

<u>öffentlich</u>	Antrag
--------------------------	---------------

Geschäftszeichen 2-61/KMa	Datum 16.06.2025	ANT/2025/014
------------------------------	---------------------	---------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	01.07.2025

Anmeldungen der Fraktionen: Themen "Wohnen in Wedel"

Anlage/n

- 1 Themen Wohnen PLA

Themen "Wohnen in Wedel"

Kurzfassung	Fraktion	Prior.	im PLA
Verlängerung Bindungsfrist Sozialwohnungen	WSI + Grü		
Städtische Wohnungsgesellschaft	WSI + Grü		
Zusätzlicher Wohnraum in Altquartieren	WSI		
Diskussion über neue Wohnformen	WSI		
Zweckentfremdungssatzung	Grü		
Baupolitische Grundsätze	Grü		
Mehrfamilienhaus am "mittendrin"	Grü		
Bürgerdialog zu Wedel Nord	Grü		
Verkehr bei kleineren Projekten	Grü		
Mehr kleine Wohnungen bauen	Grü		

Ideen zum Bestand:

Verlängerung Sozialbindung und Städtische Wohnungsgesellschaft

Da in den kommenden Jahren größere Wohnungsbestände aus der Sozialbindung fallen, halten wir es für sehr wichtig, mit den jeweiligen „Vermietergesellschaften“ frühzeitig ins Gespräch zu kommen, um Möglichkeiten auszuloten, ob und ggfs. wie es möglich sein könnte, hier neue Verträge auszuhandeln (siehe Wertgrund, Adlerhorst in der Moorwegsiedlung), um günstige Mieten im Bestand halten. Als „Verhandlungsmasse“ könnten günstige Konditionen für Aufstockungen und Nachverdichtung oder Neubau auf anderen Flächen (z.B. städtischen Erbbaupachtgrundstücken) dienen. In diesem Kontext sollte auch wieder das Thema „Städtische Wohnungsgesellschaft“ diskutiert werden.

Zusätzlicher Wohnraum in Altquartieren

Außerdem regen wir an, in den „Altquartieren“ auszuloten, ob zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, indem man das Baurecht verändert (beispielsweise Ermöglichen von Teilung von Einfamilienhäusern in mehrere Wohneinheiten, Grundstücks- und Abstandsregeln erleichtern usw.).

Ideen für Neubauprojekte:

Diskussion über neue Wohnformen

Ein weiteres Thema, dass wir gerne diskutieren möchten, ist das Thema neue Wohnformen. Andere Städte machen es vor. Dort werden Quartiere entwickelt, in denen mehr Nachbarschaft und Flexibilität gelebt wird, mit Gemeinschaftsflächen und kleineren Wohneinheiten, gemeinschaftlich geteilter Mobilität und flexibleren Wohnformaten. Eines davon ist beispielsweise das Clusterwohnen. Wir würden hier gerne ins Gespräch kommen, um Wedel attraktiver für Menschen zu machen, die gemeinschaftlicher und zukunftsorientierter leben möchten. Darüber hinaus ermöglichen es diese Modelle auch, Wohnen auf einem anderen Weg bezahlbarer zu machen.

Themenkatalog zur Besprechung in den jeweiligen Fachausschüssen (Planungsausschuss bzw. Sozialausschuss)

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 08.04.2025 wurden die Fraktionen gebeten, Themen zur Beratung zum Themenumfeld Wohnen in Wedel zu benennen.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sieht vornehmlich folgende Themen als relevant für die Beratungen in den jeweiligen Ausschüssen an:

1.

"Zweckentfremdungssatzung für Wohnungen in Wedel"

Begründung:

Auch in Wedel gibt es einen dringenden Bedarf an günstigem Wohnraum. Daher sollte die Stadt die Möglichkeit bekommen, Einfluss auf zu lange leerstehende Wohnungen nehmen zu können. Um dem Wohnraumangel entgegenzuwirken hat der Landtag SH am 24.05.2024 ein Wohnraumschutzgesetz beschlossen. Dieses ermöglicht es den Gemeinden in SH, eine entsprechende Satzung zu erlassen. Wir regen an, eine solche zeitnah zu erstellen, alternativ ein Konzept zunächst zu erarbeiten.

2.

Fortentwicklung der baupolitischen Grundsätze

Begründung:

Wedel braucht klare Vorstellungen und Regeln für alle Bauprojekte in Wedel. Hierzu liegt ein Antrag unserer Fraktion (ANT/2022/024, geändert beschlossen am 06.12.2022) sowie eine Bearbeitung seitens der Verwaltung vom 21.02.2024 vor, die den Fraktionen wiederholt übersendet wurde (aktuell zugestellt von Frau Matthies am 12.03.2025). Alle Fraktionen sind aufgefordert, Stellung zu nehmen und ihre Prioritäten zu benennen. Dies sollte u.E. vor der Sommerpause stattfinden.

3.

Ansprache von Wohnungsbaugenossenschaften für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit integriertem „mittendrin“ auf der Fläche des „mittendrin“

Begründung:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen lehnt einen Verkauf des Grundstücks des „mittendrin“ an Dritte ab. Wir können uns jedoch gut vorstellen, dass die Stadt das Grundstück einer Wohnungsbaugenossenschaft zum Bau eines mehrgeschossigen Wohnhauses mit integriertem „mittendrin“ im Erdgeschoss etwa im Wege der Pacht oder des Erbbaurechts überlässt, wenn die Nutzung der Räumlichkeiten des „mittendrin“ dadurch ohne die Entstehung von Mietzinsen möglich bleibt. Hierzu sollten Gespräche mit in Frage kommenden Wohnungsgenossenschaften oder Wohnungsbaugesellschaften aus Nachbarstädten gesucht werden.

4.

Gründung einer kommunalen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft

(Anforderungen, Kosten, Förderprogramme des Landes, Erfahrungen von anderen Kommunen)

Begründung:

Viele Kommunen haben städtische Wohnungs(bau)gesellschaften. Die Stadt Wedel braucht Sozialen Wohnungsbau. Daher ist die Ansprache von Wohnungs(bau)gesellschaften der Nachbarstädte für die Etablierung einer gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft – etwa einer Pinneberg-Wedeler-Wohnungsbaugesellschaft, unerlässlich und würde einerseits dazu beitragen, dass sozialer Wohnungsbau in Wedel geschieht, andererseits die Stadt nicht alleine die Kosten und Herausforderungen einer eigenen städtischen Wohnungs(bau)gesellschaft tragen müsste.

Alternativ oder zusätzlich sollte geprüft werden, ob die Stadt bei Grundstücksverkäufen nach Möglichkeit ihr Vorkaufsrecht zugunsten bereits bestehender gemeinnütziger Gesellschaften nutzen kann. Bei Grundstücksverkäufen seitens der Stadt, z.B. im Rahmen des Erbbaurechts, wünschen wir uns eine Bevorzugung gemeinnütziger Initiativen (z.B. Seniorenwohnprojekt, Wohngruppe o.ä.).

5.

Möglichkeiten zu Verlängerungen von bestehenden Zweckbindungen im sozialen Wohnungsbau

Begründung:

Zweckbindungen für den sozialen Wohnungsbau können verlängert werden, um die Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum zu sichern. Es stellt sich die Frage, wie in Wedel eine Verlängerung der Zweckbindung erreicht werden kann. Es sollte beraten werden, ob Regelungen zu einer Fehlbelegungsabgabe erfolgen können. Auch sollte überlegt werden, wie Nachverhandlungen mit Wohneigentümern erfolgen können, um die Zweckbindung zu verlängern.

6.

Initiierung eines breiten Bürgerdialogs in Bezug auf den Umgang mit großen Wohnraumneubauprojekten, namentlich Wedel Nord

Begründung:

Bald sind zwei Jahre seit dem Bürgerentscheid abgelaufen und die Stadt steht wieder an der gleichen Stelle, bei dem ein neuerliches Bürgerbegehren zu erwarten ist. Als Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hatten wir uns bereits bei der Ratssitzung vom 13.07.2023 in unserer Stellungnahme zur BV/2023/071 (Bürgerbegehren gegen die Bebauung des Entwicklungsgebietes Wedel Nord) dafür ausgesprochen, dass die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig besser beteiligt werden sollen.

Wir sehen nur eine Perspektive für dieses Großbauprojekt, wenn ein innovatives Leuchtturmprojekt geplant wird, wie z.B. der Wiener Stadtteil Seestadt Aspern.

Ohne einen ganz anderen Bürgerdialog, als er bislang praktiziert wurde, wird es jedenfalls nicht möglich sein, überhaupt über das Neubaugebiet Wedel Nord noch einmal nachzudenken und Planungen anzustoßen.

7.

Auch kleinere Projekte neu denken

Begründung:

Nicht nur sehr große Projekte wie Wedel Nord, auch kleinere Bauprojekte werden zunehmend durch die verkehrstechnischen Konsequenzen und die Bereitstellung großer Flächen für

Pkw teuer und kompliziert. Bezahlbarer Wohnraum ist schlecht mit dem Bau von Tiefgaragen zu vereinbaren. Pkwbezogene Erwägungen stellen oft den Hauptteil der Bedenken dar. Es gibt Beispiele in Deutschland und Europa, die zeigen, wie es gehen kann.

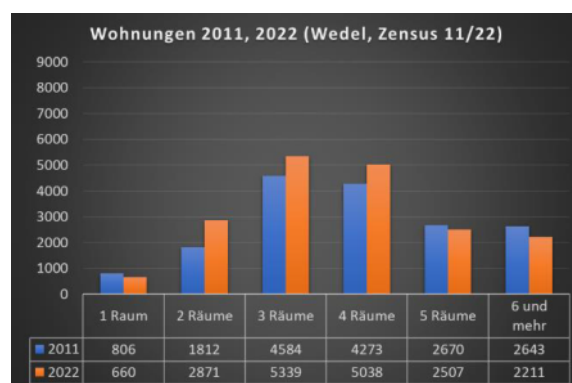
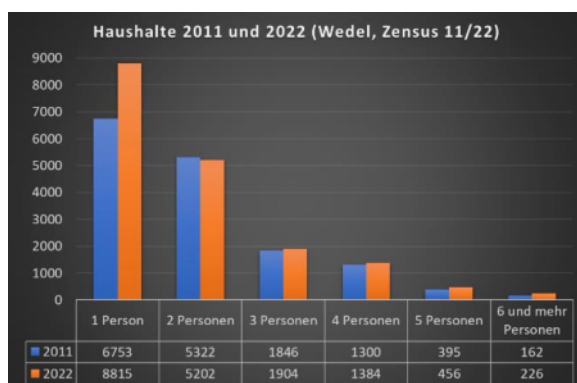
8.

Mehr kleine Wohnungen bauen

Wie kann die Stadt durch Regelungen erreichen, dass mehr kleine Wohnungen gebaut werden?

Begründung:

Wir brauchen viel mehr kleinere Wohnungen (z.B. 1-2 Räume bis 50qm). Diese wären dann auch trotz hohem qm-Preis günstiger als große Wohnungen.



für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen:

Petra Goll, Tobias Kiwitt, Willi Ulbrich, Karin Blasius, Aysen Ciker, Friederike von Nobbe