

Protokoll Nr. 63 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Sitzungstermin: Dienstag, 20.07.2021
Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:20 Uhr
Sitzungsort: Nordseehalle, Fruchteburger Weg 17-19

Anwesend:

Vorsitzende

Pohlmann, Marianne für Heinz Gosciniak

SPD-Fraktion

Haase, Hans-Dieter für Marianne Pohlmann
Strelow, Gregor
Winter, Maria

CDU-Fraktion

Gröttrup, Bernd
Ringena, Hermann, Dr. für Herbert Buisker

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Marsal, Andrea für André Göring
Saurov, David

GfE-Fraktion

Hencke, Knut

DIE LINKE.

Volkman, Günther

Beratende Mitglieder

Acker, Karl Vertreter des Stadtteilbeirates Barenburg
Narewski, Friedrich Vertreter des Seniorenbeirates
Züchner, Christian Vertreter des Beirates für Menschen mit Teilhabeeinschränkungen

Verwaltungsvorstand

Jahnke, Horst Erster Stadtrat

von der Verwaltung

Malzahn, David
Schabler, Martin
Grendel, Volker

Protokollführung

Adams, Sandra

Vortragender Gast

Herr Olaf Neumann GF GEWOBA

Als Gast

Verlee, Gerold

Protokoll Nr. 63 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 20.07.2021

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Pohlmann eröffnet die Sitzung, begrüßt die anwesenden Ratspersonen, die Vertreter der Presse sowie die anwesenden Zuhörer und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Beschluss:

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung

Beschluss:

Die Tagesordnung wird wie vorgelegt genehmigt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 3 Genehmigung des Protokolls Nr. 61 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 23.06.2021

Beschluss:

Das Protokoll Nr. 61 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 23.06.2021 wird wie vorgelegt genehmigt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 4 Einwohnerfragestunde
Keine.

ANTRÄGE VON FRAKTIONEN

TOP 5 Sachstand und Standpunkt des bezahlbaren/ sozialen und barrierefreien/-armen Wohnraumes in Emden
Vorlage: 17/1996

Frau Marsal begrüßt die Anwesenden und teilt mit, dass sie es schade finden würde, dass die FDP-Fraktion bei dieser Veranstaltung nicht mit dabei sei. Frau Marsal schildert zunächst ihren Werdegang im Aktionsbündnis Besser Wohnen in Emden und schildert dann die grundsätzliche Zielstellung des Bündnisses – die Schaffung und Bereitstellung von niedrigpreisigem und bezahlbarem Wohnraum in Emden.

Protokoll Nr. 63 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 20.07.2021

Frau Winter teilt mit, dass sie über die Einladung zur Sitzung und der Erörterung zur Sachlage durch die Verwaltung erfreut sei.

Herr Gröttrup stimmt der Aussage von Frau Winter zu und merkt dazu an, dass auch er sich über Erörterungen zur Sachlage und Sichtweisen freue.

Herr Grendel begrüßt alle Anwesenden und leitet zunächst im Rahmen einer Präsentation in das Thema des bezahlbaren/sozialen und barrierefreien/-armen Wohnraumes in Emden ein. Im Rahmen der Präsentation erläutert Herr Grendel die Vielzahl der unterschiedlichen Interessen und Anforderungen rund um das Thema der Wohnraumsituation in Emden, welche durch die Stadtverwaltung alle miteinander in Einklang zu bringen seien. Herr Grendel merkt an, dass es durchaus Probleme gebe, für bestimmte Personengruppen eine geeignete Wohnung zu finden, dieses sei jedoch unter anderem auf die schwierigen Lebensumstände (u.a. Drogen- oder Alkoholabhängigkeit, Kriminalität) der jeweiligen Personen zurückzuführen.

Herr Schabler erläutert anhand einer Präsentation die Wohnungsmarktsituation in Emden im Verhältnis zu den Städten Berlin, Frankfurt am Main und Münster. Herr Schabler informiert darüber, dass sich die Stadt Emden hinsichtlich des Mietniveaus im Vergleich in unteren Mietpreissegmenten befinde. Des Weiteren erläutert er, dass die Stadt vor der Herausforderung stehen würde, junge Haushalte zu halten und durch Schaffung geeigneter Wohnraumangebote eine Abwanderung zu verhindern. Des Weiteren sei der Trend erkennbar, dass die Anzahl der Personen mit der Inanspruchnahme von SGB II/SGBXII (Mindestsicherungsleistungen) seit 2015 in Emden immer weiter ansteige.

Herr Jahnke informiert über die wirtschaftliche Situation der Stadt und erläutert anhand verschiedener Eckdaten, dass der Haushalt stark angespannt sei und zusätzliche Investitionen für bestimmte Interessengruppen bedeute, an anderer Stelle Kürzungen vornehmen zu müssen. Herr Jahnke macht deutlich, dass jede Interessensgruppe für sich genommen im Rahmen einer Einzelbetrachtung berechnete Forderungen habe, sei es das Bündnis für Wohnen, diejenigen die sich für Menschen mit Teilhabebeeinträchtigungen einsetzen würden oder für Migrantinnen und Migranten, Elternvertreter in den Schulen oder Kindergärten, die Kulturschaffenden oder die Vertreter des Sports. Es sei deshalb die Aufgabe von Rat und Verwaltung die Gesamtsituation der Stadt im Auge zu behalten und dabei möglichst einen Ausgleich der verschiedenen Interessen herzustellen. Die finanzielle Eigenständigkeit der Stadt sei andernfalls massiv gefährdet und die Entscheidungsbefugnisse würden an andere übergehen.

Frau Adams erklärt, das Handlungsspektrum der Stadtverwaltung in Bezug auf die aktuelle und perspektivische Wohnraumversorgung basiere zurzeit auf dem seinerzeit (Anfang 2019) von der Stadtverwaltung beauftragten GEWOS-Gutachten zur sozialen Wohnraum- und Entwicklungsversorgung. Das Gutachten basiere auf der Fortschreibung von Trends bis zum Jahre 2035. In Bezug auf die Versorgungssituation im Bereich der Sozialwohnungen teilt Frau Adams mit, dass sich in den vergangenen Monaten jeweils ein Bewerber für eine frei gewordene Wohnung in der Wohnraumförderstelle zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bei ihr gemeldet habe. Ein Versorgungsdruck sei daher nicht zu erkennen. Frau Adams erklärt, dass sich die Sozialwohnungsbestände perspektivisch jedoch verringern werden, sofern nicht neue Wohnungen mit entsprechend öffentlicher Bindung geschaffen würden.

Herr Grendel erläutert, dass im Verlauf der vergangenen Jahre in Bezug auf die Nutzung des GEWOS- Gutachtens als Handlungsgrundlage einige Defizite aufgefallen sei-

Protokoll Nr. 63 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 20.07.2021

en. Als wesentlichen Faktor benennt Herr Grendel die von GEWOS prognostizierte Entwicklung der Emdener Bevölkerung, welche die wesentliche Grundlage und Ableitung für die notwendige Wohnraumversorgung der Stadt darstelle. Bereits in 2020 konnte eine Abweichung von 1300 Personen festgestellt werden, welche entgegen der GEWOS-Prognose nicht in Emden sesshaft wurden. Dieses würde bedeuten, dass auch alle weiteren Schlussfolgerungen des Gutachtens nicht mehr greifen können, da diese auf einer weitaus höheren Bevölkerungsentwicklung basieren. Herr Grendel erklärt deshalb, dass es sinnvoll sei, perspektivisch ein fundiertes Wohnraum-Monitoring über den Fachbereich 300 zu erarbeiten.

Herr Neumann von der GEWOBA informiert im Rahmen einer Präsentation zunächst über die Begrifflichkeiten „bezahlbarer Wohnraum“ und „Sozialwohnungen“ und zeigt dabei die wesentlichen Elemente des Wohnraumförderungsgesetzes zur Schaffung von Sozialwohnungen auf. Im Zusammenhang mit dem ÜLTJE-Projekt erläutert er die Schwierigkeiten, den Forderungen des Aktionsbündnisses Besser Wohnen in Emden nachzukommen, rund 40% der geplanten Wohnungen als Sozialwohnungen zu realisieren, um diese an Personengruppen aus schwierigen Verhältnissen zu vermieten. Hinsichtlich der Mieten zeigt Herr Neumann auf, dass sich die Stadt Emden gemäß Niedersächsischem Wohnraumförderungsgesetz in der Mietstufe 2 bewege, was einen Mietpreis pro m² von 5,80€ (gem. § 3 Abs. 2) ermöglichen würde. Für das ÜLTJE-Projekt seien diese Mieten u.a. aufgrund der stetig ansteigenden Baukostenentwicklung für 40% der vorgesehenen Mietwohnungen nicht realisierbar. Herr Neumann stellt dazu klar, dass die Mietpreisdifferenzen durch die Schaffung von Sozialwohnungen durch die anderen Mieter kompensiert werden müssen, was bedeuten würde, dass andere Mieter im Objekt höhere Mieten zu zahlen hätten. Dieser Umstand könne sogar dazu führen, dass sich Mietinteressenten zurückziehen. Im Zusammenhang mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet sehe Herr Neumann die Möglichkeit zum Einsatz von mittelbaren Belegungsrechten und verweist auf den Sickerneffekt, sobald neuer Wohnraum geschaffen werde.

Frau Marsal erkundigt sich bei Herrn Neumann, wie hoch der Zuschuss bei den Wohnungen sein müsse, um auf dem ÜLTJE-Gelände mehr bezahlbare und sozialverträgliche Wohnungen schaffen zu können.

Herr Neumann erklärt, dass zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Zahlen genannt werden können, da sich das gesamte Projekt noch in der Planung befinde und deshalb die Investitionskosten noch nicht abschließend kalkulierbar seien.

Herr Grendel zieht Bilanz zur bisherigen Anwendung des GEWOS-Gutachtens und zeigt dazu noch einmal auf, dass es perspektivisch nicht mehr richtungsweisend zur Entscheidungsfindung im Segment Wohnen sein könne. Herr Grendel spricht sich deshalb noch einmal für ein Wohnraum-Monitoring aus, welches die Möglichkeiten gäbe, das System strategisch weiter tragfähig zu machen. Mit einem entsprechenden Monitoring sei es außerdem möglich, Bedarfe in der Wohnraumversorgung qualitativ zu bewerten. Die Anwendung von mittelbaren Belegungsrechten und die Prüfung einer Quote für sozialverträgliches Wohnen im Rahmen neuer Projektentwicklungen bewerte Herr Grendel positiv.

Frau Harms – Kollmann teilt mit, dass die Wohnungsbau Nord GmbH (WBN) aktuell über keine freien Wohnungen verfüge. Im Zusammenhang mit den beiden vorgestellten Präsentationen von Herrn Grendel und Herrn Schabler zur Wohnungsmarktsituation in Emden sei die Realität jedoch eine andere. In Barenburg würden viele Wohnungen der WBN leer stehen, was nicht nachvollziehbar sei.

Protokoll Nr. 63 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 20.07.2021

Herr Müller-Goldenstedt äußert sich hinsichtlich des von Herrn Schabler dargestellten Vergleichs von Emden mit den Städten Berlin, Frankfurt am Main und Münster, dass es besser gewesen wäre, vergleichbare Städte (Größe, Einwohnerzahl, Strukturen) zu wählen. In Bezug auf den von Herrn Neumann angesprochenen Sickerereffekt teilt er mit, dass er diesen auf dem Wohnungsmarkt in Emden noch nicht wahrgenommen habe. Grundsätzlich seien in Emden rund 70 Personen in unwürdigen (Miet-) Unterkünften untergebracht – ein Vermieter Engelmann würde aus diesem Segment rund 400 Zimmer auf dem Markt anbieten.

Herr Klöpping äußert sich, dass der Begriff Investor grundsätzlich „Gewinn“ bedeuten würde.

Herr Grendel betont, dass es sich bei dem Sanierungskonzept zwischen der Stadt und der WBN um ein gutes Konzept handeln würde. Die leerstehenden Wohnungen in Barenburg seien auf die vorgesehenen Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Herr Grendel stellt jedoch die grundsätzliche Frage, warum denn ein Vermieter wie Herr Engelmann überhaupt so erfolgreich seien? Die GEWOBA könne desolate Wohnungen aufgrund der aktuellen Preistendenzen nicht so einfach sanieren und anschließend preisgünstig vermieten. Es müsse daher auch Verständnis für die Wohnungsunternehmen aufgebracht werden, da viele Faktoren miteinander im Zusammenhang stehen würden. Auf dem Immobilienmarkt sei es schließlich so, dass Eigentümer beim Verkauf ihrer Immobilie einen Profit erwarten, weshalb die Objekte dann zum Ankauf für Wohnungsunternehmen unter Umständen zu teuer seien. Private Verkäufer wären wohl kaum beeinflussbar, ihre Wohnungen günstiger zu verkaufen, damit Sozialwohnungen darin entstehen können.

Frau Harms-Kollmann teilt mit, dass in Barenburg ein hoher Leerstand in den Beständen der ZBI bestehe. Der hiesige Vermietungsmanager Herr Jerems begründe dieses mit der Erstellung von Energieausweisen. Frau Harms-Kollmann erklärt dazu ihre Befürchtung, die Leerstände würden noch lange bestehen. Des Weiteren spricht Frau Harms-Kollmann die anstehende Veräußerung von rund 79 Mietwohnungen im Herrentorviertel durch den Eigentümer Novartis an, verbunden mit der Befürchtung, dass diese nach Sanierung erheblich teurer vermietet werden.

Herr Tuck teilt mit, dass er von den vorbereiteten Präsentationen und deren Inhalten sehr beeindruckt sei. Sie sei jedoch zu umfangreich gewesen. Herr Tuck erklärt, dass es gerade im Stadtteil Barenburg zunehmend verschiedene Probleme für ausländische Zuwanderer gebe. Ein weiteres Problem sei die Gasversorgung im Stadtteil. Eine zentrale Versorgung durch den Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses sei im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen oftmals teurer als der Abschluss eines Privatvertrages. Als weiteren Punkt würde er gerne wissen, ob eine weitreichendere Schaffung von Wohnraum im Bestand möglich wäre.

