

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 01.07.2025

Top 6 Anmeldungen der Fraktionen: Themen "Wohnen in Wedel" ANT/2025/014

Die angemeldeten Themenwünsche der Fraktionen wurden von der Verwaltung zusammengestellt, nun könnte der Ausschuss entscheiden, welche Themen in zukünftige Tagesordnungen aufgenommen und in welchem Rahmen beraten werden sollten.

1. Verlängerung Bindungsfrist Sozialwohnungen

Frau Broekhuis weist darauf hin, dass geklärt werden müsse, ob hier der Sozialausschuss oder der Planungsausschuss tätig werden sollte. Der Vorsitzende sieht dies eher im Sozialausschuss.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen möchte eine klare Zuständigkeit, wenn die AG Wohnen nicht mehr tagen soll, das Thema müsse weiterverfolgt werden.

Die CDU-Fraktion bestätigt, dass dies auch im Sozialausschuss bereits besprochen wurde, allerdings immer eine unklare Zuständigkeit bestehe.

Herr Grass erläutert, dass die Stadt- und Landschaftsplanung natürlich immer gemeinsam mit dem Fachdienst Soziales die Bauherren unterstütze, so seien beispielsweise mit Adlershorst und Wertgrund gute Vereinbarungen getroffen worden. In einer Sitzung der AG war eine Genossenschaft als Gast eingeladen, dabei wurde deutlich mitgegeben, dass sie sich gerne an die Stadt Wedel wenden können, wenn Unterstützungsbedarf besteht.

Die WSI-Fraktion sieht genau in diesem Ansatz den Unterschied, die Stadt müsse proaktiv auf die Eigentümer*innen der Bestandsbauten zugehen, vergleichbar mit der Wirtschaftsförderung.

Es besteht Einigkeit, dass die Zuständigkeit beim Sozialausschuss und dem Fachdienst Soziales liegt.

⇒ Sozialausschuss

2. Städtische Wohnungsgesellschaft

Frau Broekhuis berichtet, dass dies auch im Nachbarschaftsforum mit den anderen Kommunen besprochen wurde. Bereits 2016 sei die Idee aufgekommen, wurde jedoch mangels Interesse der Nachbarkommunen (Pinneberg, Quickborn, Rellingen, Halstenbek) gestoppt. Hier seien überall Genossenschaften bereits vor Ort, die den Bedarf decken.

Die SPD-Fraktion kann sich eine solche Gesellschaft auch als Zwischenmieter vorstellen, um der Klientel zu helfen, die nicht den besten Leumund bei Vermietern haben. Allerdings liege auch hier die Zuständigkeit vermutlich eher beim Sozialausschuss. Frau Broekhuis ergänzt, dass hierfür bereits ein gewisser Wohnungsbestand beim Gebäudemanagement vorgehalten wird.

Die WSI-Fraktion meint, dass auch die auslaufenden Erbpachtgrundstücke ein Argument für eine Gesellschaft sind. Dort habe die Planung einen längeren Vorlauf und die Gesellschaft kann eine Projektentwicklung für diese erarbeiten.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen erinnert darin, dass die Stadt noch einige Flächen in Bestand hat, nun werde beispielsweise das „mittendrin“ betrachtet. Die Stadt Schenefeld habe sich gerade mit einer Hamburger Genossenschaft zusammengetan. Dabei stellt die Stadt Flächen zur Verfügung und bekommt im Gegenzug sozialen Wohnraum und Belegungsrechte. Die Stadt Wedel sollte ihre zukünftig verfügbaren Flächen nicht nur an Investoren verkaufen. Man könnte auch Vorkaufsrechte für Genossenschaften prüfen. In Hamburg gebe es eine Regelung, dass bei Neubauvorhaben ein Drittel-Mix (geförderter Wohnungsbau, Genossenschaften, frei finanziert) berücksichtigt werden muss. Generell sollte man sich frühzeitig mit dem Thema befassen und nicht warten, bis die Erbpachtgrundstücke zurückfallen. Es gebe ja weitere Nachbarkommunen vielleicht könnte mit diesen das Thema besprochen werden.

