

## Protokoll über die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Gesundheit und Soziales (Nr. 15) und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (Nr. 33)

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 07.03.2019  
**Beginn der Sitzung:** 17:00 Uhr  
**Ende der Sitzung:** 18:39 Uhr  
**Sitzungsort:** Ratssaal, Verwaltungsgebäude II

### Anwesend:

**Vorsitzender**  
Gosciniak, Heinz

### Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

**SPD-Fraktion**  
Pohlmann, Marianne  
Strelow, Gregor

**GfE-Fraktion**  
Hencke, Knut

**CDU-Fraktion**  
Buisker, Herbert  
Verlee, Gerold

**Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**  
Göring, André

**FDP-Fraktion**  
Bolinus, Erich  
Busch, Friedrich

**Beratende Mitglieder**  
Acker, Karl  
Narewski, Friedrich  
Züchner, Christian

### Ausschuss für Gesundheit und Soziales

**SPD-Fraktion**  
Götze, Horst  
Meinen, Regina  
Meyer, Elfriede

**GfE-Fraktion**  
Kruse, Detlef  
Kruse, Doris

**CDU-Fraktion**  
Kronshagen, Heinrich  
Ringena, Hermann, Dr.

# Protokoll über die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Gesundheit und Soziales (Nr. 15) und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (Nr. 33)

## **Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Marsal, Andrea

## **FDP-Fraktion**

Frerichs, Uwe

## **Beratende Mitglieder**

Geerken, Rainer

Hempel, Rainer

Kamer, Stefan

Müller-Goldenstedt, Peter-Florian

## **Verwaltungsvorstand**

Jahnke, Horst

Erster Stadtrat

## **von der Verwaltung**

Grendel, Volker

Kinzel, Rainer

Sprengelmeyer, Thomas

## **Protokollführung**

Lenzion, Daje

## **Gast**

Hofmann, Daniel

## **Öffentlicher Teil**

**TOP 1** Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

**Herr Gosciniak** begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

**Beschluss:** Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

**Ergebnis:** einstimmig

**TOP 2** Feststellung der Tagesordnung

**Herr Grendel** teilt mit, es werde in der heutigen Sitzung keine Beschlussempfehlung gefasst, da ein gemeinsamer Ausschuss einberufen worden sei. Die CDU-Fraktion habe schriftlich einen Antrag auf Verweisung an die Fraktionen gestellt. Die Verwaltung stimme der Vorgehensweise zu.

**Beschluss:** Die Tagesordnung wird festgestellt.

**Ergebnis:** einstimmig

## Protokoll über die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Gesundheit und Soziales (Nr. 15) und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (Nr. 33)

### TOP 3 Einwohnerfragestunde

**Herr Dennis van den Berg** hat Fragen zum Tagesordnungspunkt 4. Er erläutert sie ausführlich und stellt die Fragen im Anschluss der Verwaltung zur Verfügung. Diese sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

**Herr Kinzel** bedankt sich für die ausführlichen Fragen. Der Tagesordnungspunkt werde in die Fraktionen verwiesen und anschließend nochmal im Ausschuss beraten. Die Ratsmitglieder sollten die Chance haben, sich ebenfalls mit diesen Fragestellungen zu beschäftigen. Die Fragen würden selbstverständlich aufgenommen. Das Gutachten solle als Leitlinie für eine zukünftige Entwicklung dienen. Herr Hofmann werde einige Fragen im Vortrag bereits beantworten.

**Herr Hofmann** erläutert zur Aktualisierung der Prognose, dass die Daten für das Jahr 2018 im Mai vorliegen würden. Es werde somit immer eine Zeitverzögerung geben. Auch die Entwicklungen für die folgenden Jahre könnten natürlich noch nicht einberechnet werden. Die Prognose sei eine „Wenn-Dann-Betrachtung“. Es sei im Gutachten dargestellt, wie sich die Wohnungsnachfrage entwickle, wenn bestimmte Annahmen einträfen.

