



**Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Stadtentwicklungsausschuss**

11.10.2023

Niederschrift

über die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am Donnerstag, 28.09.2023

Sitzungsort:

Neubrandenburg, Haus der Kultur und Bildung, Haus C, "Großer Seminarraum"
(Zugang Stargarder Straße, Eingang Regionalbibliothek)

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:03 Uhr

Anwesenheit: 9 von 9 Mitgliedern

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung und Begrüßung

Herr Hinzer eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung, begrüßt alle Mitglieder, Gäste und die Mitarbeiter der Verwaltung.

TOP 2 Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Die Einladung für diese Sitzung ist den Mitgliedern fristgerecht zugegangen, somit ist die Ordnungsmäßigkeit hergestellt.

TOP 3 Beschluss über die Niederschrift der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 13.07.2023

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 2

TOP 4 Feststellung von Änderungsbedarf zur Tagesordnung

Die **Tagesordnungspunkte 9 (BV/VII/0691) und 10 (BV/VII/0701)** werden in verbundener Aussprache behandelt, ebenso die **Tagesordnungspunkte 11 (BV/VII/0701) und 12 (BV/VII/0702)**. **Herr Hinzer** beantragt Rederecht für Herrn Wendelstorf, Geschäftsführer der Neuwoges, zu den Tagesordnungspunkten 6 sowie 9 bis 10.

Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

TOP 5 Abhandlung der bestätigten Tagesordnung

Bemerkung: **Herr Hinzer** bittet um Benennung der Namen der jeweiligen Redner, da das Protokoll von Frau Wengler in Vertretung für Frau Groth geschrieben wird.

TOP 6 Informationen, Mitteilungen und Anfragen (öffentlich)

Information zum Stand des sozialen Wohnungsbaus in der Stadt Neubrandenburg

Herr Renner erinnert daran, dass die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses die Verwaltung gebeten haben, über den Stand des sozialen Wohnungsbaus in der Stadt Neubrandenburg zu informieren. Die Information erfolgt durch Frau Batke (Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderung und SBin Wohnungswesen). Herr Wendelsdorf (Geschäftsführer der NEUWOGES) steht mit seiner Fachexpertise ebenfalls zur Verfügung.

Frau Batke informiert, dass die Grundlage für den sozialen Wohnungsbau das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ist. Der soziale Wohnungsbau soll Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen bei der Wohnungsversorgung auf dem Wohnungsmarkt unterstützen. Zielgruppen sind insbesondere Menschen mit Beeinträchtigungen, Rentner oder auch kinderreiche Familien.

Jedes Bundesland erlässt eigene Gesetze und Richtlinien für den sozialen Wohnungsbau. Mecklenburg-Vorpommern hat in der Vergangenheit unterschiedliche Förderprogramme für Neubau und Sanierung von Wohnraum zur Verfügung gestellt. Auswirkung war stets eine Belegungsbindung, das bedeutet, dass Wohnraum nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden dürfen und die Höhe der Nettokaltmiete muss entsprechend der Richtlinie eingehalten werden.

Für den Neubau von sozialem Wohnraum, der erstmals seit den 90ern durch das Land Mecklenburg-Vorpommern wieder gefördert wurde, gibt es die Richtlinie „Wohnungsbau Sozial“ aus 2017. Seitdem wurden 115 Wohnungen in unterschiedlichen Stadtgebieten in der Stadt gefördert und mit einer Belegungsbindung versehen: Begonienstraße, An der Hürde, Seelenbinderstraße, Irisweg, Ulmenring, Ziegelbergstraße (uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar), Am Anger. 2024 erfolgt voraussichtlich die Fertigstellung in der Badstüberstraße mit 29 Wohnungen (davon 9 mit Rollstuhl nutzbar) sowie der Baubeginn für belegungsgebundenen Wohnraum in der Robert-Koch-, Ziolkowski- und Keplerstraße.

Weiter gibt es zwei Förderprogramme/Richtlinien für die Sanierung von Wohnraum, zum einen die „Modernisierungsrichtlinie“ und zum anderen die „Richtlinie Instandsetzung von Wohnraum für benachteiligte Haushalte“. Die „Modernisierungsrichtlinie“ wird genutzt für die Modernisierung von Wohnraum und zum Abbau von Barrieren. Seit 2017 wurden über 600 Wohneinheiten in unterschiedlichen Stadtgebieten im Rahmen dieser Richtlinie (z. B. Willi-Bredel-Straße, Fischerstraße, Fohlenwinkel, Semmelweisstraße) barrierefrei modernisiert. Die „Richtlinie Instandsetzung von Wohnraum für benachteiligte Haushalte“ wird

ebenfalls seit April 2023 zur barrierefreien Instandsetzung von Wohnraum eingesetzt mit einer Belegungsbindung von 3 Jahren in Höhe der Angemessenheit nach KdU-Richtlinie.