Frau Broekhuis bestätigt, dass das „mittendrin“ ein gutes Beispiel sei, dort habe die Stadt jetzt alle Möglichkeiten zu prüfen, verkaufen, vermieten, verpachten. Ob Vorkaufsrechte für private Dritte rechtlich möglich seien ist allerdings fraglich. Wenn die Stadt ein Vorkaufsrecht ausüben möchte, muss sie auch mit dem Eigentümer in Verhandlungen treten. Herr Grass erinnert daran, dass es schon mal eine Mitteilungsvorlage zum Thema Vorkaufsrechte im HFA gab, die auch an den Planungsausschuss verteilt wurde. Auch bei städtischen Grundstücken müsse das Vergaberecht eingehalten werden.

Die CDU-Fraktion sieht das Problem darin, dass die Stadt nicht viele eigene Flächen zur Verfügung hat, die eine solche Gesellschaft bräuchte. Daher sollte man sich mit dem Thema vorerst nicht weiter beschäftigen.

Die WSI-Fraktion möchte das Thema nicht aus den Augen verlieren, aber vielleicht sei es sinnvoll, dass sich zunächst der HFA als zuständiger Ausschuss damit befasst und dann je nach Ergebnis bei der Planung wieder der Planungsausschuss beteiligt wird.

Der Vorsitzende fragt, ob die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen damit einverstanden wäre. Das Thema habe Potenzial, sei aber vermutlich wegen der Frage der Grundstücke im HFA zu beraten.

⇒ Haupt- und Finanzausschuss

3. Zusätzlicher Wohnraum in Altquartieren

Frau Broekhuis und Herr Grass berichten, dass die Verwaltung gerade begonnen habe, sich mit einem Nachverdichtungskonzept zu befassen und die Potenziale prüfe. Gerade gab es Informationen zu dem neuen § 246e BauGB, der im Gesetzentwurfstadium vorliegt. Die Erleichterungen bergen Chancen, da einiges zukünftig ohne Bebauungsplanverfahren geplant werden könnte, aber auch Risiken, denn die Vorgaben der Stadt (Infrastrukturkosten und geförderter Wohnraum) müssten betrachtet werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen fragt nach, weil die Grenze für geförderten Wohnraum doch bei 1.500 qm liegt, das würde für Aufstockungsprojekte doch voraussichtlich sowieso nicht greifen. Herr Grass macht deutlich, dass diese Grenze oft schnell erreicht wird, zumal es aus der Politik auch schon Stimmen gab, dass über eine Reduzierung dieser Grenze nachgedacht werden sollte. Damit wird man sich beschäftigen müssen, wenn der Wohnungsbau forciert werden soll. Eine mögliche Nachverdichtung in Bestandsquartieren wird gerade angeschaut, wenn erste Ergebnisse vorliegen, wird das im Planungsausschuss vorgestellt.

Die SPD-Fraktion fragt nach dem weiteren Vorgehen, ob dies im Planungsausschuss oder vielleicht in einem eigenen Workshop diskutiert werden sollte.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen meint, dass die Diskussion zeige, dass dies im Planungsausschuss weiter diskutiert werden sollte, jedoch nicht inhaltlich in dieser Sitzung. Herr Grass schlägt vor, dass ein erster Teilbereich im Nachverdichtungskonzept ausgewählt und untersucht werden soll. Die Ergebnisse könnten dann vielleicht im Herbst vorgestellt werden.

⇒ Planungsausschuss

4. Diskussion über neue Wohnformen

Die WSI-Fraktion erläutert, dass hinter dem Themenvorschlag der Gedanke stehe, auch über andere Wohnformen nachzudenken, die teilweise in anderen Städten erfolgreich ausprobiert wurden. Solche Projekte (Clusterwohnen, generationsübergreifende Wechsel in Quartieren) sollten bei der Planung mitgedacht werden. Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen ergänzt, dass auch Pflege-Wohngemeinschaften und Wohnprojekte von Initiativen bevorzugt berücksichtigt werden sollten.

Beim Seniorenbeirat hat sich eine Gruppe vorgestellt, die sich seit 2019 mit alternativen Wohnformen befasst. Der Seniorenbeirat verfolgt dies weiter und wird diesbezüglich auch einen Antrag stellen, vielleicht bis Ende dieses Jahres. 11.400 Einwohner*innen in Wedel sind über 60 Jahre alt und der Pflegenotstand sei dramatisch. Wohnpflegegemeinschaften würden als Leuchtturmprojekte auch gefördert.

Die SPD-Fraktion bittet die Stadt zu prüfen, ob die Wahrnehmung richtig sei, dass sich mehrere Organisationen bei diesem Thema engagieren.