## BESCHLUSSVORLAGEN

### TOP 4 Beschluss des Sozialen Wohnraumversorgungs- und Wohnraumentwicklungskonzept für die Stadt Emden Vorlage: 17/1018

**Herr Kinzel** erläutert, der Auftrag für die Studie sei Ende 2017 vergeben worden. Die Wohnungsbestandhalter seien zunächst abgefragt worden. Das Konzept diene als Leitlinie für die zukünftige Wohnraumentwicklung. Das Thema Wohnen sei ein zentrales strategisches Thema für die Stadt Emden. Jedes einzelne Bauvorhaben müsse natürlich gesondert betrachtet werden. Das Konzept könne dabei als Maßgabe für entsprechende Beschlussvorlagen dienen. Es sei ein wichtiges Element. Emden solle als Wohn- und Arbeitsstandort erhalten und gestärkt werden. Insofern sei es Verwaltungsziel zusätzliche Mitbürger für Emden zu interessieren und zu gewinnen.

**Herr Hofmann** stellt anhand einer Power-Point-Präsentation das Soziale Wohnraumversorgungs- und Wohnraumentwicklungskonzept Stadt Emden vor. Diese Präsentation ist im Internet unter [www.emden.de](http://www.emden.de) einsehbar.

**Herr Gosciniak** bedankt sich für den Vortrag und bittet um Wortmeldungen.

**Herr Bolinius** bedankt sich für die Ausführungen. Das Konzept sei äußerst spannend und sehr gut. Viele Punkte seien dem Rat bereits bekannt. Herr Docter habe in Bezug auf das Baugebiet Conrebbersweg West viele der dargestellten Punkte aufgeführt. Als Beispiel nennt er die Einpendler. Er bemängelt, dass Petkum nicht einzeln aufgeführt worden sei. In Petkum würden zurzeit Baugebiete entwickelt, sodass die Bevölkerungsprognose seines Erachtens nicht rückläufig sei. Wichtig sei die Fortschreibung des Konzepts. Laut Bericht habe Emden eine gute wirtschaftliche Entwicklung. Dennoch müsse durch die Umstellung bei Volkswagen mit Arbeitsplatzverlust gerechnet werden. Auf Seite 60 sei die Pendlerbefragung aufgeführt. Dies müsse näher untersucht werden. In allen Segmenten müsse die Neubautätigkeit erhöht werden.

## Protokoll über die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Gesundheit und Soziales (Nr. 15) und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (Nr. 33)

**Herr Strelow** schließt sich den Ausführungen von Herrn Bolinius an. Die Darstellung sei äußerst dezidiert und umfangreich. Es seien wichtige Informationen, die für den Wohnungsmarkt interessant seien. Es sei eine hervorragende Grundlage für die weitere Diskussion. Laut Herrn Hofmann stehe die Stadt Emden vor großen Herausforderungen. Es wäre ein zusätzlicher Bedarf von 1.000 Wohneinheiten notwendig, wenn die Stadt 5 % der Einpendler gewinnen würde. Ansonsten liege der Neubaubedarf bei 900 Wohneinheiten. In dem Handlungskonzept fehle seines Erachtens die Aufzählung der bisherigen Maßnahmen. Die Stadt habe sich seit Jahren mit dem Thema Wohnraumversorgung befasst. Es seien viele Konzepte beschlossen worden. Als Beispiel nennt er das Baulückenkataster, das Stadtentwicklungskonzept Wohnen sowie das Förderprogramm „Jung kauft alt“. In Barenburg würden zurzeit ca. 480 Wohnungen saniert. Auf dem Ültje-Gelände könnte ebenso sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Dies sei in den Daten nicht berücksichtigt. Weiterhin werde ein Baugebiet in Petkum entwickelt. Er fragt, ob diese Projekte vom Bedarf abgezogen werden müssen.

