

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 20.05.2025

Top 6 Herausforderungen bei der sozialen Wohnraumförderung

Herr Grass erläutert die Probleme, die von der Verwaltung bei der rechtssicheren Ausgestaltung der städtebaulichen Verträge hinsichtlich der 30% geförderten Wohnraums in Zukunft gesehen werden. Was wäre die Folge, wenn ein Investor sich per Vertrag verpflichtet hat, jedoch keine Förderung erhält? Der Vertrag könnte in einem solchen Fall nicht umgesetzt werden. Wie sollen die vertraglichen Verpflichtungen hierzu sein, soll ein zweiter oder dritter Antrag verpflichtend aufgenommen werden? Falls man den Satzungsbeschluss erst fasst, wenn eine Förderzusage vorliegt, könnte dies hinderlich für die Finanzierungssicherung mit den Geldinstituten sein. Alternativ könnte über einen Wohnungsbau mit gedeckelten Mieten nachgedacht werden, was allerdings angesichts der vorherigen Erläuterungen zu den Baukosten unrealistisch erscheint. Gemeinsam muss versucht werden, die bestmögliche Lösung zu finden. Die CDU-Fraktion erinnert an den vorherigen Tagesordnungspunkt, in dem viel darüber gesprochen wurde, wie wichtig die Schaffung von Wohnraum ist. Sollte ein Projekt nicht gefördert werden, könnte es dennoch interessant für Wedel sein, dass es umgesetzt wird. Daher sollte dies dann einzeln bei den Projekten besprochen werden, wenn es keine übergreifende politisch einheitliche Meinung geben sollte. Dann könnte bei dem entsprechenden Projekt beraten werden, ob es auch ohne sozialen Wohnraum umgesetzt werden soll oder ein neuer Antrag gestellt werden muss.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen spricht sich grundsätzlich für mehrere Anträge aus, vielleicht gebe es zukünftig mehr Gelder von Bund oder Land. Notfalls müsste dann besprochen werden, ob der Beschluss für einzelne Projekte ausgesetzt wird.

Die WSI-Fraktion erinnert an die Wichtigkeit des Ratsbeschlusses, Wedel brauche die geförderten Wohnungen. Insofern sollten Investoren zwei bis drei Mal einen Antrag stellen müssen. Die Preisspanne zwischen gefördertem Mietzins und dem freien Wohnungsmarkt sei so groß, dass auf die 30% nicht verzichtet werden kann. Das Innenministerium berät ja die Investoren, wie die Projekte günstiger realisiert werden können, daher könnte ein zweiter Anlauf erfolgversprechender sein.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen regt an, gerade die Kostentreiber wie Tiefgaragen zu überdenken.

Die CDU-Fraktion ist gerne bereit, das zu besprechen. Die Stadt gibt den Investoren derzeit die 30% geförderten Wohnungsbau und die Infrastrukturfolgekostenabgabe vor. Das Geld sei ja zweckgebunden für den Neubau von Schule und Kita und müsste bei der Stadt gesammelt werden.

Herr Grass bestätigt die Zweckbindung und ergänzt, dass es sich ausschließlich um Neu- oder Ergänzungsbauten handeln darf. Miet- oder Pachtlösungen können daraus nicht finanziert werden. Zudem dürfe es nur angewendet werden, wenn neues Baurecht geschaffen wird, sobald durch einen bestehenden wirksamen Bebauungsplan oder nach § 34 BauGb Baurecht besteht, kann es nicht angewendet werden.

Herr Baars berichtet von einer intensiven Diskussion in der SPD-Fraktion. Diese spricht sich mehrheitlich dafür aus, dass die Vorgabe der 30% geförderten Wohnraums essentiell ist und nicht davon abgesehen werden kann. Persönlich könne er sich für den Fall, dass ein Investor auf Grund der Infrastrukturfolgekostenabgabe keine Förderung erhält, auch andere kreative Lösungen vorstellen. So könnte man zum Beispiel über Belegungsrechte reden oder ob bei kleineren geförderten Wohnungen von der Infrastrukturabgabe abgesehen werden kann. Zudem sollte die Bürgermeisterin in Kiel vorstellig werden und für den Fall des teilweisen Verzichts auf die Infrastrukturfolgekostenabgabe über Kompensation sprechen, z.B. über die höheren Grundsteuererwerbseinkünfte des Landes durch die hohen Grundstückspreise in Wedel.

Frau Broekhuis möchte gerne mit der Politik einen Leitfaden entwickeln, nach dem sich die Verwaltung richten soll. Es müsse geklärt werden, welche Verpflichtung in einen Vertrag soll, der jetzt geschlossen werden muss, ohne zu wissen, ob der Investor zum Zeitpunkt der Umsetzung (vielleicht auch 3-4 Jahre später) eine Förderung erhalten wird.

Die CDU-Fraktion fragt, ob es dazu eine Beschlussvorlage der Verwaltung mit einem Vorschlag für eine solche Regelung geben wird.

Herr Grass sieht diese Diskussion als Vorgriff auf den nächsten städtebaulichen Vertrag, der mit einer entsprechenden Formulierung (z.B. notfalls 2-3 Anträge für die Förderung zu stellen) als Beschlussvorlage in die Gremien kommen wird. Auf Nachfrage, ob es sich um einen bestimmten Vertrag handelt, antwortet er, dass es sich um eine Problematik für alle kommenden städtebaulichen Verträge handelt. Der Politik sei aber ja der Ablauf der Verfahren bekannt, daher müsste klar sein, für welches Projekt als nächstes der Vertrag zu beschließen sein wird. Dieser muss immer vorm Satzungsbeschluss beschlossen sein.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen fragt, ob die Verwaltung nach dem Scheitern eines ersten Antrages mit dem Investor die Möglichkeiten bespricht, für einen erneuten Antrag die Chancen zu steigern.

Herr Grass erläutert, dass der Investor intensive Gespräche mit der Arge und der IB SH führt, wo Einsparpotenziale vorhanden sind, z.B. Deckenstärken zu reduzieren, also Standards zurückzufahren. Die Verwaltung unterstützt aber selbstverständlich den Investor, frühzeitig diese Gespräche aufzunehmen und berät hinsichtlich der Stellplätze und Tiefgaragen. Hier müsse dann aber auch die Politik sich hinsichtlich der Parkraum-Ansprüche an ein Bauvorhaben positionieren.

Die WSI-Fraktion verweist darauf, dass es der Firma Rehder gelungen sei, die Förderung für das Projekt Hogschlag zu erhalten, trotz Tiefgarage.

Frau Broekhuis konkretisiert, dass es sich in dem mehrstufigen Verfahren erst um die Zusage handelt, in die Überlegungen zur Förderung aufgenommen zu werden.

Nach der Äußerung von Irritationen aus der Politik, weil die bisherigen Aussagen so verstanden wurden, dass es eine Zusage gebe, die gültig wäre, solange dieses Jahr der Baubeginn erfolgt, erläutert Frau Broekhuis das mehrstufige Verfahren von Antragsstellung, Gesprächen und der Aufnahme in den Kreis der diesjährigen möglichen Projekte. Nun erfolge die Detailplanung, dabei müsse auch die Wirtschaftlichkeit des Projektes nachgewiesen werden. Anschließend müsse noch dieses Jahr mit dem Bau begonnen werden. Gerne kann aber der konkrete aktuelle Stand nochmal angefragt werden.