Frau Fisauli-Aalto verfolgt dieses Thema seit ihrem Amtsantritt und unterstützt das Engagement in verschiedensten Gesprächen. Noch sei nichts kurzfristig umsetzbar, aber deut-

lich sei, dass das Angebot in Wedel gesteigert werden müsste.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen sieht dies als originäres Planungsausschuss-Thema. Es müsste geschaut werden, was wird in Wedel schon umgesetzt, welche Interessierten gibt es, was ist denkbar im Bestand.

Die WSI-Fraktion plädiert dafür, zu diesem Thema eine Expertin/einen Experten, vielleicht von der Hafenuniversität einzuladen, damit man einen erweiterten Blick für die Möglichkeiten bekommt.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen und der Seniorenbeirat empfehlen die Körber-Stiftung diesbezüglich zu kontaktieren.

Der Vorsitzende bittet die Verwaltung, diesen Kontakt herzustellen.

⇒ Planungsausschuss

5. Zweckentfremdungssatzung

Frau Broekhuis fragt, welche Intention sich hinter diesem Thema verbirgt. Sollten Wohnungsleerstand und/oder Ferienwohnungen verhindert werden? Herr Grass und Frau Kurzhals ergänzen, dass bei Anträgen auf Ferienwohnungen genau geprüft werde, da diese nur in bestimmten Gebieten zulässig sind. Daher gibt es auch keine Beispiele, wo eine solche Nutzung stören würde.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen erläutert, dass es auch um den gefühlten hohen Leerstand von Wohnraum geht. Ein gutes Beispiel sei die Moorwegsiedlung, wo man mehrere leere Häuser sehen kann. Und natürlich betreffe es auch die Ferienwohnungen, von denen im Internet einige zu finden sind. Daher sollte dieses Thema mal besprochen werden. Die Verwaltung wird gebeten, mal das Wohnungsschutzgesetz zu prüfen, ob dies Wedel dahingehend weiterbringen würde.

Frau Broekhuis ergänzt, dass eine Satzung sehr aufwändig ist und der Nutzen zweifelhaft, wird dies jedoch prüfen.

⇒ Verwaltung

6. Baupolitische Grundsätze

Der Vorsitzende merkt an, dass die Aufstellung der Verwaltung gezeigt habe, dass Wedel sehr wohl baupolitische Grundsätze habe, nur nicht in einem Papier zusammengefasst. Jedoch gebe es eine Menge Regelungen, die in Summe diese Grundsätze darstellen, weitere Arbeit diesbezüglich sollte daher vermieden werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen hatte den vor zwei Jahren beschlossenen Antrag gestellt, um zu sehen, was alles vorhanden ist, aber auch, um eine Übersichtlichkeit in einem Papier zu bewirken. Derzeit müsse ein Investor sich alles einzeln zusammensuchen. Zudem stelle sich die Frage der Vollständigkeit, z.B. bezüglich Hitzeschutz und Nachhaltigkeit wären Regelungen wünschenswert. Die Investoren kennen dann die Wünsche der Stadt Wedel, die Politik sei zuständig diese vorzugeben und Wedel zu gestalten. Wedel sei attraktiv für Investoren, daher würde ein solches Papier nicht abschrecken, in Schenefeld gebe es gute Erfahrungen.

Herr Grass erläutert anhand des heute vorgestellten Projektes auf dem Möller-Areal den derzeitigen Ablauf. Beim Erstkontakt finden intensive Gespräche statt, in denen die Rahmenbedingungen in Wedel erläutert und besprochen werden. Die Investoren, Architekten und Planungsbüros stehen zudem in stetigem Kontakt mit der Verwaltung, teilweise werde in wöchentlichen Meeting der Stand besprochen. Eine starre Liste mit Vorgaben wäre vermutlich nicht hilfreich, effektiver sei es, wie derzeit in Gesprächen gemeinsam zu versuchen, das Bestmögliche für die Stadt Wedel zu erreichen. Dies werde seit Jahren praktiziert und die Professionalität stets gelobt. Dadurch konnte auch ohne starres Konzept hinsichtlich z. B. Photovoltaik, Dachbegrünung und Schwammstadt viel erreicht werden. Durch die Verträge mit den Investoren zur Kostenübernahme und die Verpflichtungserklärung mit den Grundsätzen der Bodennutzung herrsche auch Klarheit hinsichtlich der Kosten des Verfahren und den zu erbringenden Leistungen. Gemeinsam mit dem Sozialamt werde zusätzlich auf den aktuellen Bedarf an Wohnraum eingegangen, so seien zum Beispiel im Projekt Bonava auch kleine Wohnungen für Studierende entstanden. Alles werde gemeinsam mit der Politik auf den Weg gebracht, sollten den Fraktionen einzelne neue Punkte wichtig sein, können die berücksichtigt werden. Aber die großen Projekte leben auch von der Flexibilität, fixe Detailregelungen werden die Stadt nicht voranbringen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen verweist auf die veränderte Gestaltung an der Fassade des Medac-Parkhauses, wo der Betreiber ohne Abstimmung mit der Politik Änderungen vorgenommen hat. Es sei nicht die Absicht, jedes Details zu regeln damit niemand mehr baue, aber baupolitische Grundsätze entstünden proaktiv durch die gewählten Volksvertreter.

