

Öffentliches Protokoll

Sitzung des Planungsausschusses

Sitzungstermin:	Dienstag, 20.05.2025
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	21:32 Uhr
Ort, Raum:	Ratssaal des Rathauses (barrierefrei), Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel

Anwesend

Vorsitz

Gerrit Baars SPD

Mitglieder

Johanna Bergstein CDU

Christian Freitag CDU Vertretung für: Ursula Lauenstein

Petra Goll Bündnis 90 / Die Grünen

Tobias Kiwitt Bündnis 90 / Die Grünen

Willibald Ulbrich Bündnis 90 / Die Grünen

Lars-Arne Klintworth SPD

Angela Drewes WSI

Klaus Koschnitzke FDP

Umweltbeirat

Prof. Dr. Kay-Christian Emeis Umweltbeirat Vertretung für: Bianka Sievers

Jugendbeirat

Merlin Tschamper Jugendbeirat

Seniorenbeirat

Sabine Semprich Seniorenbeirat

Verwaltung

Julia Fisauli-Aalto Bürgermeisterin

Claudia Friederich Erste Stadträtin

Claudia Broekhuis Fachbereichsleitung 2

Karl-Heinz Grass Fachdienstleitung 2-61

Katrin Matthies Protokollführung

Abwesend

Vorsitz

Wolfgang Dutsch CDU entschuldigt

Mitglieder

Ursula Lauenstein CDU entschuldigt

Jochen Peter Lüchau CDU entschuldigt

Umweltbeirat

Bianka Sievers Umweltbeirat entschuldigt

Gäste:

Zu TOP 4:	Herr Bahr	Medac GmbH
	Herr Schindler	Medac GmbH
	Herr Friedländer	Architekt
	Herr Klingenberg	Freiraumplaner
Zu TOP 4:	Herr Dr. Krüger	Innenministerium Schleswig-Holstein
	Frau Bergmann	Innenministerium Schleswig-Holstein

4 Ratsfrauen und Ratsherren

9 Einwohner*innen

2 Vertreter*innen der örtlichen Presse

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungs- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und eröffnet die Sitzung. Er vereidigt Herrn Freitag als stellvertretendes bürgerliches Mitglied des Planungsausschusses.

Es liegen keine Änderungswünsche zur Tagesordnung vor.

Die Gremiumsmitglieder beschließen einstimmig den Ausschluss der Öffentlichkeit für die Beratung der nichtöffentlichen Tagesordnungspunkte.

Damit kann die Tagesordnung in der nachstehenden Reihenfolge beraten werden:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 1.1 Antworten der Verwaltung zu vorangegangenen Fragen
- 1.2 Aktuelle Fragen der Einwohner*innen
- 2 Anhörung der Beiräte
- 3 Öffentlicher Teil des Protokolls der Sitzung vom 08.04.2025
- 4 Informationen zum aktuellen Planungsstand Parkhaus Rosengarten
- 5 Beratung zur Anwendung des Folgekostenkonzepts soziale Infrastrukturen für den sozial geförderten Wohnungsbau
- 6 Herausforderungen bei der sozialen Wohnraumförderung
- 7 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Stadthafen Wedel"
- 7.1 Mündlicher Sachstandsbericht der Verwaltung
- 8 Öffentliche Mitteilungen und Anfragen
- 8.1 Bericht der Verwaltung
- 8.2 Anfragen der Politik
- 8.3 Sonstiges

Nichtöffentlicher Teil

- 9 Nichtöffentlicher Teil des Protokolls der Sitzung vom 08.04.2025



10 Nichtöffentliche Mitteilungen und Anfragen

10.1 Bericht der Verwaltung

10.2 Anfragen der Politik

10.3 Sonstiges

Öffentlicher Teil

11 Unterrichtung der Öffentlichkeit



Öffentlicher Teil

1 Einwohnerfragestunde

1.1 Antworten der Verwaltung zu vorangegangenen Fragen

Es liegen keine vorangegangenen nicht beantworteten Fragen vor.