Das Konzept bestätige die sukzessive Entwicklung des Baugebietes Conrebbersweg West. Dieses Baugebiet sollte je nach Nachfrage weiterentwickelt werden. Des Weiteren sollte der „Sickereffekt“ berücksichtigt werden, da auch wieder Wohnungen durch Neubauten frei werden. Gemeinsam mit der Gewoba sei vor 1 ½ Jahren im Wykhoffweg ein hervorragendes Wohnraumkonzept entwickelt worden.

**Herr Buisker** stellt fest, dass die meisten Einfamilienhäuser in Emden Eigentum seien. In Zukunft steige der Bedarf an kleineren Wohnungen. Er möchte wissen, wie die Verwaltung mit den Leuten ins Gespräch kommen wolle. Das neue Baugebiet in Conrebbersweg West sei überwiegend aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften geplant. Weiterhin möchte er wissen, inwieweit vorhandene und geplante Baugebiete bereits in der Studie eingerechnet worden seien.

**Herr Hofmann** erörtert, natürlich wäre eine kleinteiligere Prognose wünschenswert. Dies hänge jedoch von der Erfassung der Meldedaten sowie von der Eingrenzung der Stadtgebiete ab. Die Prognose auf Stadtteilebene sei mit Vorsicht zu betrachten. Kleinste Veränderungen hätten bereits enorme Auswirkungen. Geplante Baugebiete seien nicht eingerechnet. Zukünftige Planungen können nicht prognostiziert werden. Die Einwohnerprognose für die einzelnen Stadtteile verdeutliche die Veränderungen der Altersstrukturen. Durch Baugebiete könne sich dies verschieben.

Die wirtschaftliche Entwicklung habe natürlich gute Phasen, aber ebenso auch Krisen. Eine Gefahr bestehe immer. Insbesondere in Bezug auf Volkswagen hänge es davon ab, inwieweit das Unternehmen den Wandel schaffe. Dies sei bisher noch nicht absehbar. Es seien in Emden bereits viele Maßnahmen umgesetzt worden. Es gebe in der Region kaum eine Stadt, die so gut aufgestellt sei. Die Analysen können sehr gut darauf aufbauen. Bei den Wohnbedarfen seien Baugebiete nicht mit eingerechnet. Die Prognose basiere auf den bisherigen Bevölkerungsentwicklungen zu einem bestimmten Stichtag und schreibe diesen Trend fort. Es gebe in Zukunft sicherlich immer wieder Veränderungen. Er würde raten, die Projekte zunächst weiterzuentwickeln, bis die Nachfrage absehbar sinke. Es sei eine „Wenn-Dann-Betrachtung“. Die sanierten Wohnungen würden zwar für die Nachfrage interessanter, seien aber bereits in der Bilanz abgebildet. Neubauten seien eine Erfüllung der Bedarfe. Modernisierung wirke sich in der Bilanz nicht aus.

Tatsächlich gebe es bei vielen Investoren wenige Kenntnisse zu den Fördergeldern der N-Bank. Die Anträge seien sehr komplex. In Göttingen sei beispielsweise ein Runder Tisch eingerichtet worden. Ein Vertreter der N-Bank habe an mehreren Sitzungen teilgenommen, um das Verfahren zu erläutern. Es war somit ein Ansprechpartner vor Ort. Er empfiehlt, eine solche Strategie ebenfalls mit den Akteuren auszuarbeiten.

## Protokoll über die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Gesundheit und Soziales (Nr. 15) und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (Nr. 33)

**Herr Kinzel** ergänzt, im Fachbereich sei das strategische Feld Wohnen neu eingerichtet worden. Herr Holthaus habe dies ein Jahr lang betreut. Die verschiedenen Ansätze seien zusammengeführt worden. Es gebe Gesprächskreise mit den Wohnungsbaugesellschaften. Seines Wissens habe die N-Bank bereits an einem Gespräch teilgenommen. Alle Maßnahmen sollen über diese Stelle zentriert werden. Aufgrund des Wechsels von Herrn Holthaus zu einer städtischen Tochter sei die Stelle neu ausgeschrieben worden. Beim ersten Auswahlverfahren habe es keinen geeigneten Bewerber gegeben. Aus diesem Grund werde die Stelle nochmals ausgeschrieben. Das Thema Wohnen habe viele Verknüpfungen zu den Fachbereichen 500 und 600. Es müsse einen Austausch geben. Das Baugebiet Conrebbersweg West solle abschnittsweise bedarfsgerecht entwickelt werden.

