



Beschlussauszug

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung der Stadtvertretung Kühlungsborn vom
17.07.2025

Top 6.10 Grundsatzbeschluss zur Gleichbehandlung privater und städtischer Investitionen

Herr Zacher erläutert die Beschlussvorlage.

Herr Dr. Menzel:

Er sieht den Fall, dass dieses Thema schon gesetzlich geregelt ist.
Er möchte keine Einzelperson mit 8.000 EW gleichstellen.

Frau Brepohl:

Statement ist der Sitzung als Anlage beigelegt.

Herr Dr. Kraatz erinnert an die Wahlprogramme der einzelnen Fraktion zur Schaffung für Wohnraum für junge Familien. Siehe TOP 2
Investoren sowie auch Kommunen sind bei Investitionen per Gesetz grundsätzlich gleich zu behandeln. Es geht hier für die privaten Investitionen nicht schneller, da die kommunalen Entscheidungsprozesse eingehalten werden müssen.

Herr Trost stellt die Frage in den Raum: Wurden in der Vergangenheit private Investoren nicht berücksichtigt oder benachteiligt?

Frau Jacob: Der Antrag war nicht in den Ausschüssen. Es muss einen Unterschied geben bei der Behandlung von Baumaßnahmen z.B. und es darf in den Verfahren keine Grundsätzlichkeit geben.

Frau Schmidt: Die Zielsetzung des Beschlusses:

1. privaten Einfluss / private Tätigkeiten bei kommunalen Aufgaben zulassen
2. Sicherstellung, dass private Investoren in die Entwicklung unseres Ortes Einfluss nehmen können

Herr Zacher: Die Stadt Kühlungsborn hat immer Planungshoheit. Die Vergangenheit darf nicht der Anspruch sein und daher muss jede Option in Betracht gezogen werden. Es kann dadurch schneller und einfacher für die Stadt voran gehen, um Projekte umzusetzen oder voran zu treiben. Auch eingesetzte Steuergelder der Verwaltung sind im Grunde genommen privates erwirtschaftetes Geld der Einwohner.

Herr Dr. Menzel: Auch er verweist auf die Planungshoheit der Stadt.

Herr Ruß: Ist enttäuscht von der Vorgehensweise bei der Art der Einbringung dieser Vorlage und sieht die Gefahr, dass ein Bruch in der politischen Ebene mit der Entscheidung einhergeht. Auch die Verwaltung sollte mit ihren Argumenten nicht außer Acht gelassen werden.

Herr Dr. Spengler: Warum sollte man in möglichen Investoren immer was Schlechtes sehen? Viele Städte würden ohne private Investitionen nicht da sein, wo sie heute sind. Auch die NOVEG z.B. nimmt sehr teure Mieten, die mit 18 EUR/pro qm weit vom sozialen Wohnungsbau entfernt sind.

Herr Ruß: Korrektur zu den 18 EUR – Die NOVEG vermietet für 10-12 EUR/qm.

Herr Krauleidis: Stellt eine Übergriffigkeit der Verwaltung fest und gibt zur Information, dass die Entscheidungen nicht in der Verwaltung, sondern in der Stadtvertretung getroffen werden.

Frau Arndt verweist auf den beschlossenen gemeinsamen Weg von Verwaltung und Politik mit dem Auftrag, dass die Verwaltung vorhandene Flächen ankaufen soll.

1. Bruch mit der bisherigen kommunalen Baulandstrategie

In den vergangenen Jahren hat die Stadt auf Initiative und mit Zustimmung der Stadtvertretung Flächen im Stadtgebiet – insbesondere in Kühlungsborn West – erworben, um strategisch steuernd auf die Stadtentwicklung Einfluss zu nehmen. Ziel war und ist es, mit dem Instrument der aktiven Bodenbevorratung zentrale Herausforderungen wie den demografischen Wandel oder die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum wirksam zu gestalten.

Die aktuelle Beschlussvorlage bedeutet eine klare Abkehr von diesem Kurs. Sie stellt nicht nur das strategische Instrument der kommunalen Flächenentwicklung in Frage, sondern konterkariert bereits getroffene Entscheidungen – politisch wie finanziell.

2. Verlust kommunaler Steuerungshoheit

Ein zentrales Anliegen der kommunalen Planungshoheit ist es, städtebauliche Zielsetzungen – wie soziale Durchmischung, ökologische Standards oder bedarfsgerechte Wohnraummodelle – über städtebauliche Verträge und Vorgaben dauerhaft zu sichern. Dies ist nur auf städtischen Flächen verlässlich möglich.

Die angestrebte Gleichbehandlung privater Investoren hebt diesen Einfluss faktisch aus:

- Private Eigentümer unterliegen keinen gemeinwohlorientierten Bedingungen.
- Steuerungsinstrumente wie Quoten für sozialen Wohnraum, Bebauungsdichte oder Nutzungsbindung lassen sich dort nicht durchsetzen.
- Es droht ein Rückzug der öffentlichen Hand aus zentralen Entwicklungsfeldern.

Ein solcher Schritt würde die Gestaltungsmöglichkeiten der Stadtvertretung langfristig und irreversibel einschränken.