1.2 Aktuelle Fragen der Einwohner*innen

Es werden keine Fragen gestellt.

2 Anhörung der Beiräte

Die Beiräte haben nichts zu berichten.

3 Öffentlicher Teil des Protokolls der Sitzung vom 08.04.2025

Anmerkungen zum Protokoll liegen nicht vor.

Der öffentliche Teil des Protokolls wird zur Kenntnis genommen.

4 Informationen zum aktuellen Planungsstand Parkhaus Rosengarten

Der Vorsitzende begrüßt die Gäste. Herr Bahr berichtet von entstandenen Diskussionen im Baufortschritt, zu die Änderungen an der bisherigen Planung der Begrünung des Objektes geführt haben. Hierüber soll nun der Planungsausschuss informiert werden. Herr Friedländer macht deutlich, dass bei der bisher geplanten Fassadenbegrünung ein höheres Risiko besteht, dass diese nicht wie gewünscht entwickeln wird. Anhand einer Präsentation erläutern er und Herr Klingenberg die neue Begrünung außerhalb des Parkhauses. Insbesondere die Fläche zwischen Parkhaus und Theater soll Aufenthaltsqualität mit Sitzelementen und Begrünung erhalten. Die Präsentation ist als Anlage zur Sitzung im Bürgerinformationssystem hinterlegt. Zusammengefasst habe man sich viele Gedanken gemacht, wie das Parkhaus möglichst grün erstellt werden kann, im Wesentlichen bedeuten die Änderungen nur, dass die Bepflanzung nicht am, sondern vor und hinter dem Gebäude erfolgt.

Die WSI-Fraktion dankt für die Präsentation und fragt, ob es auch Ladestationen geben wird. Herr Schindler bestätigt, dass man sich dazu in Gesprächen mit einem Betreiber befindet.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zeigt sich erfreut über die zusätzlichen Bäume um das Parkhaus, ist jedoch enttäuscht, dass die Fassade an einem in Wedel so zentralen Platz nicht begrünt wird. Herr Schindler berichtet, dass in den Gesprächen mit möglichen Betreibern des Parkhauses deutlich wurde, dass gerade bei einer Fassadenbegrünung Richtung Süden hohe Risiken bestehen, dass die Bepflanzung sich nicht wie geplant entwickelt. Daher habe man sich für eine umliegende Begrünung entschieden.

Die CDU-Fraktion findet das Gesamtkonzept gut durchdacht und fragt nach einem möglichen Betreiber. Herr Schindler möchte, da man sich derzeit noch in Verhandlungen befindet, keine Namen nennen. Es handelt sich jedoch um einen sehr erfahrenen Betreiber, dessen aktuelle Parkhäuser sauber und gepflegt aussehen. Das sei der Medac ebenso wichtig wie ein seniorengerechtes Zugangssystem.

Es werden im Anschluss weitere Fragen gestellt:

Frage: Wie viele Stellplätze wird es geben?

Antwort: 180 Stellplätze in einer halbgeschossig versetzten Splitlevelanordnung, die über Rampen verbunden sind.

Frage: Wird es ein Sicherheitskonzept mit Videoüberwachung geben?

Antwort: Das Parkhaus wird videoüberwacht sein. Montag bis Freitag ist eine personelle Besetzung von 8 Stunden vorgesehen, zudem wird es eine Nonstop-Verbindung in die Betreiberzentrale geben. Durch die offene Gestaltung des Parkhauses wird es keine dunklen Ecken geben.

Frage: Muss durch die Änderung der Fassadengestaltung ein neuer politischer Beschluss gefasst werden? Die Begrünte Fassade sei Bestandteil des Hitzeplans gewesen.

Antwort: Es muss kein neuer Beschluss gefasst werden, da die Fassadengestaltung kein Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung ist. Bezüglich des Hitzeplans gab es Gespräche mit der Medac, die Bäume und die Außenbegrünung wird als sinnvoller und nachhaltiger erachtet.

