

Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt und Gesundheit und Soziales am 07.03.2018

Fragen zu TOP 4 - Gewos Gutachten

Vorbemerkung zu Frage 1

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass zwischen 2010 und 2017 die Einwohnerzahl um 1,6 % zugenommen hat. (50.131 EW zu 50.915 EW (Gewos, S. 28))

Das Jahr 2018 war für Emden mit einschneidenden, wirtschaftlichen Entwicklungen verbunden u.a. bei VW, die mit einfachen Absatzschwankungen nicht zu vergleichen sind. Diese werden Emden und seine Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren noch stark prägen.

Die Zahl der Einwohner in Emden betrug mit Stand vom 30.06.2018 50.347 EW (HP Stadt Emden). Das entspricht einem Bevölkerungswachstum von von 0,4 % (statt 1,6%).

Hierbei noch enthalten ist der Effekt der Geflüchtetenbewegungen. In 2015 war das Zuwanderungssaldo 590 Personen höher als im Mittel 2010-2017, was auch auf die Geflüchtetenbewegungen zurückzuführen ist (Gewos, S. 30f.). Dieses singuläre Ereignis kann nicht einer Wohnbedarfsprognose zugrundegelegt werden. Wird die EW entsprechend korrigiert, erhält man eine fiktive EW-Zahl von 49.757 EW zu Mitte 2018.

Dies entspricht einer Bevölkerungsabnahme von 0,75 % seit 2010.

Der Prognose wurden die Entwicklungen 2015 - 2017 zugrundegelegt, allerdings laut den Angaben der Gewos GmbH bereits bereinigt um den vorgenannten Sondereffekt. Das Jahr 2018 wurde nicht berücksichtigt. Die NBank prognostiziert im Übrigen für Emden bis 2035 einen Bevölkerungsrückgang auf 48.909 EW.

Frage 1

Sollte die Datengrundlage für das Gutachten nicht um das Jahr 2018 ergänzt werden um eine valide Prognose zu ermöglichen, da der Bedarf sonst vollkommen überschätzt wird?

Frage 2

Verstehe ich das richtig, dass das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass ein Neubedarf von 900 Wohneinheiten bis 2035 entstehen wird und dieser sich aus derselben Anzahl Ersatzbedarf sowie 300 WE Zusatzbedarf und 300 WE Überhang zusammensetzt (Gewos, S.47), dass also rechnerisch in 2035 nicht mehr WE benötigt werden als in 2017 vorhanden waren?

Da der Ersatzbedarf dem entspricht, was an abgängigen Wohneinheiten (Abriss, Zusammenlegung etc.) ersetzt werden muss, wäre genau dies das Ergebnis. Herr Hofmann stellte in der Sitzung klar, dass seit 2017 realisierte Vorhaben von diesem Bedarf zudem noch abzuziehen sind.

Frage 3

Wäre es dann nicht sinnvoller den Fokus der Stadtentwicklung viel stärker auf die Innenentwicklung zu legen als auf die Ausweisung neuer Wohngebiete?

Es ist richtig, dass für abgängige WE nicht in allen Fällen ein Ersatz an Ort und Stelle möglich ist - so einfach funktioniert Stadtentwicklung leider nicht. Man wird also ganz ohne neue Wohnflächen nicht auskommen, aber man kann Sie definitiv möglichst gering halten und den Fokus der Stadtentwicklung auf die Innenentwicklung lenken. Neben dem Ersatz an Ort und Stelle gibt es in der Innenentwicklung auch noch Potentiale durch die Aufstockung bestehender Gebäude, den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen etc., was ebenfalls dem Gutachten entnommen werden kann.

Durch einen Fokus auf die Innenentwicklung und die Vermeidung der Ausweisung von neuen Wohnflächen werden auch die Straßenunterhaltungslasten gering gehalten, was in Anbetracht des teilweise desolaten Zustands der Straßen in Emden sinnvoll erscheint.

Vorbemerkung zu Frage 4

Sofern neue Wohnflächen ausgewiesen werden, muss hierbei die im Gutachten dargestellte, geänderte Nachfragestruktur berücksichtigt werden - weniger EFH/ZFH und mehr kleine, preisgünstige und barrierefreie Wohnungen.

Daneben ist zu beachten, dass das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass es im Bereich der Familienhaushalte zu einer gleichbleibenden Nachfrage kommt, dass die Nachfrage durch die Schaffung eines nachfragegerechten Angebots jedoch aktiviert werden kann (Gewos, S. 45) Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen wird bis 2035 um 3 % sinken, die Anzahl der 1- und 2-Personenhaushalte steigen (Gewos, S.30f.) Im EFH-Segment steht ein Neubaubedarf von 300 einem Wegfall von 500 WE gegenüber (Gewos, S. 47, Tab. 5). In 2035 werden also 200 WE weniger benötigt als 2017 vorhanden waren. Die erforderliche Fluktuationsreserve ist hierbei sogar bereits berücksichtigt.