Die Verwaltung betont ausdrücklich, dass eine Beteiligung privater Investoren weiterhin möglich und wünschenswert ist – insbesondere dort, wo diese bereit sind, sich an den städtischen Entwicklungszielen zu orientieren und entsprechende Vorgaben zu akzeptieren. Entscheidend ist jedoch, dass die Stadt die Richtung vorgibt und über den Zugriff auf eigene Flächen sowie über klare Vergabekriterien den Rahmen setzt. Nur so kann gewährleistet werden, dass alle Entwicklungen – auch private – dem langfristigen Gemeinwohl dienen.

3. Risiko erheblicher finanzieller Schäden für die Stadt

Die Stadt hat – im Vertrauen auf eine einheitliche Entwicklungsperspektive – erhebliche Haushaltsmittel für den Grunderwerb investiert. Diese Investitionen waren strategisch begründet, durch politische Beschlüsse legitimiert und auf eine prioritäre Entwicklung städtischer Flächen ausgerichtet.

Die nun angestrebte Gleichbehandlung bedeutet, dass private Projekte unabhängig von kommunalen Zielen bevorzugt zur Umsetzung gelangen könnten – während kommunale Flächen ungenutzt bleiben oder entwertet werden. Dies würde einem Kurswechsel ohne Gegenfinanzierung oder Folgekostenabschätzung gleichkommen – und möglicherweise zu direkten Vermögensschäden für die Stadt führen.

4. Fehlende Gremienbeteiligung und öffentliche Diskussion

Die Beschlussvorlage wurde ohne vorherige Beratung in den zuständigen Ausschüssen und Gremien eingebracht. Auch eine fachliche Bewertung der Auswirkungen liegt bislang nicht vor.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass ein Beschluss mit solch weitreichender stadtentwicklungspolitischer Bedeutung weder in Wochenfrist noch ohne fundierte Diskussion gefasst werden sollte. Es wäre vielmehr geboten,

- eine Beratung in allen betroffenen Fachausschüssen (Stadtentwicklung, Finanzen) durchzuführen,
- eine fachliche Stellungnahme zur fiskalischen, sozialen und planerischen Wirkung einzuholen,
- sowie eine Einbindung der Kühlungsborner Bürgerinnen und Bürger durch geeignete Beteiligungsformate vorzusehen.

5. Vorbehalt eines Einspruchs gemäß § 43 Abs. 2 Satz 1 KV M-V

Die Verwaltung sieht sich bei Beschlussfassung in dieser Form gehalten, pflichtgemäß Einspruch gegen den Beschluss gemäß § 43 Abs. 2 Satz 1 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) einzulegen.

Die Begründung würde sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte stützen:

1. die Gefährdung städtischer Investitionen und drohender finanzieller Schaden,
2. die Aufhebung der kommunalen Steuerungshoheit im Sinne gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung,
3. den Verstoß gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Entscheidungsfindung (fehlende Beratung und Beteiligung).

Ein solcher Einspruch ist nicht das Ziel, aber ggf. eine gebotene Folge des vorliegenden Vorgehens.

6. Vorschlag zum weiteren Verfahren

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Beschlussvorlage in den regulären Sitzungslauf einzubringen, sodass eine fundierte Beratung in den Fachgremien erfolgen kann. Ein Beschluss wäre dann zur Stadtvertretungssitzung am 16.10.2025 möglich.

Zudem regen wir an, das Thema Stadtentwicklung – auch mit Blick auf divergierende Positionen – im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im September oder Oktober zu thematisieren. Eine moderierte Podiumsdiskussion (z.B. mit Beteiligung der Ostsee-Zeitung) wäre ein geeignetes Format, um transparent und bürgernah über die zukünftige Entwicklung unserer Stadt zu diskutieren.

Frau Westphal: Die Stadtentwicklung wird erschwert und nicht die eigentliche Umsetzung. Die städtebaulichen Ziele können auf privaten Grundstücken nicht gesichert werden. Die wirtschaftlichen Interessen eines privaten Investors sind leider nicht plan- und steuerbar.

Beschluss: 52/2025/SVV

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erkennt private Investitionen – insbesondere durch lokal ansässige Akteure – als gleichwertigen und notwendigen Beitrag zur Bewältigung kommunaler Aufgaben an. Sie sind bei Vorhaben der Stadtentwicklung, der sozialen Infrastruktur sowie der wirtschaftlichen Entwicklung grundsätzlich gleich zu behandeln wie städtische Investitionen – unter Beachtung geltender Planungen, gesetzlicher Vorgaben und definierter Qualitätsstandards.

Die Verwaltung wird beauftragt, ihre Verfahren, Kommunikation und Entscheidungsprozesse entsprechend auszurichten und eine aktive Willkommenskultur gegenüber privaten Investorinnen und Investoren zu fördern.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	8	1

Bartelmann

Brepohl

Dr. Menzel

Dr. Kraatz

Pusch

Zocher

Karl

Krauleidis

Zacher

Ziesig

Jacob

Ruß

Trost

Denzel

Giersberg

Schmidt

Brünnich

Sorge

Dr. Spengler

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.