Frage: Wie kann man sich die Dachbegrünung vorstellen, wird es diese nur auf dem Gebäudeteil mit dem Sanitätshaus geben? Gibt es vielleicht die Möglichkeit, die Fassadenbegrünung auszuprobieren?

Antwort: Es gibt nur auf dem Gebäudeteil des Sanitätshauses die Möglichkeit für extensive Begrünung, daher wird sie nur dort realisiert. Die Kosten für eine Fassadenbegrünung sind für einen Versuch zu hoch.

Frage: Sind auch Fahrradstellplätze vorgesehen? Wurden auch sicherbare Stellplätze für hochwertige Fahrräder und Lastenräder geplant?

Antwort: An der Westseite des Gebäudes sind ca. 18 Fahrradstellplätze an 9 Bügeln für den normalen Publikumsverkehr vorgesehen. Das Parkhaus dient der Ergänzung und später dem Ersatz der Parkplätze auf dem jetzigen Theaterparkplatz. Fahrradstellplätze sind am Ärztezentrum auch jetzt vorhanden, daran verändert sich nichts.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Gästen und schließt den Tagesordnungspunkt.

5 Beratung zur Anwendung des Folgekostenkonzepts soziale Infrastrukturen für den sozial geförderten Wohnungsbau

Herr Dr. Krüger stellt sich als Referatsleiter Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vor. Er erläutert, dass im Zuge der Prüfungen von Anträgen zur Förderung der Herstellung von sozialem Wohnraum das Innenministerium auf das Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen der Stadt Wedel aufmerksam wurde. Anhand einer Präsentation geht er auf die Herausforderungen für das Land Schleswig-Holstein bei der Förderung ein. Die Präsentation ist als Anlage zur Sitzung im Bürgerinformationssystem hinterlegt. In Wedel gebe es eine landesweit einzigartige Situation durch das Infrastrukturkonzept. Hier sei es der Wunsch des Ministeriums, ob man ins Gespräch kommen könne, auf diese Abgabe zu verzichten, zumindest für die sozial geförderten Wohneinheiten.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zeigt sich verwundert über das Anliegen. Das Konzept mache die Abgabe lediglich transparenter, wurde jedoch zuvor in den städtebaulichen Verträgen für die Einzelprojekte auch erhoben. Die Haushaltssatzung der Stadt Wedel liegt derzeit im Innenministerium zur Genehmigung, die finanzielle Situation der Stadt sei dem Ministerium daher bekannt. Die Stadt könne es sich nicht leisten, auf die Abschöpfung eines Teils der Wertsteigerung des Grundstücks zu verzichten. Das Konzept wurde von einem spezialisierten Planungsbüro ausgearbeitet.

Herr Dr. Krüger wollte nicht den Grundsatz des Konzeptes infrage stellen. Die Transparenz sei gelungen, dem Innenministerium sei bewusst geworden, dass dieser Kostenblock existiert. Wenn die Abgabe in städtebaulichen Verträgen vereinbart wird, wird sie ebenfalls herausgerechnet und nicht gefördert. Allerdings gebe es nun veränderte Förderbedingungen und durch die allgemeine Kostensteigerung bei den Baukosten können Probleme mit der Förderfähigkeit des Projektes entstehen, wenn die Wirtschaftlichkeit nicht mehr nachgewiesen werden könne. Natürlich sei jedoch der Kommunalhaushalt wichtig.

Die WSI-Fraktion findet es schwierig, dass der Stadt nun ausgerechnet ihre Transparenz auf die Füße fallen soll. Auch als Kommune merke man bei Kitas und Schulen, dass Bauen teuer geworden sei. Und hier müsse die Möglichkeit genutzt werden, dass die Infrastrukturabga-

be zur Beteiligung an den Kosten als Teil des Wertzuwachses erhoben werden kann. Es gebe die Begrenzung, dass ein Drittel des Wertzuwachses beim Investor verbleiben muss, daher könne in jedem Fall Gewinn erwirtschaftet werden. Es sei lobenswert, dass die Schaffung vom Wohnraum vom Innenministerium unterstützt werde, aber die Kommunen müssten sich um Kitas und Schulen kümmern und den hier lebenden Menschen die notwendige Infrastruktur zur Verfügung stellen. Da sei eine durch ein Bauprojekt ausgelöste Belehrung aus Kiel nun schwierig zu beantworten.