Frau Batke erläutert weiter die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungschein:

Einkommensgrenze pro Jahr

1. Förderweg 25.200,00 Euro 2 Personen
2. Förderweg 32.400,00 Euro 2 Personen

maximale Nettokaltmiete

1. Förderweg 6,00 Euro pro m²
2. Förderweg 6,80 Euro pro m²

Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 4. Jahr der Bezugsfertigkeit um 0,25 Euro pro m² jeweils alle 2 Jahre möglich.

Bei dem Vergleich von Mieten aus dem 1. Förderweg des sozialen Wohnungsbaus mit Mieten für einfache, gute und sehr gute neue Wohnungen zeigt **Frau Batke**, dass die Miete des sozialen Wohnungsbaus mit steigender Ausstattung höher ist, als die gängige Nettokaltmiete im Bestand (Grundlage: qualifizierter Mietspiegel der Stadt).

Herr Hinzer eröffnet die Diskussion.

Ratsherr Schnell erkundigt sich, ob die dargestellten Einkommensgrenzen Brutto- oder Nettoeinkünfte sind?

Frau Batke erläutert, dass es sich um bereinigte Bruttoeinkünfte handelt. Im bundesweiten Vergleich sind diese in Mecklenburg-Vorpommern höher, da bundesweit 18.000 Euro für einen 2-Personen-Haushalt zu Grunde gelegt werden.

Ratsherr Dr. Oppermann legt dar, dass es die Stadtgemeinschaft interessiert, wie sich zukünftig die geografischen Lagen der Wohnungen aus dem sozialen Wohnungsbau verteilen. Wichtig ist, dass diese nicht an die Ränder der Stadt gedrängt werden, sondern in attraktive Lagen, zum Beispiel in die Innenstadt, zu verorten. Er empfiehlt, auf einer Karte die geografischen Lagen des sozialen Wohnungsbaues detaillierter zu betrachten.

Herr Renner verweist auf die Folie 2 aus **Frau Batkes** Vortrag, dort sind die Standorte aufgezeigt. Diese sind gut verteilt im ganzen Stadtgebiet mit den Schwerpunkten Süden und Lindenberg sowie im innerstädtischen Bereich durch das Katharinenviertel und den aktuellen Neubau in der Innenstadt. **Herr Renner** weist darauf hin, dass der soziale Wohnungsbau nur ein Instrument ist, um einkommensschwache Personengruppen zu bedienen. Es gibt in der Stadt ein großes Maß an einfach ausgestatteten Wohnungen, die eine Miete unterhalb des Standards des sozialen Wohnungsbaus bieten, die neben dem sozialen Wohnungsbau mitbetrachtet werden müssen.

Herr Wendelstorf berichtet, dass die Durchschnittsmiete in Neubrandenburg bei der NEUWOGES 5,40 Euro beträgt. Ein Drittel der Wohnungen werden an Mieter als Transferleistungs-, sprich ALG II- und Grundsicherungsempfänger vermietet. Es existiert somit ein intakter Markt unterhalb der Mieten des sozialen Wohnungsbaus. Eine grafische Darstellung dieser Wohnungen ist unkompliziert möglich.

Herr Wendelstorf skizziert weiter, dass man Wohnungen aus dem 2. Förderweg nur erhält, wenn man mindestens Wohnungen in der gleichen Menge des 1. Förderwegs gebaut hat. Durch derzeitige hohe Baukosten trägt sich der soziale

Wohnungsbau nur über ergebniswirksame Sonderabschreibung. Die aktuelle Förderkulisse passt nicht zum gegenwärtigen Markt. Die NEUWOGES sieht die Lücke zwischen realer Miete und Neubaumiete als problematisch. Es fehlt eine Förderstufe dazwischen für Mieten von 8 bis 9 Euro. Die Nachfrage ist hoch, das Angebot niedrig. **Herr Wendelstorf** betont, dass der IST-Stand des vorhandenen Wohnungsangebots betrachtet werden muss und Neubau aktuell nicht vertretbar ist

Herr Kohl berichtet, dass An der Landwehr 220 Wohnungen in den letzten 3,5 Jahren entstanden sind. Davon 50 Eigentumswohnungen und 170 Mietwohnungen, wovon 55 geförderte Sozialwohnungen sind. Es wurde versucht, eine soziale Durchmischung im Neubau hinzubekommen. **Herr Kohl** betont, barrierefreie, altersgerechte Wohnungen fehlen trotz großem Bedarf sowie bezahlbare Mieten von 8 bis 9 Euro. Er weist auf den 3. Förderweg aus Schleswig-Holstein hin und stellt in den Raum, ob dieser auch im Mecklenburg-Vorpommern anzuwenden möglich wäre.