**Herr Grendel** schildert, man könne sich natürlich den Trendberechnungen entgegenstellen. In Petkum gebe es rückläufige Bevölkerungszahlen. Dort sei ein neues Baugebiet ausgewiesen worden. So werde dem Trend ein wenig entgegengewirkt. Es gebe zwar einen Kaufkraftzuwachs. Dennoch liege die Stadt deutlich unter den Nachbarkommunen und dem Land Niedersachsen. Es gebe trotz 34.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in Emden eine erheblich höhere Arbeitslosenquote als in den umliegenden Kommunen. Viele Personen die in Emden arbeiten, wohnen nicht in Emden (ca. 17.000 Einpendler). Dies wirke sich auf die Kaufkraft aus.

**Herr Buisker** bittet nochmals um Beantwortung der Frage, ob das Konzept Baugebiet Conrebbersweg West aufgrund des Gutachtens nochmal angepasst werden müsse. Selbstverständlich sollten auch Baugebiete für Einfamilienhäuser geplant werden. Dennoch bittet er um Beantwortung der Frage.

**Herr Kinzel** bestätigt, dass die Studie auch aufgrund des geplanten Baugebietes Conrebbersweg West in Auftrag gegeben worden sei und die Notwendigkeit dieser Entwicklung belege. Es sei städtisches Ziel, 1.000 neue Einpendlerfamilien zu gewinnen und alle anderen im Gutachten benannten Bedarfe zu decken. In dem Gebiet solle es natürlich eine Mischung der Wohnformen geben. Die Grundstücksvergabe solle dabei an Kriterien wie Familienstatus u. a. gekoppelt werden. Dies werde bei den konkreten Bebauungsplanvorentwürfen vorgestellt. Bei einigen Verträgen sei z. B. bereits vereinbart worden, dass 20 % für bestimmte Personengruppen vorgehalten werden müssen. Dies sei ein Steuerungsinstrument. Das Monitoring sei äußerst wichtig. Es sollte auch in Emden die Möglichkeit geben, Einfamilienhäuser zu bauen. Dadurch könnten auch Einpendler gewonnen werden, die die Bevölkerungsstruktur stabilisieren.

**Herr Busch** verweist auf die sozialen Strukturen in den Stadtteilen. Diese sozialen Strukturen seien äußerst wichtig. In den 80er und 90er Jahren habe sich Twixlum wunderbar entwickelt. Es sollten in allen Stadtteilen Baugebiete ausgewiesen werden, sodass sich auch Familien in den ländlichen Stadtteilen ansiedeln können. Die sozialen Strukturen sollten erhalten und gefördert werden.

**Herr Ringena** bedankt sich bei Herrn Hofmann für den hervorragenden Vortrag. Das Konzept sei relativ allgemein bezogen. Es sollte ein wichtiges Augenmerk auf die geplanten Maßnahmen gerichtet werden. Als Beispiel nennt er das Ültje-Gelände, das Baugebiet Conrebbersweg West sowie das Krankenhaus. Diese Maßnahmen könnten richtungsweisend sein. In der Stadt gebe es auch Personen, die gerne in größeren Gebäuden oder Wohnungen wohnen möchten. Dies sollte nicht vernachlässigt werden.