Frau Broekhuis weist zum wiederholten Male darauf hin, dass im Falle des Parkhauses Bau-recht bestand, somit baupolitische Grundsätze an dem Sachverhalt nichts geändert hätten.

Die WSI-Fraktion unterstützt dies und äußert Unverständnis über den Verlauf der Diskussion, das Parkhaus habe nichts mit dem Thema baupolitische Grundsätze zu tun. Hier gehe es ausschließlich um Vorgaben für Bebauungsplanvorhaben und deren Verträge. Da gebe es laufend Entwicklungen, die man in einem solchen Papier nicht abbilden kann, ohne es fortlaufend verändern zu müssen. Die Verwaltung nimmt diese Entwicklungen wie z.B. den Klimawandel in die Vertragsverhandlungen mit den Investoren mit. Sollte irgendwann deutlich werden, dass ein bestimmter Punkt aus Sicht der Politik wiederholt nicht oder falsch berücksichtigt wird, könnte man neu hinschauen, aber derzeit werde kein neues Papier benötigt.

Die FDP-Fraktion schließt sich dem an. Sie dankt für die Erläuterungen von Herrn Grass, die den Eindruck von der sehr guten Zusammenarbeit mit der Verwaltung bestätigen. Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen würde dennoch gerne anhand der vorliegenden Synopse weiterarbeiten. Diese war lediglich als Vorarbeit der Verwaltung vorgesehen, es gebe einen Beschluss des Planungsausschusses, die baupolitischen Grundsätze zu erstellen. In der Synopse seien auch Punkte, wo vermerkt ist, dass dort noch weitergearbeitet werden könnte.

Die WSI-Fraktion bittet um Abkürzung der Diskussion und Abstimmung, ob sich eine Mehrheit für die Erstellung von baupolitischen Grundsätzen findet.

Frau Fisauli-Aalto äußert Unmut über den mitschwingenden Unterton der Kritik an der Verwaltung. Die Kreativität und die Ideen, die in der Stadtentwicklung eingebracht werden, seien tagtäglich zu sehen, dafür gebe es auch Rückmeldungen aus anderen Kommunen, dass dies nicht selbstverständlich sei.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen bittet um Entschuldigung, falls die Diskussion fälschlicherweise so verstanden worden ist, dass die Arbeit der Stadt- und Landschaftsplanung nicht wertgeschätzt werde. Es sollte lediglich etwas entwickelt werden, womit Externe einen schnellen Eindruck davon bekommen, was sie bei möglichen Projekten in Wedel beachten müssen. Die Synopse sei bereits eine sehr fortgeschrittene Vorarbeit, daher sollte man weitermachen. Selbstverständlich brauche es auch Freiräume, aber bestimmte Eckpunkte sollte man mit auf den Weg geben.

Die SPD-Fraktion betont, dass der Verwaltung nichts unterstellt werden sollte. Gewisse Punkte könnten geregelt werden, ohne z.B. 3 Nistkästen pro 5 Stockwerke vorzuschreiben. Die WSI-Fraktion schlägt vor, dass die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen ihre wichtigsten großen Punkte als einzelne Anträge in den Planungsausschuss einbringt, das sei sinnvoller als ein ganzes Papier zu erarbeiten.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen präferiert ein Papier, in dem alles enthalten ist, das von der Politik verabschiedet wird. Es gehe auch um die Selbstdarstellung der Stadt Wedel.

Die CDU-Fraktion sieht es als ausreichend an, dass die Stadt Wedel bereits viele Punkte geregelt hat, weitere Arbeit würde die Verwaltung unnötig binden. Einzelne Themen könnten besser über Anträge bearbeitet werden.