Herr Dr. Krüger bekräftigt, dass es nicht um die Unterstützung der Investoren gehe, sondern um die Kostenreduzierung der Wohnbauprojekte insgesamt, damit die Wirtschaftlichkeit für die Förderung nachgewiesen werden kann. Es wurden bereits die Standards für die Herstellung von geförderten Wohnraum abgesenkt. Die Baukosten haben sich so entwickelt, dass es kaum möglich ist, im freien Wohnungsmarkt Wohnraum zu schaffen, der unter einem Mietpreis von ca. 18 Euro pro Quadratmeter angeboten werden können. Es müsse daher alles versucht werden, die Kosten für den geförderten Wohnraum abzusenken. Natürlich müsse eine Kommune sicherstellen, dass ausreichend Kitas und Schulen gebaut werden. Durch das Wedeler Konzept sei aber der Kostenblock der Infrastrukturabgabe auf Landesebene erst richtig deutlich geworden. Umgerechnet mache diese Abgabe ca. 200Euro pro Quadratmeter aus.

Der Ratsherr der Gruppe Die Linken im Rat lobt, dass es wichtig und wichtig sei, dass das Land alles unternehme, um Wohnungen zu fördern. Allerdings sei es als Kommune maximal möglich, zwei Drittel des Planungsgewinns abzuschöpfen. Zu Senkung der Baukosten müsste der Bund die Baustoffe fördern, diese seien der Grund für die hohen Baukosten, nicht die Ansprüche der Mieter. Die Partei werde beraten, ob es sinnvoll sei, die Infrastrukturabgabe für geförderte Wohnungen auszusetzen, aber Wedel habe eigentlich finanziell keinen Spielraum. Andernfalls müsste im Gegenzug zur Abfederung die Grundsteuer erhöht werden, das sei alternativlos.

Die SPD-Fraktion sieht die Mehrkosten bei einer 55qm-Wohnung bei 160 Euro pro Quadratmeter, nicht bei 200 Euro.

Herr Dr. Krüger macht deutlich, dass es ihn um einen Austausch, nicht um eine Belehrung gehe. Die 200 Euro seien ein Durchschnittswert, der sich bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 44m² errechnet. Die finanzielle Situation in Wedel ist bekannt, aber das Gesetz gebe vor, dass solche Kosten nicht gefördert werden können. Die Kostensteigerung beim Wohnungsbau komme auch durch die Erwartungen der Gesellschaft an gewisse Standards. Vielleicht sei es möglich, hier durch Abstriche und den neuen Regelstandard die Baukosten abzusenken und so in eine förderfähige Wirtschaftlichkeit zu bringen.

Der Seniorenbeirat meint, man müsse grundsätzlich überlegen, wie zukünftig gebaut werden solle. Nur sozialer Wohnraum könne nicht die Lösung sein.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen möchte wissen, ob die Infrastrukturabgabe förderfähig wäre, wenn diese auf dem bisherigen Weg über städtebaulicher Verträge hoben werden würde und nur durch das Konzept Probleme verursache. Letztlich werde das Grundstück durch die Schaffung von Baurecht erheblich wertvoller, daher soll auch die Kommune einen Teil des Zugewinns für die Schaffung der Infrastruktur erhalten.

Herr Krüger verdeutlicht, dass nicht die Transparenz durch das Konzept das Problem sei, auch in den städtebaulichen Verträgen wurde der Kostenblock nicht gefördert. Hier sei beim Land durch das Konzept das Bewusstsein für das Problem entstanden. In den letzten Jahren habe es die Kostenproblematik in diesem Ausmaß nicht gegeben. Inzwischen müsse das Land 2.500 Euro pro Quadratmeter fördern, damit ein Investor ein Projekt mit der vorgegebenen gedeckelten Miete wirtschaftlich realisieren kann. Es bestünde die Sorge, dass Projekte in Wedel zukünftig nicht mehr gefördert werden können.