Das Gutachten stellt klar, dass vor allem die Schaffung von altersgerechten, barrierefreien Wohnungen immer wichtiger wird (Gewos, S.45) Wenn Senioren hierdurch motiviert würden ihr Eigenheim zu verlassen, gäbe es zudem auch (noch) mehr Platz für Familienhaushalte.

Vor allem besteht verstärkter Bedarf an MFH (Gewos, S. 47).

Frage 4

Finden Sie nicht, dass die aktuelle Planung von Conrebbersweg-West mit 1,1 km² Größe und mit 70% der WE im EFH/ZFH-Segment vollkommen am Bedarf vorbei geht? Sollte der Schwerpunkt wirklich auf einen Haushaltstyp gerichtet werden, bei dem eine gleichbleibende Nachfrage erwartet wird und hierfür ein Wohnsegment vernachlässigt wird, bei dem bereits jetzt akuter Handlungsbedarf besteht und zudem eine steigende Nachfrage erwartet wird?

Frage 5

Auf S. 58 wird auf die Nachverdichtung eingegangen. Sollte nicht ergänzend noch festgehalten werden, dass Ersatzbedarf möglichst an Ort und Stelle realisiert wird sowie durch Aufstockung und Ausbau bestehender Gebäude, dann über zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Rahmen der Innenentwicklung und erst wenn diese Möglichkeiten ausgeschöpft sind durch Neuausweisungen im Außenbereich?

Frage 6

Sollte nicht - ähnlich wie es für die Baulücken empfohlen wird (Gewos, S 58. „Nachverdichtung“) - auch bei abgängigen Wohngebäuden die Eigentümer gezielt angesprochen werden um die Schaffung von Ersatz an Ort und Stelle zu ermöglichen? Sollte ggf. unterstützend ein Förderungsprogramm in Erwägung gezogen werden, dass Anreize bietet, abgängige WE durch neue und bedarfsgerechte neue WE zu ersetzen? Ist es möglich, die Wohnungsbaugenossenschaften einzubinden, sodass sie abgängige WE kaufen und entweder sanieren oder auch an Ort und Stelle ersetzen?

Frage 8

Auf S. 58f. wird - zutreffenderweise - ausgeführt, dass ergänzend zur Innenentwicklung Neubauf Flächen erschlossen werden müssen. Finden Sie nicht auch, dass das Konzept nur mit der Maßgabe beschlossen werden sollte, dass die Erschließung von Neubauf Flächen auf ein Mindestmaß reduziert werden sollte und alle Möglichkeiten der Innenentwicklung vorher auszureizen sind?

Frage 9

Auf Seite 59 wird die soziale Mischung in Neubaugebieten angesprochen - was wichtig und sehr zu begrüßen ist. Sollte nicht ergänzend einbezogen werden, dass die neugeschaffene Wohnstruktur trotz der Bestrebung eine soziale Mischung zu erreichen, nicht zu sehr von der tatsächlichen Bedarfsstruktur abweichen sollte (70% im EFH/ZFH-Segment bei Conrebbesweg-West)?

Frage 10

Sollte nicht zudem ergänzt werden, dass auch in Bestandsquartieren die soziale Mischung durch den Ersatz abgängiger WE an Ort und Stelle durch nachfragegerechte WE sowie Ausbaumaßnahmen im Bestand gezielt angestrebt wird?

Frage 11

An mehreren Stellen wird bei den Handlungsempfehlungen (bspw. S. 59 „Flächenverfügbarkeit“ und S. 63 „Anreize für Bauherrengemeinschaften schaffen“) auf die Planungen zum Neubaugebiet Conrebbesweg-West eingegangen.

Sollte nicht jeweils den Zusatz ergänzt werden „soweit dies(e) realisiert wird“, um den Eindruck zu vermeiden, dass der Beschluss über das Konzept eine irgendwie geartete präjudizierende Wirkung in Bezug auf zukünftige Beschlüsse zu Conrebbesweg-West entfaltet?

Frage 12

Auf S. 59 „Einpendler als Potenzial“ und „Pendlerbefragung“ wird auf eine Nachfrageaktivierung in den Segmenten eingegangen, in denen keine Nachfragesteigerung erwartet wird. Sollte der entsprechende Abschnitt nicht so geändert werden, dass eine Pendlerbefragung durchzuführen ist und somit die tatsächliche Möglichkeit einer Bedarfsaktivierung zu eruieren ist, bevor ein zusätzliches verstärktes Wohnangebot für Haushaltstypen bzw. Wohnsegmente geschaffen wird, für die jeweils kein Zusatzbedarf zu erwarten ist und bei denen eine Nachfrage hierdurch nur aktiviert werden soll?