Gesamtprojektes zu bewerten.



Die Auswirkungen für den Brandschutz/Feuerwehr/Löschwasser und die Stadtwerke werden detailliert von der Stadtverwaltung zusammen mit Spezialisten erarbeitet werden.

Die weiteren Parameter (Auswirkungen auf Sicherheit, Stadtparkasse, weiterführende Schulen, VHS, Schwimmbad, Musikschule, Vereine, Polizei, andere soz. Einrichtungen) sollen ggf. in späteren Schritten betrachtet werden.

Zunächst hatte die SPD folgenden Entwurf für den Beschluss des Rates zur Erstellung eines Rahmenplanes vorgeschlagen:

Vor dem Hintergrund des bisher erarbeiteten Planungsstandes durch die strategischen Ziele der Stadt Wedel, den Ideenwettbewerb 2015, die Bürgerbeteiligung 2016, das WMK-Gutachten (Gewos) 2016, die fiskalische Wirkungsanalyse 2016 und die Gespräche mit Investoren soll das Projekt Wedel Nord in eine weitere Planungsphase gehen.

Der Rat beschließt:

1. die Planung des Projektes Wedel Nord fortzusetzen zur Vorbereitung weiterführender Entscheidungen des Rates
Grundsätze dazu sind:
 - a. Ein hoher Anteil an gefördertem Mietwohnraum und gefördertem Wohnraum zur Schaffung von Eigentum mit einem 30%igen Anteil an allen Wohneinheiten
 - b. Eine intensive frühzeitige Beteiligung der Bürger
 - c. Keine Belastung zukünftiger Generationen
 - d. Eine Realisierungsfähigkeit im Rahmen der kurz-, mittelfristigen und langfristigen Haushalte der Stadt Wedel
 - e. Eine moderne und ökologisch nachhaltige Umsetzung des Projektes
2. die Beauftragung der Verwaltung mit zügigen Verhandlungen aller für einen Realisierungsbeginn des Projektes Wedel Nord notwendigen Eckdaten und Planungen mit der Firma Semmelhack und ggf. weiteren Projektbeteiligten.
Dazu gehören u.a. Verkehrserschließung, Lärmschutz, Öffentliche Flächen, Ausgleichsflächen, Infrastruktureinrichtungen, Grundstückserwerb, öffentl. Sicherheit, Konkretisierung Flächenplanung nach Volumen und Wohnformen, Angaben zum geförderten Wohnungsbau mit Belegungs-/Benennungsrechten und Vorrang für Wedeler Bürger, Bau der Grundschule und Kita.
3. die Projektplanung mit einer Analyse zu unterlegen aufbauend auf die Fiskalische Wirkungsanalyse, ergänzt um die noch von der AG Wedel Nord festzulegenden Parameter und erweitert um die Integration in die Haushaltsplanung der Stadt.
Die Abwägung der gerechten Stadtteilentwicklung für die Bürger, die Kommune und den Investor ist weiter Bestandteil der Analyse.
Dieses Projektcontrolling soll von einem externen Spezialisten unter Beteiligung von Herrn Dr. Gutsche erstellt werden.
4. die Beauftragung der AG Wedel Nord mit der Begleitung der Planung und Vorbereitung der nächsten öffentliche Diskussion im Rat.



Das nun vorliegende Ergebnis als Beschluss der Ratssitzung am 23.03.2017 ist der kleinste gemeinsame Nenner. Der Beschluss betrifft die Rahmenplanerstellung, mehr nicht. Es bedarf keiner Details, sondern nur grundlegender Eckdaten. Wie gesagt, der Rahmenplanentwurf wird später in der Öffentlichkeit und den Gremien ausführlich diskutiert werden.

Der Rat beschließt:

1. Die Erarbeitung eines Rahmenplanes, der das gesamte Entwicklungsgebiet Wedel Nord umfasst.

Eine quartiersweise Entwicklung und den bedarfsgerechten Bau einer äußeren Erschließungsstraße in Abhängigkeit von der baulichen Entwicklung.

Die verkehrliche Variante 8b, die als Ziel die Verbindung zwischen der Pinneberger Straße und Holmer Straße vorsieht

Die Zahl der neu zu errichtenden Wohneinheiten soll in einer Größenordnung von ca. 900 – 1000 liegen.

2. Einen Anteil im öffentlich geförderten Wohnungsbau von 30 % aller zu errichtenden Wohneinheiten
3. Ein Controlling des Projektes

Die SPD wird sich nun aktiv bei der Ausarbeitung des Rahmenplanes innerhalb der AG Wedel Nord und den Gremien engagieren entsprechend der oben genannten Leitlinien.

Die SPD Wedel wird einer Entwicklung des Baugebietes Wedel Nord nur zustimmen, wenn ein gerechtes Ergebnis für alle Beteiligten, die Bürger, die bereits in Wedel wohnen, die Bürger, die möglicherweise neu hinzu ziehen werden, die Kommune und den Investor möglich ist.

Wenn Bürgerinnen und Bürger sich an den Planungen und der politischen Arbeit der SPD zum Thema Wedel Nord beteiligen möchten, so nehmen Sie bitte Kontakt auf mit Rüdiger Fölske, bürgerliches Mitglied der SPD Fraktion im Planungsausschuss, Mail: rfoelske@gmx.de oder mobil: 0172/451 40 84.

Erläuterung zum Ratsbeschluss vom 23.03.2017, 30% der Wohneinheiten als Grundlage für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum festzulegen.

Der 30 % Beschluss des Rates sagt, 30 % der Wohneinheiten als öffentlich gefördertem Wohnraum auf 30 % der Netto-Geschossfläche (egal ob Brutto- oder Nettogeschossfläche) **beim Geschosswohnungsbau** (für Miet- und Eigentumswohnungen) entstehen!

Der 30 % Ratsbeschluss lässt eine Neuformulierung im Einzelfall zu.

Nun zu einem Zahlenbeispiel. Als Grundlage wurde die letzte bekannte Vorlage der Firma Semmelhack in der Variante ohne Seniorenheim gelegt.



Übersicht Zahlen aktuelle Planung Fa Semmelhack						
	Wohneinheiten		Bruttogeschossfläche in m ²		durchschnittliche BGF in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Gesamt	987	100%	136443	100%	138	101
EFH DH RH	569	58%	96373	71%	169	124
Geschosswohnungsbau	418	42%	40070	29%	96	70

1. 30 % der öffentlich geförderten Wohneinheiten auf alle Wohneinheiten (gem **Ratsbeschluss** zum Rahmenplan vom 23.03.2017) sind **296 WE** ($987 \cdot 0,30$)
2. 30% der BGF (Bruttogeschossfläche) für Geschosswohnungsbau sind 12021 m² BGF ($40070 \cdot 0,3$) . Die durchschnittliche Größe einer öffentlich geförderten Mietwohnung wird von der FA Semmelhack mit 95 m² BGF festgelegt. (Anm: in der Bruttogeschossfläche sind auch zB. Mauern und Flure enthalten, sodass man ca 27 % abziehen kann, um zur Wohnfläche zu kommen, was eine Größenordnung von ca. 70 m² durchschnittliche Wohn/fläche bedeuten würde). Die oa. BGF von 12021 m² teile ich durch 95 m² und erhalte **126 Wohnungseinheiten**
3. **Fa. Semmelhack hat bereits von sich aus 40%** der Geschosswohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen angeboten, was **167** öffentlich geförderte Mietwohnungen entspricht.
4. Der **Beschluss des Rates spricht von 296 Wohneinheiten** und bezieht den **gesamten öffentlich geförderten Wohnungsbau** ein, also nicht nur die **Mietwohnungen** mit gebundener Miete sondern auch den **Erwerb von Wohnungseigentum** im EFH/DHH und RH Bau zu vorgegebenen Preisgrenzen.

Rüdiger Fölske, bürgerliches Mitglied der SPD im Planungsausschuss der Stadt Wedel