Die FDP-Fraktion macht darauf aufmerksam, dass die Kommune Aufgaben vom Bund und vom Land ohne auskömmliche Gegenfinanzierung übertragen bekommt. Grundsätzlich sei man offen für neue Lösungen beim geförderten Wohnraum, allerdings müsse es eine Gegenfinanzierung geben. Diesbezügliche Ideen des Landes seien willkommen.

Die CDU-Fraktion bestätigt, dass die Infrastrukturabgabe über die Grundsätze der Bodennutzung früher anders geregelt war, aber nun sei die Gesamtsituation eine andere. Wedel

braucht sozialen Wohnraum. Die CDU würde daher eine Aussetzung der Infrastrukturabgabe für den sozialen Wohnraum mittragen, um dem sozialen Gedanken nicht im Wege zu stehen.

Die SPD-Fraktion erinnert daran, dass zum Haushalt 2025, der im Innenministerium noch zur Genehmigung liegt, ein Begleitbeschluss gefasst werden musste, der eine Ergebnisverbesserung von 9,5 Millionen erreichen soll. Dabei gibt es die Vorgabe, dass jede nicht umgesetzte Maßnahme dieses Begleitbeschlusses durch eine andere kompensiert werden soll. Vor diesem Hintergrund fehle die Fantasie, wie die Streichung der Abgabe erfolgen könnte. Im Anschluss käme beim notwendigen Kita- oder Schulbau das Innenministerium und mahne an, dass die Investitionskosten in Wedel zu hoch seien. Wedel liegt in der Metropolregion Hamburg, hat jedoch eine deutlich höhere Grunderwerbssteuer. Auch diese falle in die Gesamtkosten eines Projektes, die Einnahmen gingen jedoch ans Land. Hier könnte nun die Kommune fragen, warum hier keine Senkung angedacht wird.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen schlägt vor, zur Reduzierung der Baukosten auch die entsprechenden Normen zu reduzieren. Dann könnte Recycling-Beton eingesetzt werden, was bei vermehrter Verwendung die Kosten senken würde. Hier könnte im Bund oder Land gesetzlich einiges geregelt werden, z.B. auch Staffelgeschosse in Holzbauweise.

Herr Dr. Krüger nimmt solche Vorschläge gerne auf. Der neue Regelstandard zielen bereits darauf ab, die Investoren zu günstigerem Bauen zu bewegen. Das Land setze sich daher dafür ein, den Gebäudetyp E auf Bundesebene zu realisieren. Eine andere Lösung könnte z.B. auch sein, in Wedel auf andere Standards zu verzichten. So sei es bereits das Ziel, Kosten für Tiefgaragen im geförderten Bereich zu senken. Gerne wird auch Kontakt aufgenommen zu dem zuständigen Referat für die Haushaltsgenehmigung, allerdings dieses Thema vollkommen außerhalb der Zuständigkeit des Referats Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld.

Die WSI-Fraktion meint, man können nicht einfach die Infrastrukturabgabe für den geförderten Wohnraum abschaffen. Auch hier leben Kinder, die einen Anspruch auf Kitas und Schulen haben. Zudem sei es ja nicht so, dass die Abgabe die Kosten vollständig decke, es sei lediglich eine Hilfe bei der Herstellung der Gebäude.

Eine Ratsfrau der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen betont, dass bei einem Verzicht auf die Gelder ein anderer Weg z.B. über die Grundsteuer gefunden werden müsste. Bei 5000 Euro Baukosten pro Quadratmeter sei der Anteil der Infrastrukturabgabe mit 200 Euro auch nicht entscheidend. Herr Krüger möge bitte auf Landesebene weitergeben, dass Wedel, ebenso wie andere Kommunen, sparen müsse und trotzdem Schulen bauen und Straßen sanieren muss. Daher solle dringend der Haushalt genehmigt werden und die Versprechungen umgesetzt werden, dass mehr Geld bei den Kommunen ankommt.

