

GRÜNE MITTE UETERSEN

Dr.-Ing. Betzler

Betzler Development GmbH&Co.KG

www.Betzler.net

Problem

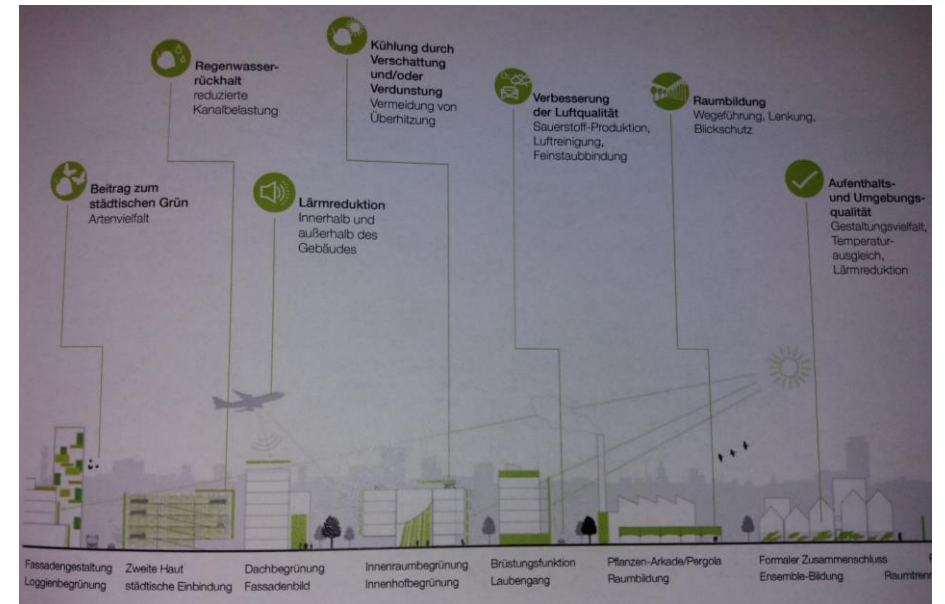
- Fehlender Wohnraum
- Abwanderung des Einzelhandels (7 Leerstände allein in der Fußgängerzone)
- Aussterben der Innenstadt
- Wenig Lauffrequenzbringer
- Resultierend daraus negativ Spirale aus zu wenig Straßenreinigung, unattraktives Erscheinungsbild, rückläufige Umsätze, etc.

Was braucht Uetersen?

- Wohnraum
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Effiziente Ausnutzung der restlichen Freiflächen auch um Wohnungsdruck entgegen zu wirken
- Einkauf und Freizeit müssen als Erlebnis wahrgenommen werden
- Innerstädtische Erholungsflächen
- Spiel- und Freizeitflächen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene
- Aufschwung des Einzelhandel
- Frequenzbringer in der Fußgängerzone
- Vielseitigen Einzelhandel mit weitläufiger Abdeckung

Das Konzept

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Neubauten mit insgesamt 123 Wohneinheiten mit durchschnittlich ca. 70 qm Staffelnung in Einpersonnenen bis Familienhaushalten
- bedarfsorientierte Grundrisse
- Begrünungskonzept für Naherholung
- signifikante Kostenersparnisse
- Erbauung von Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss
- Gründung von Spielplätzen
- Erweiterung des kostenfreien Parkangebots
- Kostenersparnisse durch nachhaltige Bauweise
- Konzept wird durch weitläufig montierte Solaranlagen komplementiert
- Innovative Architektur als Alleinstellungsmerkmal in regionalem Wettbewerb



Das Konzept

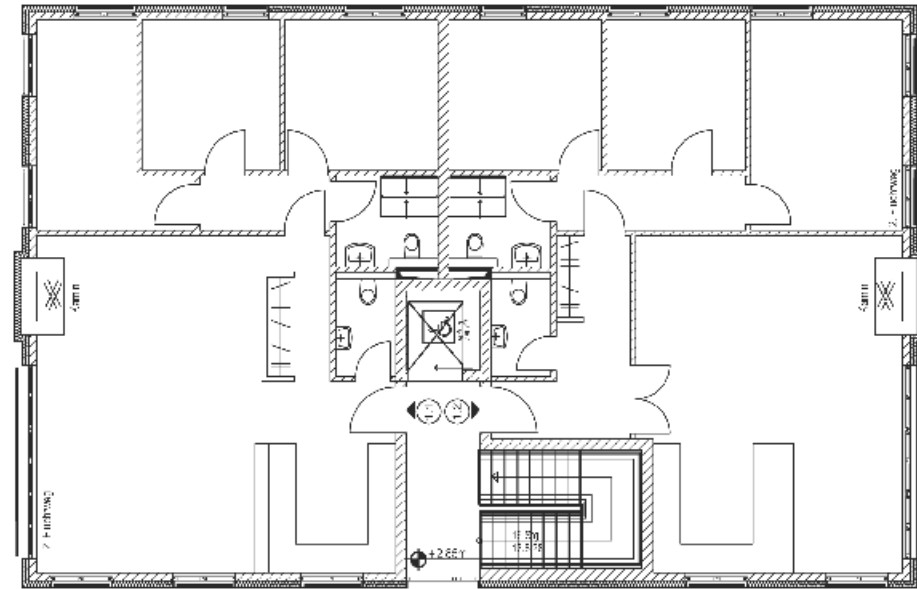


- 2 Mehrfamilienhäuser mit 6,5 Geschossen
- 3 Mehrfamilienhäuser 6,5 Geschossen Inkl. Ladenflächen EG
- 3 Mehrfamilienhäuser mit 3,5 Geschossen
- Dachflächen zusätzlich mit Solaranlagen und Dachgärten versehen
- Artenreiche Begrünung der Außenflächen
- Einzelhandelsvielfalt im EG
- Spielplätze für Kinder und Jugendliche
- Weitere kostenfreie Parkmöglichkeiten
- Direkte Anbindung an Fußgängerzone