**Herr Züchner** teilt mit, der Beirat für Menschen mit Teilhabeeinschränkungen habe sich am Dienstag auf seiner Sitzung mit dem Gutachten beschäftigt. Der Beirat könne die Aussagen zur sozialen Wohnraumversorgung bestätigen. Im Jahr 2016 sei im Teilhabeforum unter anderen

## Protokoll über die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Gesundheit und Soziales (Nr. 15) und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (Nr. 33)

das Thema Wohnen besprochen worden. Viele hätten ausgeführt, dass bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum fehle. Der Bedarf für diesen Wohnraum sei vorhanden. Natürlich gebe es diesbezüglich Probleme mit dem Altbestand. Alte Häuser könnten nur schwierig barrierefrei modernisiert werden. Daher werde der Vorschlag auf Seite 59 begrüßt, über städtebauliche Verträge Quoten für barrierefreie oder seniorengerechte Wohnungen zu vereinbaren. Die Idee der Konzeptvergabe werde begrüßt. Dadurch könnten barrierefreie Wohnungen geschaffen werden.

**Herr Müller-Goldenstedt** wolle den sozialen Aspekt vertiefen. Die Prognose von 900 Wohnungen bis 2035 sei seines Erachtens machbar. Vor ca. zwei Jahren habe Herr Docter noch andere Zahlen genannt.

**Herr Kinzel** weist darauf hin, dass das Gutachten eine Fortschreibung eines vorherigen Konzeptes sei. Bei dem vorherigen Konzept war der Betrachtungszeitraum bis 2013. Dieses Konzept sei 2015 veröffentlicht worden. In der Zeit von 2013 bis 2017 hätten sich die Zahlen enorm verändert. Aus diesem Grund sei das Gutachten aktualisiert worden. Herr Docter habe sich bei seinen Äußerungen auf das vorherige Gutachten berufen.

**Herr Hofmann** erörtert, das Konzept gebe „Leitplanken“ für die weitere Entwicklung der Gesamtstadt. Die bisherige Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen konnte dargestellt werden. Die Faktoren für den Einfluss seien sehr unterschiedlich. Das Gutachten werde keine Vorschläge unterbreiten, bestimmte Baugebiete zu entwickeln. Bezüglich des vorherigen Gutachtens weist er darauf hin, dass die Entwicklung fortgeschritten sei. Monitoring sei äußerst wichtig. Einige Prognosen hätten sich anders entwickelt. Es seien die Melderegister der Stadt ausgewertet worden. Dadurch habe man Rückschlüsse auf die Bevölkerung. Es gebe entsprechende Berechnungsformeln. Durch die Schaffung von attraktiven Wohnungsangeboten oder die Ansiedlung von Betrieben könne die Entwicklung positiv beeinflusst werden. Dies könne jedoch nicht prognostiziert werden. Aus diesem Grund orientiere man sich an der bisherigen Entwicklung der letzten Jahre.

**Herr Grendel** verweist darauf, dass die Aktivitäten von 2013 bis 2017 in dem neuen Gutachten eingerechnet worden seien. Es sei eine Menge Wohnraum reaktiviert worden. Als Beispiel nennt er die Wohnungen in Barenburg. Diese Änderungen führen zu den unterschiedlichen Bedarfen.

**Herr Strelow** schlägt ein Monitoring vor, welche Maßnahmen bereits eingeleitet wurden. Der größte Handlungsbedarf bestehe bei den preiswerten Wohnungen. Als Beispiel nennt er den Umbau durch WBN, das Ültje-Gelände und das Baugebiet Conrebbersweg West. Es müsse eine klare Strategie geben. Alleine könne die Stadt dies nicht bewältigen. Fördergelder von der N-Bank seien äußerst wichtig, um preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Die Miete müsse akzeptabel und bezahlbar sein. Dies sollte mit den Emdener Wohnungsbaugesellschaften oder privaten Investoren umgesetzt werden.

**Herr Grendel** fügt hinzu, es sollte zusätzlich eine Zielsetzung geben, wie viel Prozent Einpendler gewonnen werden sollen. Die Einpendler seien Berufstätige, die in der Regel Einfamilienhausgrundstücke kaufen wollen. Die Gewinnung von derzeitigen oder zukünftigen Einpendlern hätte wiederum positive Auswirkungen auf die Arbeitslosenquote und die Kaufkraft.