Die CDU-Fraktion fragt nach den bisherigen Einnahmen durch das Infrastrukturfolgekostenkonzept. Herr Grass erklärt, dass demnächst erst die ersten Projekte umgesetzt werden, für die das Konzept zugrunde gelegt wird. Die Zahl der jeweiligen Wohneinheiten und die Höhe der Abgabe seien bekannt.

Eine Ratsfrau der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen schließt sich den bisherigen Aussagen an. Bisher wird in Wedel kein Problem gesehen, es zeigen Investoren Interesse, hier zu bauen, auch falls die Gewinne geringer werden sollten. Der Bund lege den Kommunen Aufgaben aus, aber Sorge nicht für die Finanzierung. Alle Kommunen hätten identische Probleme, wo sollen die Mittel für die Infrastruktur, die Schul- und Kitasanierung oder den Schulneubau herkommen.

Herr Dr. Krüger bestätigt, dass viele Kommunen vor der Herausforderung der Infrastruktur und der Wohnraumförderung stünden. Daher sei das Ministerium dankbar für diese Möglichkeit des Austausches und den Einblick in die schwierige Situation. Wedel sei attraktiv, daher werde hier immer gebaut werden. Jedoch könnten derzeit nur Wohnungen für einen Mietpreis von mindestens 18 bis 19 Euro pro Quadratmeter gebaut werden. Selbst bei diesen Mieten sei kein enormer Gewinn, sondern nur eine Rendite von 2,5% berücksichtigt. Wedel hat jedoch sehr hohe Grundstückskosten. Für die Wohnraumförderung werden maximal 5.000 Euro pro Quadratmeter an Gesamtkosten akzeptiert, somit müsste das Land 3.000 Euro hinzugeben. Sollten die Kosten pro Quadratmeter so bleiben, könnte es zukünf-

tig schwer werden, Wedeler Projekte in die Förderung zu bekommen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen sieht hier kein Problem, wenn die Infrastrukturabgabe nicht übernommen wird. Der Rat habe einen Beschluss gefasst, dass 30% der Nettowohnfläche eines Projektes als geförderter Wohnraum geschaffen werden muss, daran müssten sich die Investoren halten. An der Höhe der Baukosten habe die Kommune nur eine winzige Stellschraube, die Hauptverantwortung liege bei Bund und Land, die tausend Möglichkeiten hätten.

Die CDU-Fraktion hat die Ausführungen von Herrn Dr. Krüger eher als Hinweis auf ein zukünftiges Problem verstanden. Es habe im Planungsausschuss durchaus Vorstellungen von Projekten gegeben, die vielleicht nicht bauen werden, wenn sie keine Förderzugabe bekommen. Es besteht die Befürchtung, dass Projekte wie „Im Winkel“ oder „Hogschlag“ nicht umgesetzt werden ohne Förderung.

Frau Broekhuis bestätigt, dass auch die Verwaltung Befürchtung hat, dass Projekte in der Pipeline keine Förderung bekommen werden und dann in Gänze nicht realisiert werden. Die WSI-Fraktion sieht die Problematik des möglichen Scheiterns einiger Projekte eher in den zu geringen Fördermitteln, nicht im Infrastrukturfolgekostenkonzept. So sei ein Projekt mit 90% gefördertem Wohnraum geplant gewesen, was so nicht mehr förderfähig sei. Herr Dr. Krüger bestätigt, dass mit den vorhandenen 400 Millionen Euro pro Jahr nicht alle Projekte gefördert werden können. Welche Projekte in die Förderung aufgenommen werden, wird anhand einer Liste mit den Kommunen abgestimmt. Um jedoch so viele Projekte wie möglich zu fördern wurden Maximalgrenzen eingezogen und es werden Baukosten von nicht mehr als 3.500 Euro pro Quadratmeter angestrebt. Das sei besonders im Hamburger Umland eine Herausforderung, da hier schon die Grundstückskosten sehr hoch seien. Zusammen mit den derzeitigen Baukosten sei dieses Ziel hier kaum erreichbar, man liege eher bei 5.000 Euro. Das können für den Einzelfall akzeptiert werden, jedoch fehle dieses Geld dann im Fördertopf für andere Projekte, auch in Wedel. Der genannte Ratsbeschluss kann ja nur umgesetzt werden, wenn die Projekte auch in der Förderung aufgenommen werden, und das geschehe nur, wenn es wirtschaftlich darstellbar ist. Daher sei es wichtig, dass alle, jeder auf seiner Ebene, versuchen, die Kosten so gering wie möglich zu halten. Die FDP-Fraktion weist darauf hin, dass die Infrastrukturabgabe nur greift, wenn neues Baurecht geschaffen wird. Vielleicht sollten Regelungen geschaffen werden, die auch bei kleinen Mehrfamilienhäusern greifen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen sieht viele Möglichkeiten, Kosten einzusparen. So wären zum Beispiel autofreie Quartiere günstiger, weil keine Tiefgaragen gebaut werden müssten.