Das Konzept



- Moderne Architektur
- Nachhaltige Bauweise
- Dach und Fassadenbegrünung als visueller Blickfang und Kostensparer



- Familiengerechtes Wohnen
- Bedarfsorientiert geplant
- Soziales Wohnen bei Bedarf möglich
- Barrierefreie Grundrisse
- Gehobene Ausstattung

Fakten / Zahlen

- Preis pro Einheit ca. EUR 168.000 (EUR / qm 2400)
- Einnahmen durch Verkauf Grundstück Parkpalette EUR 1.450.000
- Einnahmen durch Grunderwerbssteuer EUR 1.343.160 bei Erstverkauf der Wohnungen
- Weitere Grunderwerbssteuer bei einem durchschnittlichen Weiterverkauf alle 10 Jahre EUR 2.686.320 (ohne Wertzuwachs)
- Einnahmen durch Grundsteuer pro Jahr EUR 75.276
- Kaufkraft pro Kopf Stadt Uetersen laut IHK SH EUR 21.787 pro Jahr
- Ergibt eine Steigerung der Kaufkraft bei Zweipersonenhaushalten von EUR 5.359.602 pro Jahr (Ausgaben für Wohnen, Freizeit, Einkauf)

<u>EUR</u>	<u>1 Jahr</u>	<u>10 Jahre</u>
Verkauf Parkpalette	1.450.000	/
Grundsteuer	75.276	752.760
Grunderwerb	1.343.160	2.686.320
Gesamteinnahmen	2.868.436	3.439.080
Kaufkraftsteigerung	5.359.602	53.596.020

Berechnet ohne Wertsteigerung u. Inflation

Fragestellungen der Stadt Uetersen

e) Geschossigkeit, Gesamthöhe, Grundflächenzahl

- 6,5 bzw. 3,5 Geschosse; Gebäudehöhe 20m, GRZ 1 = 0,5

f) Parkplätze insgesamt ?

- 310

g) Abhängigkeit / Überplanung des benachbarten REWE Grundstücks?

- Nein, Kooperation denkbar

i) Grober Zeitrahmen einer möglichen Realisierung des Gesamtkonzepts ?

- Nach Abstimmung mit Politik und Bürgern, Planung und Bauphase ca. 2 Jahre

Restliche Fragen und Konzeptdarstellungen sind an anderen Stellen dieser Präsentation gegeben.

Vergleich Wohnkonzept vs. Supermarkt

Wachstum statt Verdrängung

Wohnkonzept

- Wirkt steigendem Wohnungsdruck mit attraktivem Angebot entgegen
- Dringend benötigte effiziente Freiflächenverwertung
- Impulsstark , lenkt Kaufkraft und Kunden in die Fußgängerzone
- Wesentlich höherer Geldfluss für Stadt und Landkreis
- Zukunftsweisende innerstädtische Vitalisierung für Jung und Alt
- Große Vielfältigkeit des Einzelhandel
- Vorteile im regionalem Wettbewerb
- Große Chance infrastrukturelle Fehlern wieder gut zu machen
- Schaffung von mehr Arbeit und für die regionale Wirtschaft

Supermarkt

- Ausschließlich Verdrängungswettbewerb
- Null Mehrwert erkennbar vorhanden REWE / JUNGE bereits vor Ort sind (6 Min. Fahrtzeit von Grosser Sand)
- REWE konnte an geplantem Standort nicht existieren
- Nahversorgung durch Zentrum an Gerberstraße in ca. 500m . v. Grosser Sand gedeckt
- Verdrängt Penny in der Fußgängerzone
- Verdrängt Nur Hier aus der Fußgängerzone
- Trocknet Kaufkraft und Kunden in der Fußgängerzone aus
- Viel weniger Einnahmen für die Stadt
- Weniger Arbeitsplätze für Uetersener

Fazit

- Herstellungskosten werden allein durch private Investoren getragen
- Vitales Stadtbild
- Zufluss von Mitteln für die Stadt
- Frequenzbringer PENNY und Nur Hier bleiben in der Fußgängerzone
- Kaufkraftzufluss in der Fußgängerzone und für Uetersen
- Abbau von Leerständen in der Fußgängerzone
- Konzept birgt deutlich mehr Lebensqualität für Stadt und Bürger
- Wirkt infrastruktureller Fehllenkung entgegen
- Befeuert Kaufkraft und Lauffrequenz in der aussterbenden Fußgängerzone
- Deutliche monetäre Reize für Stadt und den Landkreis
- Rückführung von Leistung an die Bürger wie z.B. Straßenreinigung, Freizeitflächen und vieles mehr.
- Bringt Zuwachs in die Stadt hinein anstatt heraus

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

Dr.-Ing- Betzler

Betzler Development GmbH &Co.KG

Nienstedtener Marktplatz 29

22609 Hamburg