Die FDP-Fraktion sieht einzelne Anträge auch als zielführender an.

Der Vorsitzende bittet um Abstimmung, ob das Thema „Baupolitische Grundsätze“ weiterhin als Thema im Planungsausschuss beraten werden soll.

Abgelehnt

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen (Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen)
5 Nein-Stimmen (CDU-, WSI- und FDP-Fraktion)
2 Enthaltungen (SPD-Fraktion)

7. Mehrfamilienhaus am "mittendrin"

Frau Broekhuis und Frau Fisauli-Aalto erläutern, dass dies ein eigenes Projekt in der Haus-

haltskonsolidierung ist und im Projektteam beraten wird. Anschließend käme es in den Planungsausschuss.

8. Bürgerdialog zu Wedel Nord

Frau Broekhuis weist darauf hin, dass dieses Projekt derzeit noch ruhe. Sollte es wieder aufgenommen werden, wird darüber gesprochen werden.

9. Verkehr bei kleineren Projekten

Der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen geht es darum, dass im Verlauf der Projektentwicklungen z.B. Hogschlag viel über den Verkehr gesprochen wird, dabei sollten jedoch mehr gute Beispiele aus anderen Städten zu alternativen Konzepten berücksichtigt und mit den Investoren angesprochen werden.

Frau Broekhuis weist darauf hin, dass bei einem Bebauungsplanverfahren wie dem Hogschlag immer eine verkehrstechnische Untersuchung erfolgt.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen weist darauf hin, dass auch immer der Platzbedarf für Autos mitgedacht werden muss, was die Kosten erhöhe.

Frau Fisauli-Aalto meint, dass es sich dann eher um das Thema „Parken bei kleineren Projekten“ handelt, so sein der Titel unverständlich.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen bestätigt dies, das Thema Ruhender Verkehr wird gewünscht für die Themensammlung.

10. Mehr kleine Wohnungen bauen

Frau Broekhuis erläutert, dass dies so an Investoren weitergegeben werden kann, sofern dies der Wunsch der Politik sei.

Die FDP-Fraktion hat es so verstanden, dass derzeit nach dem aktuellen Bedarf gebaut werde. Dies wird für deutlich zielführender gehalten.

Herr Klauke erläutert, dass die Investoren mit ihren Vorstellungen an die Verwaltung herantreten und anschließend mit dem Fachdienst Soziales der aktuelle Bedarf abgeklärt wird, den der Investor dann versucht umzusetzen.

Frau Broekhuis berichtet, dass in einem Hamburger Bezirk viele Mikrowohnungen entstanden sind, was sich als problematisch für den Stadtteil erweist. Die dortige Politik versuche dies daher eher zu verhindern.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen sieht im aktuellen Zensus eine Diskrepanz zwischen 1-Zimmer-Wohnungen und 1-Personen-Haushalten, daher sollte ermittelt werden, ob es einen erhöhten Bedarf an kleineren Wohnungen auch in Wedel gibt. Wie die Verwaltung das interpretiert und ob es Handlungsbedarf gibt, ist der Politik bisher nicht bekannt.

Die CDU-Fraktion hat die Verwaltung so verstanden, dass diese Prüfung sehr wohl erfolgt, daher wird kein Diskussionsbedarf für den Planungsausschuss gesehen.

Die WSI-Fraktion sieht die Frage, ob die Wohnungen zu der Bevölkerungssituation in Wedel passen, eher beim Sozialausschuss angesiedelt.

Frau Fisauli-Aalto bietet an, dass die Verwaltung eine Mitteilungsvorlage mit dem Stand zu einem bestimmten Datum erstellen könnte.

Die CDU-Fraktion sieht das eher als nicht sinnvoll an, da sich die Bedarfe laufend verändern. Eine Mitteilungsvorlage verursache Arbeit und der Nutzen sei zweifelhaft. Wenn einzelne Mitglieder das Thema interessieren, könnten sie sich informieren, aber es müsse nicht die Verwaltung und den ganzen Ausschuss beschäftigen.

Der Vorsitzende sieht die größere Mehrheit für eine Mitteilungsvorlage, allerdings nicht mit einer hohen Priorität.

Die Priorität der anderen Themen, die nun für den Planungsausschuss besprochen wurden, ergebe sich durch Zeitabläufe von alleine.