**Herr Narewski** sei verwundert, dass es lange benötige, um tatsächlich sozialverträglichen Wohnraum in Emden zu schaffen. In 2017 war ein Beratungsgegenstand, 10 bis 20 % sozialgerechten Wohnraum bei neuen Gebieten zu schaffen. Bei einem Treffen mit Herrn Lies ging es ebenfalls um diese Problematik. Minister Lies strebe an, 4.000 Sozialwohnungen pro Jahr bis 2030 zu schaffen. Landrat Groote sei im Landkreis Leer dabei, den zugesagten

## Protokoll über die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Gesundheit und Soziales (Nr. 15) und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (Nr. 33)

Runden Tisch zu schaffen und mit Gemeinden, Bauträgern und anderen Betroffenen zu versuchen, das Problem zu lösen. Er hofft, dass der Vorschlag auch in Emden endlich durchgesetzt werde.

**Herr Kinzel** führt aus, dass die Stadt Emden aus seiner Sicht schon sehr weit sei. So seien zwei Projekte mit dieser Sozialbindung auf den Weg gebracht worden. Dies habe der Rat in den städtebaulichen Verträgen beschlossen. Natürlich baue die Stadt Emden selbst keine Wohnungen. Es gebe eine städtische Wohnungsbautochter, die sich in diesem Segment bewege. Seines Erachtens leiste die Wohnungsbaugesellschaft gute Arbeit. Die WBN habe mit Hilfe der Stadt Emden in Barenburg für mehrere Millionen 500 Wohnungen gekauft. Dort würden aus großen Wohnungen kleinere Wohnungen entstehen. Das Mietpreisniveau solle dort unter 6 € gehalten werden, damit diese Wohnungen bezahlbar bleiben. Die Entwicklung werde natürlich fortgeschrieben. Es sollte ein Monitoring eingeführt und eine ausgewogene Entwicklung vorgenommen werden.

**Herr Strelow** wiederholt nochmals, dass das Baugebiet Conrebbersweg West im Rahmen des Monitorings sukzessive entwickelt werden sollte. Es sollte sich nicht um Quoten gestritten werden. Es werden Wohnungen und Häuser benötigt.

**Herr Grendel** stellt klar, es ginge darum, dass zu den 900 Wohneinheiten das Potenzial der Einpendler gerechnet werden müsse. Ein angestrebter Zugewinn durch Einpendler sei in den 900 WE nicht inkludiert.

**Herr Kinzel** bemerkt, dass die Vorlage an die Fraktionen verwiesen werde. Er schlägt vor, dass die Verwaltung für alle Fraktionen eine gemeinsame Veranstaltung organisiere. In dem Rahmen könnten dann weitere Fragen gestellt werden. Die Verwaltung wäre ansonsten natürlich bereit, in jede Fraktion einzeln zu kommen.

### Anmerkung der Protokollführung:

*Zu einem gemeinsamen Termin der Fraktionen ist am 01.04.2019, 17:00 Uhr, im Ratssaal eingeladen.*

**Herr Buisker** befürwortet den Vorschlag. Er fragt, wie der zeitliche Ablauf sein solle. Die heutigen Einwände sollten zunächst eingearbeitet werden.

**Herr Kinzel** bemerkt, es bestehe kein Zeitdruck.

**Herr Gosciniak** stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt an die Fraktionen verwiesen werde. Seines Erachtens seien alle damit einverstanden, dass zunächst eine gemeinschaftliche Veranstaltung für alle Fraktionen stattfinde.

**Ergebnis:** Verweisung an die Fraktionen

**TOP 5** Mündliche Mitteilungen des Oberbürgermeisters

Es liegen keine Mitteilungen vor.

**TOP 6** Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung.