

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 21.03.2023

Top 8 Folgekostenkonzept Soziale Infrastrukturen der Stadt Wedel BV/2023/015

Die FDP-Fraktion erinnert an die Diskussion bei der Vorstellung des Konzeptes, ob es auch Ausnahmen geben sollte. Diese sollten von den Fraktionen vorgeschlagen und die Verwaltung um Stellungnahme gebeten werden. Möglicherweise wäre es sinnvoll, geförderte Wohnungen für einen befristeten Zeitraum als Ausnahme aufzunehmen, um Investoren in diesem Bereich zu ermutigen. Wenn davon ausgegangen wird, dass auch nach der bisherigen Berechnungsweise zukünftig deutlich höhere Beträge fällig würden, weil nun auch Folgekosten für Schulen erhoben würden, wäre vermutlich keine große Differenz zu dem Konzept. Das würde für den Beschluss des Konzeptes sprechen, da dies transparenter und kalkulierbarer wäre.

Frau Sinz erläutert, dass die Verwaltung intern diskutiert habe, ob eine Ausnahme für den sozialen Wohnungsbau vorgeschlagen werden sollte. Man habe sich dagegen entschieden, da dies mehrere Folgefragen aufwerfen würde, z.B. welche Förderwege würden ausgenommen würden. Der Geschosswohnungsbau habe im Konzept einen deutlich geringeren Kostensatz als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser. Man erachte es als sinnvoller, zunächst die Auswirkungen abzuwarten und anschließend gezielt über notwendige Ausnahmen zu sprechen. Sie bestätigt zudem, dass zukünftig Schulen auch in der bisher verwendeten Berechnungsmethode berücksichtigt würden, da nun Erweiterungs- und Neubauten in diesem Bereich geplant seien. Die Beschlussfassung des Konzeptes würde jedoch das Verwaltungshandeln vereinfachen und transparenter machen. Die Sorgen, ob das Konzept Investoren von Bautätigkeiten in Wedel abhalten würde, auch angesichts der generellen Schwierigkeiten im Baugewerbe, teilt die Verwaltung derzeit nicht. Bei der Belastung der Investoren mit den durch ein Bauvorhaben entstehenden Kosten wird auch weiterhin die Angemessenheit berücksichtigt, d.h., von der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert des Bodens müssen maximal 2/3 eingesetzt werden, 1/3 bleibe beim Investor. Bisher kam kein Bauvorhaben in diesen Bereich, zukünftig könne es jedoch sein, dass hier nachgerechnet werden müsse. Das würde jedoch unabhängig von dem Konzept durch die höheren Kostensätze bei der Berücksichtigung der Schulen eintreten. Damit müsse dann umgegangen werden.

Die CDU-Fraktion möchte wissen, ob die Berücksichtigung der Schulen durch die nun geplanten Erweiterungen oder durch den Neubau einer Schule in Wedel Nord eintrete.

Frau Sinz erläutert, dass beides auch für sich allein dafür ausreiche. Nicht anrechenbar sind dagegen Ersatzbauten ohne Schaffung von zusätzlichen Plätzen.

Die CDU-Fraktion hat Schwierigkeiten mit dem Konzept, da man nicht abschätzen könne, was dieser Eingriff für den Wohnungsmarkt bedeute. Solch ein starres Konzept könne dazu führen, dass die Mieten nach oben getrieben würden und nehme der Politik die Flexibilität in den Verhandlungen. Es werde seine Gründe haben, warum es solch ein Konzept bisher in Schleswig-Holstein nicht gebe.

Die Fraktion Die Linke zeigt sich erfreut, dass sowohl die Verwaltung als auch die meisten Fraktionen dem Konzept positiv gegenüberstünden, dessen Erstellung von der Linken initiiert wurde. Die Beschlussfassung sei sinnvoll, da es der Stadt helfe und Investoren zukünftig besser planen könnten.

Die SPD-Fraktion kann die Überlegungen der CDU-Fraktion nachvollziehen, keiner könne derzeit abschließend vorhersagen, wie sich die Anwendung entwickeln wird. Jedoch habe auch Herr Dr. Gutsche gesagt, dass es sich nicht um ein starres Gebilde handle, sondern ein sich veränderndes System, das regelmäßig aktualisiert werden müsse. Dann könne jederzeit nachgesteuert werden. Die SPD sei optimistisch, dass die Anwendung eine Chance für die Stadt sein und auch für Investoren Bauprojekte kalkulierbarer mache.

Die CDU-Fraktion macht darauf aufmerksam, dass die Erweiterung von Schulen zukünftig von Investoren mitgetragen werden würden, unabhängig von der Berechnungsmethode der Folge-

kostenbeiträge. Es hätte keine Konsequenzen, wenn das Konzept nicht beschlossen würde, die berechneten Beitragssätze könnten dennoch von der Verwaltung verwendet werden. Aber Investoren sollte die Möglichkeit gegeben werden, sich zunächst für den Standort Wedel zu begeistern, ohne direkt mit ausufernden Kosten konfrontiert zu werden. Insbesondere angesichts der noch offenen Beratung über z.B. baupolitische Grundsätze, deren mögliche Anforderungen zusätzliche Kosten bedeuten. Dann wären auch die Politik und die Verwaltung flexibler in den Verhandlungen, dabei wurde in der Vergangenheit viel Positives für Wedel erreicht. An das Justizariat wird die Frage gerichtet, ob das Konzept aus Gleichbehandlungsgründen ausnahmslos verbindlich sei, wenn es vom Rat beschlossen würde. Und somit auch für Wedel Nord angewendet würde, obwohl die Investoren dort z.B. die Errichtung zweier Kitas planen, was einer doppelten Belastung entsprechen würde. Solche Fragen sollten bis zum Rat geklärt werden.

Frau Gärke erläutert, dass auch nach den Grundsätzen der Bodennutzung der Stadt Wedel die Investoren bisher an den Kosten beteiligt wurden. Jeder Bebauungsplan wurde in einer Gesamtbetrachtung mit den bisherigen Ratsbeschlüssen zu Bebauungsplänen und Verträgen gesondert beurteilt und ein Vertrag mit Kostensätzen für den Einzelfall geschlossen. Die Grundsätze wurden ursprünglich entwickelt, um bei einer Umwandlung von Grünland zu Bauland den Eigentümer in angemessenem Umfang (maximal 2/3 des Wertzuwachses) an den entstehenden Kosten für die technische und soziale Infrastruktur zu beteiligen. Das nun vorliegende Folgekostenkonzept vereinfacht die Weitergabe der Kosten für die soziale Infrastruktur und gilt in gleichem Maße für alle. Dabei muss beachtet werden, dass es zukünftig regelmäßig angepasst werden muss. Natürlich könnte man Ausnahmen berücksichtigen, jedoch sei es nicht möglich, das Konzept nicht zu beschließen und anschließend dennoch anzuwenden. Nur der Beschluss durch den Rat der Stadt Wedel mache es gerichtsfest.

Die CDU-Fraktion bittet um Auskunft zu der Frage der Doppelbelastung, ob ein Investor, der die Kostensätze bezahle, anschließend auch noch eine Schule oder eine Kita bauen müsse.

Die WSI-Fraktion weist darauf hin, dass im Konzept vorgesehen sei, dass der Investor zur Deckung der Folgekosten verschiedene Möglichkeiten habe und die Schaffung von Einrichtungen wie Kitas oder Schulen gegengerechnet würde. Die Angst vor dem Konzept könne nicht nachvollzogen werden, das Konzept sei klar, transparent und fair, da es für alle Investoren gelte. So könne auch dem manchmal fälschlicherweise entstehenden Eindruck, es fände eine Ungleichbehandlung statt, entgegengetreten werden.

Ärgerlich sei, dass angesichts der vielen Container-Zwischenlösungen an den Schulen vielleicht vorher bereits Kosten für die Schulen hätten umgelegt werden können, wenn entsprechende Beschlüsse gefasst worden wären. Die Stadt befände sich finanziell in einer dramatischen Lage und daher könne nicht auf die Kostenbeteiligung der Investoren an der sozialen Infrastruktur verzichtet werden.

Die CDU-Fraktion erwidert, dass dieses Geld auch ohne Beschluss des Konzeptes eingenommen werden könnte.

Die SPD-Fraktion fragt nach ob richtig verstanden wurde, dass Schulen bisher nicht berücksichtigt werden konnten, weil es sich lediglich um ersatzbauten gehandelt habe. Und ob auch zukünftig der Ratsbeschluss über 30% geförderten Wohnraums an die Investoren weitergegeben werden, wenn diese sich bei der Verwaltung melden.

Frau Sinz bestätigt dies.

Die Fraktion Die Linke kommt auf die Frage der CDU-Fraktion nach der möglichen Doppelbelastung der Investoren zurück und weist auf die Stelle im Konzept hin, an der stünde, dass die Folgekosten auch anders als durch Geld erbracht werden könnten.

Die FDP-Fraktion war davon ausgegangen, dass die Anwendung des Konzepts bei allen neuen Wohnungen möglich sei, im Verlauf der Debatte sei jedoch deutlich geworden, dass dies nicht der Fall sei. Herr Grass erläutert, dass die Belastung mit den Folgekosten immer (bisher und zukünftig) voraussetze, dass neues Baurecht durch die Stadt geschaffen werde.

Die CDU-Fraktion bittet darum, bis zur Ratssitzung den Begriff Seniorenwohnungen zu definieren, ob hier beispielsweise auch das betreute Wohnen inbegriffen sei.

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorschlag.

Beschlussempfehlung an den Rat:

Der Rat der Stadt Wedel beschließt das Folgekostenkonzept Soziale Infrastrukturen der Stadt

Wedel.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja / 4 Nein / 0 Enthaltung

	Ja	Nein	Enthaltung
Gesamt:	9	4	0
CDU-Fraktion	0	4	0
SPD-Fraktion	3	0	0
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	2	0	0
FDP-Fraktion	2	0	0
WSI-Fraktion	1	0	0
Fraktion Die Linke	1	0	0