

15.04.2026

GREMIUM Bauausschuss
GREMIUM Ratsversammlung

Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses Sozialquote Wohnen Eckernförde

Beschlussvorschlag

Der Grundsatzbeschluss der Ratsversammlung vom 14.09.2023 zur Sozialquote Wohnen wird fortgeschrieben:

Innerhalb von Projekten mit mindestens 1.200m² Wohnfläche wird eine Quote von mindestens 30% der Wohnfläche oder der Wohneinheiten gemäß Buchstabe a) mit bedarfsorientierten Wohneinheiten realisiert.

Ab einer Vorhabengröße von 2.400m² Wohnfläche werden darüber hinaus mindestens 20% der Wohnfläche oder der Wohneinheiten an den Zielen gemäß Buchstabe b) orientiert.

Der gewählte Maßstab (Wohnfläche bzw. Wohneinheiten) ist für das jeweilige Gesamtvorhaben einheitlich anzuwenden. Projekte eines Vorhabenträgers, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, und solche, bei denen die grundbuchliche Teilung weniger als zwei Jahre zurückliegt, werden als ein Vorhaben gewertet.

- a) *Es sind mietpreisgebundene Wohneinheiten zu den jeweils geltenden Konditionen des geförderten Wohnungsbaus anzubieten, davon mindestens 50% zu den Konditionen des ersten Förderweges. Es ist zu gewährleisten, dass die Anmietung nur von Berechtigten (Wohnberechtigungsschein) erfolgen kann.*
- b) *Es sind Wohneinheiten anzubieten, die sozialen, sinnstiftenden und den der Quartiersentwicklung dienenden Entwicklungszielen der Stadt Eckernförde entsprechen. Dies ist jeweils durch Beschluss des Bauausschusses zu entscheiden.*
- c) *Bei nachweislich negativer Bescheidung des Förderantrags zur Schaffung mietpreisgebundener Wohnungen zu den Konditionen des geförderten Wohnungsbaus durch den Fördermittelgeber (Land Schleswig-Holstein) können mit Beschluss der Ratsversammlung die Anforderungen gemäß Buchstabe a) auf jene gemäß Buchstabe b) übertragen werden.*

Der Beschluss findet Anwendung bei der Schaffung von Bauplanungsrecht sowie bei Vorhaben im Kontext des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (Bauturbo). Bei der Entwicklung sowie Überlassung städtischer Grundstücke durch Veräußerung oder durch Bestellung eines Erbbaurechts soll eine Konzeptvergabe unter Berücksichtigung der einhergehenden Ziele erfolgen. Die sich durch die Anwendung dieses Beschlusses ergebenden Vorgaben sind durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit abzusichern.

Bei nachteiliger Änderung der Förderbedingungen, spätestens jedoch im Jahr 2029 erfolgt eine Evaluation des Grundsatzbeschlusses.

Begründung

Der am 14.09.2023 gefasste Grundsatzbeschluss zur Festschreibung einer Sozialquote für Wohnungsbauvorhaben war ein wichtiger Schritt, um der Tatsache des stetigen Herausfallens von Wohnungen aus der sozialen Bindung eine relevante Größenordnung entgegenzusetzen. Die dort festgeschriebene und nunmehr durch die Verwaltung erfolgte Evaluation zeigte auf, dass vor allem die geänderten Förderrichtlinien des Landes aber auch bei der Anwendung des Beschlusses festgestellte Unklarheiten eine Fortschreibung notwendig machten.

Es lässt sich feststellen, dass der Beschluss zur Fixierung einer Sozialquote sich bislang nicht nachteilig auf die Schaffung von Wohnraum in der Stadt ausgewirkt hat. Insofern ist eine weitere Festsetzung folgerichtig, wenngleich die Empfehlungen des Landes auch aufgrund überzeichneter Fördertöpfe eine Flexibilisierung der Quoten aussprechen. Das Förderprogramm zur Schaffung sozial geförderten Wohnungsraums ist weiterhin begehrt, sodass es regelmäßig eintritt, dass nicht alle der gestellten Förderanträge positiv beschieden werden.

Zur Darstellung der Finanzierbarkeit und wirtschaftlichen Umsetzung der Wohnbauvorhaben sowie der Planungssicherheit der Vorhabenträger muss eine Zusicherung der Fördermittel frühzeitig gegeben sein. Ein ablehnender Bescheid soll dabei nicht die Umsetzung des Projektes bis zur folgenden Antragsperiode verzögern oder gar gänzlich gefährden, sodass zukünftig per Beschluss der Ratsversammlung eine Übertragung der „Sozialquote“ auf andere, „soziale, sinnstiftende und der Quartiersentwicklung dienende Entwicklungszielen“ möglich sein soll. Die offene Formulierung erfolgt, um Flexibilität in die Projektrealisierung zu bringen aber dennoch eine wertige Quartiersentwicklung und „Sinnstiftung“ in einem Alternativkonzept festzuschreiben um eine deutliche Verbesserung des Status Quo zu erzielen. Die Ausgestaltung dieser Regelung kann insbesondere folgende Punkte umfassen:

- die Schaffung von Wohneinrichtungen der Pflege, betreutes Wohnen
- die Schaffung von barrierefreien Wohnungen über das gesetzliche erforderliche Maß hinaus
- die Schaffung von Mietwohnungen mit festgeschriebenen Mietpreisen, die signifikant unterhalb des für die Lage gültigen Mietpreisniveaus liegen
- die Schaffung von Wohnraum für bestimmte Zielgruppen wie bspw. Auszubildende, Studierende, Senioren, Menschen mit Behinderungen
- die Schaffung von Wohnraum für temporäre Nutzungen (bspw. Handwerks-, Dienst-, Bundeswehrwohnungen, Wohnungen für Saisonarbeitskräfte)
- Überlassung von Grundstücken/Bauflächen an bestandshaltende (Kleinst-) Genossenschaften oder gemeinnützige Wohnungsunternehmen
- Überlassung von Grundstücken/Bauflächen an Baugruppen oder zur Errichtung besonderer Wohnformen
- Überlassung von Grundstücken/Bauflächen an die Stadt Eckernförde zur Ausgabe von Erbbaurechten

Die Fortschreibung soll weiterhin auf die geänderten Förderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein Bezug nehmen. Demnach werden Projekte unterhalb 6 geförderter Wohnungen nicht unterstützt, was rückgerechnet bei 30% Quote einer Mindestprojektgröße von 20 Wohneinheiten entspräche. Um ein bedarfsorientierte Wohnraumangebote mit entsprechendem Raumschlüssel schaffen zu können, wurde anstelle der Einheiten der Wohnflächenansatz von 1.200m² als Untergrenze gewählt. Bei der Heranziehung kleinerer Projekte würde eine überproportionale Benachteiligung durch höhere Quoten eintreten.

Für die Fraktionen und Ratsgruppen

SPD-Fraktion, Torben Küßner

Fraktion Bündnis90/Die Grünen, Stefanie Schulte, Sören Vollert

SSW-Fraktion, Rainer Bosse

FDP-Ratsgruppe, Bernd Hadewig