Herr Dr. Krüger ergänzt, dass der Regelstandard für geförderten Wohnraum schon keine Tiefgaragen mehr vorsieht. Diese würden nur noch im Ausnahmefall gefördert, wenn die Kommune unerlässliche Gründe vorweist.

Der Vorsitzende dankt den Gästen und schließt den Tagesordnungspunkt.

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 ge-

fördert 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 Tiefga-

ragen. 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.

7 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Stadthafen Wedel"

7.1 Mündlicher Sachstandsbericht der Verwaltung

Herr Grass berichtet, dass die Fertigstellung des Rohbaus im September erfolgen soll, anschließend erfolgt der Innenausbau. Die Arbeiten an der Zufahrt Hakendamm sollen nach dem Hafenfest stattfinden und dauern voraussichtlich 3-4 Wochen. Das Bauanlaufgespräch zwischen der Stadt und den beteiligten Baufirmen für die Teilmaßnahme Strandbad (mit Wetterschutzcontainer und Basketballplatz) ist für die nächste Woche vorgesehen.

8 Öffentliche Mitteilungen und Anfragen

8.1 Bericht der Verwaltung

Die FDP-Fraktion hatte nach Zahlen der begonnenen und fertiggestellten Wohnbauvorhaben in Wedel gefragt. Herr Grass hat dazu von der Bauaufsicht folgende Zahlen erhalten:

Jahr	Anzahl Gebäude	Wohn-Einheiten
2020	2	4
2021	9	39
2022	6	18
2023	9	39
2024	7	38
2025	2	2
	35	140

Der Regionalplan für den Raum 3 liegt seit dem 08.05.2025 bis 08.08.2025 für die öffentliche Beteiligung aus. Die Verwaltung wird für den Planungsausschuss in einer Mitteilungsvorlage zusammenstellen, welche Anregungen der Stadt Wedel aufgenommen oder abgelehnt wurden.

8.2 Anfragen der Politik

Die WSI-Fraktion fragt nach einem Grundstück, zu dem die Verwaltung jedoch nur im nichtöffentlichen Teil Auskunft geben kann.

8.3 Sonstiges

Es werden keine weiteren Anfragen gestellt. Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen kündigt an, dass zeitnah die in der letzten Sitzung verabredeten Themenwünsche für die Beratung im Planungsausschuss (anstelle der AG Wohnen) eingehen werden.

Anschließend bedankt sich der Vorsitzende bei der Öffentlichkeit und schließt diese um 21:15 Uhr für die Beratung der nichtöffentlichen Tagesordnungspunkte aus.

Öffentlicher Teil

11 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Vorsitzende stellt die Öffentlichkeit um 21:31 Uhr wieder her und informiert darüber, dass im nichtöffentlichen Teil keine Beschlüsse gefasst wurden.

Anschließend bedankt sich der Vorsitzende bei den Anwesenden und schließt die Sitzung.

Vorsitz:

gez. Baars

Gerrit Baars

Protokollführung:

gez. Matthies

Katrin Matthies

