

Antwort der Verwaltung:

Die Stadt Emden steht vor der Herausforderung, auf wandelnde demografische, soziale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu reagieren. Als größte Stadt in Ostfriesland und damit bedeutendstes Wirtschafts-, Arbeits- und Versorgungszentrum des ländlich geprägten Ostfrieslands hat die Stadt eine besondere Funktion.

Die Bereitstellung von bedarfsgerechtem bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten ist von zentraler Bedeutung der Stadtentwicklung.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Emden die Fa. GEWOS mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt, die als Entwurf vorliegt.

Diese Untersuchung dient zukünftig – soweit der Rat dies beschließt – als Leitlinie für das weitere Handeln der Stadtverwaltung. Die Umsetzung einzelner konkreter strategischer Schwerpunkte wird geprüft, vorbereitet und in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen mit entsprechend vorgenannten Beschlüssen des Rates realisiert.

Dies vorweg geschickt beantworte ich Ihre Fragen wie folgt:

Zu Frage 1:

Das Gutachten zeigt eine mögliche Entwicklung auf. Zur Kontrolle der Zahlen wird ein Monitoring mit der Firma GEWOS vereinbart. Die städtischen Daten 2018 lagen zum Stichtag der Gutachtenerstellung noch nicht vor. Das Gutachten zeigt die Entwicklung prognostiziert auf der Basis der vorhandenen Daten.

Zu Frage 2:

Die Zahl der angebotenen Wohnungen in 2017 und die der benötigten Wohnungen in 2035 decken sich. Durch den Wohnungsabgang bis zum Jahr 2035 wird es aber einen Neubaubedarf von rund 900 Wohneinheiten geben (S. 46). Zusätzlich wird es einen geplanten Bedarf von rund 1.000 Wohneinheiten durch Gewinnung von Pendlern geben. Somit ergibt sich rechnerisch der Neubaubedarf bis 2035 von 1.900 Wohneinheiten.

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.

Zu Frage 3:

Der Fokus liegt sowohl auf der Innenentwicklung als auch auf der Ausweisung neuer Baugebiete. Für die Entwicklung der Stadt Emden ist es wichtig allen Interessentengruppen ein entsprechendes Angebot unterbreiten zu können und alle Wohnformen anbieten zu können. In Emden ist das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 87% das größte Segment beim Gebäudebestand und die Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser sehr groß.

Zu Frage 4:

Es ist zu erwarten, dass im Segment EFH/ZFH aktuell und auch in Zukunft eine große Nachfrage besteht. Die neuen Baugebiete sollen auch Mehrfamilienhäuser und andere Wohnstrukturen ermöglichen. Durch die nachfrageorientierte schrittweise Entwicklung des Baugebietes Conrebbersweg wird somit nachhaltig auf den Bedarf reagiert.

Zu Frage 5:

Die Anregung ist sinnvoll und wird – wo es möglich erscheint – als Ziel verfolgt.

Da die Stadt Emden selten direkt Zugriff auf die Immobilien besitzt, ist dies jedoch nur im Zusammenspiel mit den jeweiligen Eigentümern möglich. Ein Beispiel in diese Richtung ist die Entwicklung der Wohnungsbestände WBN in Barenburg (als größeren Wohneinheiten kleinere zu schaffen).

Zu Frage 6:

Die Eigentümer von abgängigen Wohngebäuden wurden auch bereits in der Vergangenheit schon gezielt angesprochen. Leider ist die Erfolgsquote dabei sehr gering. Für die zu schaffenden notwendigen Wohneinheiten ist dies daher leider zu unvorhersehbar.

Ein Förderprogramm bedarf eines entsprechenden Ratsbeschlusses und erscheint aufgrund der derzeitigen Haushaltssituation nicht umsetzbar.

Zu Frage 8:

Sh. Frage 3.

Zu Frage 9:

Eine soziale Mischung ist auch im EFH/ZFH-Segment möglich und durch entsprechende Möglichkeiten auch im Baugebiet Conrebbersweg realisierbar.

Zu Frage 10:

Es wird bereits bei allen Neubauvorhaben auf eine soziale Struktur geachtet, bei der Einfluss genommen werden kann.

Zu Frage 11:

Das Konzept sieht die Stadt Emden als Leitbild.

Zu Frage 12:

Die Durchführung einer Pendlerbefragung wird von der Verwaltung angestrebt, ein Zeitpunkt ist aber nicht festgelegt. Das Baugebiet Conrebbersweg-West wird nicht „On-Block“ am Markt angeboten, sondern es werden Flächen in Teilabschnitten nach Bedarf am Markt angeboten. Dies wird sich über mehrere Jahre ziehen. Für eine Kommune ist es sehr wichtig Bauflächen zur Verfügung zu haben, um auftretende Nachfragen bedienen zu können.