Herr Waeller sagt, in der Innenstadt gibt es keine freien Flächen, sodass eine Durchmischung in der ganzen Stadt erfolgen muss.

Ratsherr Oppermann schließt sich an und argumentiert, dass man nur über städtische Flächen agieren kann, nicht über die privaten und dass es keine Notlage gibt, die den sozialen Wohnungsbau notwendig macht, da im Stadtgebiet über die Stadtgesellschaft NEUWOGES 12.000 Wohnungen zur Verfügung stehen. Dieser Wohnungsbestand dient als Reserve unter der Bedingung sozial vertretbar statt Mietmaximierung. Bei renditeversprechenden Flächen ist nur sozialverträgliches Bauen sinnvoll, daher funktioniert der soziale Wohnungsbau nur aus dem Bestand heraus.

Herr Kohl bringt entgegen, Neubau brauchen wir auch, da kein Leerstand vorhanden ist. Für Stadtwachstum muss ein Angebot an Wohnungen vorhanden sein.

Herr Hinzer fasst das Gesagte zusammen. Ohne den DDR-Neubaubestand ist sozialverträgliches Wohnen in der Stadt nicht sicherzustellen. Wir müssen dennoch bauen und benötigen dafür die passende Förderung.

Es bedarf einer Bandbreite an verschiedenen hohen Mieten, fügt **Herr Wendelstorf** hinzu. Die NEUWOGES ist ein Systemvermieter und an Gesetzen gebunden, weshalb eine hohe Preiserhöhung der Mieten nicht möglich ist. Um nicht nur Sozialwohnungen im unteren Mietsegment zu haben und einer Abwanderung entgegenzuwirken, ist der Neubau notwendig und ein Angebot im mittleren Mietsegment zu schaffen. Dafür ist der 3. Förderweg wie in Schleswig-Holstein nötig, um die hohen Baukosten subventionieren zu können und bezahlbare Mieten zu erzielen. Bei der NEUWOGES werden im Monat 100 Wohnungen gekündigt und neuvermietet.

Herr D'Aniello fragt Herrn Renner, ob es Gebäude in der Stadt als Wohnreserve gibt, zum Beispiel Verwaltungsgebäude Lindenstraße oder Block im Gewerbegebiet Ihlenfelder Straße?

Herr Renner antwortet, dass die 2,2 % Wohnungsleerstand der NEUWOGES und die unter 1 % Wohnungsleerstand der Neuwoba sich auf dem Niveau der

notwendigen Verfügungsreserve von 2 % bewegen. Gewerbliche Gebäude können aus bauplanungsrechtlichen Gründen in der Regel nicht zum Wohnen eingesetzt werden, da in Gewerbegebieten ein gesundes Wohnen nicht möglich ist.

Um Wohnen dennoch möglich zu machen, müsste verbindlich geplant werden und müssten in der Nachbarschaft vorhandene Störbetriebe (Lärm, Staub und Dreck) verlagert werden. Anders sieht es zum Beispiel auf dem ehemaligen RWN-Gelände aus. Dort gibt es Überlegungen, eine Umnutzung durch die Verlagerung von Störbetrieben und durch die Ausweisung eines sogenannten urbanen Gebietes zu ermöglichen. Das erfordert Mehrheitsentscheidungen der Stadtvertretung, verursacht hohe Kosten und ist zeitaufwendig.

Herr Hinzer schließt die Diskussion.

Information zum Stand der Ideenwerkstatt zur Entwicklung des Lokschippenareals Neubrandenburg als neuer Standort des digitalen Innovationszentrums

Herr Renner informiert, dass die Auslobungsunterlagen bis zum 29.09.2023 an die 5 teilnehmenden Architekturbüros versandt werden, am 12.10.2023 die Grundstücksbegehung und das Rückfragenkolloquium durchgeführt werden, bis zum 04.12.2023 das Einreichen der Abschlussbeiträge erfolgt und am 21.12.2023 die Jurysitzung stattfindet. Im Stadtentwicklungsausschuss wird auch weiterhin zukünftig dazu berichtet.

Anfrage zum Stand der Kündigungen der Kleingärten „Nordpark“ im Reitbahnviertel durch den Regionalverband

Herr Spittel fragt die Stadtverwaltung, ob die im letzten Stadtentwicklungsausschuss vorgestellten touristischen Entwicklungen am Reitbahnsee im Zusammenhang mit den eingegangenen Kündigungen bei Kleingärtnern der Flächen „Nordpark am Reitbahnsee“ stehen?

Herr Renner antwortet, dass die Kündigungen nicht durch die Stadt, sondern durch den Regionalverband ausgesprochen wurden. Grund ist der Wegfall der Gemeinnützigkeit des Vereins. Formal handle es sich nun um Einzelgartengärtner. Die Stadt wird den Kleingärtnern befristete Einzelpachtverträge anbieten.

Herr Spittel fragt, welche Pachtpreise in den neuen Pachtverträgen angeboten werden?

Herr Renner informiert, dass Herr Schwabe dazu gesondert im Betriebsausschuss informieren wird.

Auch bei **Ratsherrn Schnell** haben sich Kleingartenpächter gemeldet. Er befürchtet, dass die Pachten angezogen werden und weist auf die vorwiegend niedrigere Einkommensstruktur im Reitbahnviertel hin.

Herr Hinzer erklärt zusammenfassend, die Kleingärten gehören zu keinem gemeinnützigen Verein und können somit nicht vom Regionalverband verpachtet werden. Die Stadt wird neue Pachtverträge aufsetzen. Die angemessenen Pachten sind im Betriebsausschuss zu diskutieren.

Ratsherr Dr. Oppermann regt an, einen neuen Trägerverein zu gründen. Er betont, dass die Kleingärtner nicht schlechter gestellt werden sollten. **Ratsherr Schnell** gibt an, die Kleingärtner, die sich bei ihm gemeldet haben, seien in einem Verein.

Herr Hinzer beendet die Diskussion und verweist in den Betriebsausschuss.

Anfrage zum Stand des Bebauungsplanverfahrens des Bootschuppenareals

Herr Kohl informiert sich, ob die Möglichkeit besteht, den aktuellen Stand und Entwurf zum Bebauungsplan Bootsschuppen durch die Stadtverwaltung vorzustellen?

Herr Hinzer antwortet, dass diese in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt werden.

TOP 7 Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Vorlage: BV/VII/0689

Herr Hinzer stellt fest, dass es dazu keine Wortmeldungen gibt. Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

TOP 8 "Inklusion im Sport" - Fortschreibung Integrierte Sportentwicklungsplanung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Vorlage: BV/VII/0711

Herr Hinzer stellt fest, dass es dazu keine Wortmeldungen gibt. Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

TOP 9 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Am Augustabad/Kurhausgarten“ hier: Aufstellungsbeschluss Vorlage: BV/VII/0691

Herr Milbrandt erläutert die Beschlussvorlage. Die Grundstücke des Bebauungsplanes weisen eine besondere Lage im Stadtgebiet auf, angrenzend an das Strandbad „Augustabad“ am Tollensesee als Bade- und Erholungsgebiet sowie angrenzend an das Nemerower Holz mit hoher Erholungsfunktion. Der Urplan ist seit 2012 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung betraf das Strandbad (Bebauungsplan ist rechtsverbindlich), der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung bezieht sich auf die Sondergebietsflächen SO1 und SO2 aus dem Urplan, die in ein urbanes Gebiet umgewandelt werden sollen. Es handelt sich um ein städtisches Grundstück und zwei Grundstücke von Privateigentümern. Bereits 2012 wurden Lärmbereiche festgesetzt. Der Lärmschutzgutachter hat einer grundsätzlichen Bebauung zugestimmt, wenn diese die Lärmpegelbereiche nicht unterschreiten (von der Straße zurückgesetzte Bebauung). Die Stellplätze parallel zur Straße und der Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss tragen ebenfalls zur Minderung der Lärmproblematik bei.

Im Sondergebiet SO1 des Urplanes sind zulässig: der Beherbergung dienende Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie Jugendherbergen.

Im Sondergebiet SO2 des Urplanes sind zulässig: der Beherbergung dienende Einrichtungen, wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Jugend-

herbergen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Arztpraxen, Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

Herr Milbrandt erläutert im Folgenden die geplanten Nutzungen der Grundstückseigentümer und die Definition und Einordnung eines urbanen Gebietes.

