

Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung III	Datum:	27.07.2026
Bearbeiter:	Danny Stahl	Vorlage Nr.:	2026/867

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Ö	13.08.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	25.08.2026	Vorberatung
Rat	Ö	25.08.2026	Entscheidung

Betreff:

Antrag der CDU-Fraktion;
Anwendbarkeit des KfW-Förderprogrammes "Gewerbe zu Wohnen" für das ehemalige
Molkereigelände in Bockhorn

Schilderung der Sach- und Rechtslage

Mit dem vorliegenden Antrag der CDU-Fraktion wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob für das ehemalige Molkereigelände in Blauhand die Voraussetzungen für eine Förderung über das KfW-Programm „Gewerbe zu Wohnen“ (Zuschuss Nr. 266) grundsätzlich vorliegen. Darüber hinaus soll ermittelt werden, welche Fördermöglichkeiten und Rahmenbedingungen sich hieraus für eine mögliche Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken ergeben. Die Ergebnisse der Prüfung sollen den politischen Gremien als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen und eine mögliche wohnbauliche Entwicklung des Grundstücks vorgelegt werden.

Für eine Förderung über das KfW-Programm „Gewerbe zu Wohnen“ (Zuschuss Nr. 266) müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Gefördert wird die Umnutzung bestehender Nichtwohngebäude zu Wohnzwecken. Das Gebäude muss daher bislang überwiegend gewerblich oder anderweitig nicht zu Wohnzwecken genutzt worden sein. Zudem muss zum Zeitpunkt der Antragstellung der Bauantrag oder die Bauanzeige des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegen.

Im Rahmen der Umnutzung muss mindestens eine neue Wohneinheit entstehen. Voraussetzung für die Förderung ist außerdem, dass die neu geschaffenen Wohnungen nach Abschluss der Baumaßnahme einen von der KfW vorgegebenen energetischen Standard (Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien bzw. Effizienzhaus Denkmal EE) erreichen. Hierfür ist die Einbindung eines in der Energieeffizienz-Expertenliste eingetragenen Energieeffizienz-Experten erforderlich, der die Planung begleitet und die Einhaltung der Fördervoraussetzungen bestätigt.

Der Förderantrag muss vor Beginn der Bauarbeiten gestellt werden. Bereits der Abschluss von Bau- oder Handwerkerverträgen kann als Maßnahmenbeginn gelten und einer Förderung entgegenstehen. Förderfähig sind insbesondere die Kosten für den Umbau des Gebäudes, notwendige bauliche Maßnahmen sowie Planungs- und Baubegleitungsleistungen. Nicht förderfähig sind hingegen unter anderem die Kosten für den Erwerb der Immobilie.

Im Rahmen der Prüfung wurde telefonisch Rücksprache mit der KfW aufgenommen. Seitens der KfW wurde mitgeteilt, dass eine Förderung nach dem Programm „Gewerbe zu Wohnen“ (Zuschuss Nr. 266) im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht in Betracht kommt. Begründet wurde dies damit, dass das Gebäude bereits in der Vergangenheit durch den Voreigentümer zu Wohnzwecken genutzt wurde. Das Förderprogramm dient jedoch der Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohnraum und setzt grundsätzlich voraus, dass die Wohnnutzung erst durch das geförderte Vorhaben geschaffen wird. Dies ist laut Aussage der KfW ein wesentliches Prüfkriterium im Rahmen der Antragstellung.

Darüber hinaus wurde im Zuge der verwaltungsinternen Prüfung festgestellt, dass in dem Gebäude im Zeitraum ab 2000 bereits insgesamt 43 Personen mit Haupt- sowie 4 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet waren. Diese Information wurde der KfW im Rahmen der telefonischen Auskunft nicht mitgeteilt, da bereits aufgrund der Auskunft zur Nutzung als Wohngebäude davon ausgegangen wurde, dass eine Förderung ausgeschlossen ist.

Unabhängig von der fehlenden Förderfähigkeit des bestehenden Gebäudes könnte geprüft werden, ob für den Bereich des ehemaligen Molkereigeländes einschließlich des Schmiedewegs ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Ziel einer solchen Bauleitplanung wäre es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohngebäude (auch als Ersatz für die alte Molkerei) zu schaffen.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung könnte die Attraktivität des Grundstücks deutlich erhöhen. Im Vergleich zur derzeitigen Situation wäre ein Verkauf als Wohnbaugrundstück voraussichtlich wesentlich aussichtsreicher und wirtschaftlich attraktiver, da eine wohnbauliche Nutzung den Kreis potenzieller Erwerber erweitern und die Vermarktungschancen des Grundstücks verbessern würde.

Ob eine entsprechende Entwicklung möglich ist, kann derzeit jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden. Hierzu wären zunächst Abstimmungen mit dem Landkreis Friesland als zuständiger Genehmigungsbehörde erforderlich. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass der aktuell wirksame Flächennutzungsplan eine entsprechende Wohnbauentwicklung derzeit nicht vorsieht und zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssten.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass für diesen Bereich eine Ausweisung als Gewerbegebiet bereits in der Vergangenheit geprüft wurde. Seitens des Landkreises Friesland wurde hierzu eine ablehnende Stellungnahme abgegeben, sodass eine entsprechende Bauleitplanung voraussichtlich nicht genehmigungsfähig gewesen wäre. Ob demgegenüber eine wohnbauliche Entwicklung aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht grundsätzlich möglich ist, müsste daher zunächst im Rahmen einer Abstimmung mit dem Landkreis geklärt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Zunächst keine

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen der Verwaltung zur Prüfung der Förderfähigkeit nach dem KfW-Programm „Gewerbe zu Wohnen“ (Zuschuss Nr. 266) werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Landkreis Friesland Kontakt aufzunehmen, um die grundsätzliche Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des ehemaligen Molkereigeländes einschließlich des Schmiedewegs sowie die hierfür

erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen abzustimmen. Über das Ergebnis der Abstimmungen ist den politischen Gremien zu berichten.

Krettek
Bürgermeister