Herr Renner ergänzt die Ausführung von **Herrn Milbrandt** und erläutert, dass es an dem Standort seit über 33 Jahren nicht gelungen ist, eine seeaffine Nutzung zu verorten. Es gab einen Bauantrag für ein Hotel, es gab Unterstützung bei der Vermarktung der im privaten Eigentum befindlichen Grundstücke, Flächen wurden auf mehreren Messen angeboten (bundes- und europaweit). Ein Zusammenkommen zwischen Interessenten, Eigentümern und der Stadt war bis dato nicht möglich. Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist ein neuer Impuls durch Öffnung des Nutzungsspektrums, um eine Verwertung der Grundstücke umzusetzen. **Herr Renner** bittet um Unterstützung und erklärt, dass das Baurecht erst mit dem Satzungsbeschluss geändert wird.

Herr Waeller fragt, welche Nutzung auf der Fläche neben Eigentümer 1 möglich sei?

Herr Renner teilt mit, das Grundstück gehört einem anderen privaten Eigentümer, der dort laut Bebauungsplan nur gewerbliche und gastronomische Einrichtungen oder Dienstleistungsangebote realisieren darf. Wohnungsbau ist nicht zulässig.

Ratsherr Dr. Oppermann signalisiert, dass es wichtig sei, Vertrauen von Investoren durch Baurecht zu gewinnen und fordert bei Einwänden ein schnelle Offenbarung.

Herr Spittel fragt, welchen Charakter das Gebiet haben wird?

Herr Renner erklärt, der Gebietscharakter ist ein urbanes Gebiet, das im Kern ein Mischgebiet darstellt und sich durch einen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Beherbergungseinrichtungen, Sport-, Kultur- und Gesundheitsangeboten, aber eben auch Wohnen auszeichnet. Die Vielfalt der Nutzung macht ein urbanes Gebiet aus. Für jedes Baufeld muss ein konkretes Nutzungsspektrum festgelegt werden, um keinen Spielraum für Diskussionen zuzulassen.

Herr Spittel bedankt sich für den historischen Abriss und bittet um kleinteilige Durchmischung der Nutzung in dem Gebiet.

Herr Wendeldorf äußert als Eigentümer 2 (NEUWOGES), dass das Grundstück 2018 gekauft wurde, nachdem 2 Jahre Gespräche mit der besitzenden Investorengemeinschaft geführt wurden. Die NEUWOGES hat eruiert, ob es für die aus dem Urplan vorgesehene Nutzung einen Markt gibt. Dem ist nicht so, daher ist die NEUWOGES gemeinsam mit der Stadt in die kontroverse Diskussion eingestiegen, um das Thema Wohnen ins Spiel zu bringen. Als Ergebnis sind gute Grundlagen für ein urbanes Gebiet entstanden und ohne Aufstellungsbeschluss kann sich an diesem Standort nichts entwickeln.

Herr Hinzer bitte um Abstimmung.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

- TOP 10** **Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof", 2. Änderung, Teilbereich „Kurhausgarten“**
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/VII/0692

Herr Hinzer bittet um Abstimmung.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

- TOP 11** **Abwassergebührenkalkulation 2024** **BV/VII/0701**

- TOP 12** **5. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Neubrandenburg über die leitungsgebundene Abwasserbeseitigung, die dezentrale Abwasserbeseitigung und die Gebührenerhebung für die Inanspruchnahme der leitungsgebundenen Abwasserbeseitigung und die Erhebung von Entsorgungsgebühren für die dezentrale Abwasserbeseitigung (Abwasser- und Gebührensatzung)** **BV/VII/0700**

Herr Renner erläutert die Beschlussvorlage und legt die Zusammensetzung der Gebühren dar. Die Haushalte sollen möglichst nicht mit neuen finanziellen Belastungen konfrontiert und eine Kostensteigerung soll vermieden werden. Es ist gelungen, die meisten Gebührenarten konstant zu halten oder gar abzusenken. Dies wird im Wesentlichen erreicht durch die Anrechnung der Überdeckung aus dem Jahr 2021 und dem Festhalten eines kalkulatorischen Zinses von 4 %.

Abstimmungsergebnis zur Beschlussvorlage BV/VII/0701

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

Abstimmungsergebnis zur Beschlussvorlage BV/VII/0700:

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

Herr Hinzer bedankt sich für die Ausführungen und stellt um 18:19 Uhr die **Nichtöffentlichkeit** her.

gez. Michael Hinzer
Vorsitzender

gez. Stefanie Wengler
Protokollantin