Herr Klöpping äußert, dass im Neubaugebiet Conrebbersweg ausschließlich Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften geplant seien und somit von der Verwaltung sehr einseitig hinsichtlich der Bewohnerstruktur geplant werde.

Herr Malzahn informiert darüber, dass sich die Stadt Emden und die ZBI zurzeit miteinander in Vertragsverhandlungen hinsichtlich der Sanierung umfangreicher Wohnungsbestände in Barenburg befinden. Im Zusammenhang mit dem Baugebiet Conrebbersweg erklärt Herr Malzahn, dass langfristig sehr wohl eine Durchmischung erfolgen werde. Die Planung von Einfamilien- und Doppelhäusern erfolge nur im ersten Bauabschnitt.

Protokoll Nr. 63 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 20.07.2021

Herr Neumann äußert sich zu den Verkaufsabsichten der 79 Wohnungen im Herrentorviertel und informiert darüber, dass die Mietpreise dort bereits jetzt schon sehr hoch seien. In Bezug auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden erklärt Herr Neumann, dass dieses mit hohen Anforderungen und gesetzlichen Auflagen verbunden sei u.a. Zustand der Bausubstanz, Brandschutz, Baurecht etc.. In den allermeisten Fällen sei ein Abriss / Neubau sogar wirtschaftlicher als die Umnutzung eines Bestandsobjektes.

Herr Grendel erklärt, dass im Zusammenhang mit dem Verkauf der 79 Wohnungen im Herrentorviertel auch keine Eingriffsmöglichkeiten für die Stadt bestehen würden. Es gebe auch keine Option von Seiten der Stadt, hier etwaige Kosten zu übernehmen, um die Wohnungen nach der Sanierung zu denselben Konditionen am Markt halten zu können.

Herr Prof. Müller bezieht sich auf die Aussage innerhalb des GEWOS-Gutachtens, dass rund 32% der Emdener Bevölkerung im Rahmen ihrer Einkommensverhältnisse eine Sozialwohnung benötigen würden. Er teilt mit, dass für Emden dahingehend Möglichkeiten bestehen würden. Er würde gerne wissen, wie eine Erhöhung der Sozialquote für das ÜLTJE-Projekt erreicht werden könne.

Herr Neumann ergänzt zu seinen vorherigen Erläuterungen zum ÜLTJE-Projekt, dass eine weitere Steigerung der sozialen Quote für dieses Projekt neben den steigenden Mietkosten kontraproduktiv sei. Wie bereits durch das Aktionsbündnis geschildert worden war, suchen Personengruppen aus sehr schwierigen Lebensverhältnissen eine Wohnung. Durch eine weitere Erhöhung der Quote auf 40% würden diese Personen an einem Ort zentral gebündelt werden, was sowohl für die jeweiligen Personengruppen in ihren schwierigen Lebensverhältnissen und auch für das neue Quartier kein glücklicher und hilfreicher Zustand wäre.

Herr Grendel bezieht sich auf die Aussage von Herrn Professor Müller und erklärt, dass die Stadt im Rahmen der 20%-Quote für sozialverträgliches Wohnen auf dem ÜLTJE- Gelände schon einen großen Schritt getan habe, welcher jedoch nicht einfach gewesen sei. Die Investoren seien in dieser Thematik auch einen Schritt auf die Stadt zugegangen. Herr Grendel stellt dar, dass die Stadtverwaltung noch näher an den Wohnimmobilienmarkt heranrücken müsse, weshalb die Etablierung eines Wohnraum-Monitorings absolut sinnvoll sei. Eine Erhöhung der Quote für Sozialwohnungen auf dem ÜLTJE- Gelände sei auch aus Sicht von Herrn Grendel schlichtweg nicht realisierbar. Im Stadtteil Port Arthur/Transvaal, welcher zu den schwierigen Stadtgebieten in Emden gehöre, weitere Personen aus problematischen Verhältnissen zusammenzuführen, sei keine Lösung. Die Stadt könne diese Mieter nicht so einfach über ein neues Immobilienprojekt bedienen.

Herr Züchner erkundigt sich nach der Begrifflichkeit „barrierearm“ und würde dazu gerne wissen, wo hier das Limit bei der baulichen Umsetzbarkeit sei. Herr Züchner richtet einen Appell an alle Anwesenden, dass grundsätzlich barrierefreie Zugänge zu Wohnungen wünschenswert wären. Dieses sei schließlich langfristig für alle sinnvoll.

Herr Grendel stimmt Herrn Züchner zu und schlägt dazu vor, den Begriff der Barrierearmut einmal detailliert zu definieren.

Herr Neumann erklärt, dass die Wohnungen der GEWOBA im Erdgeschoss grundsätzlich barrierefrei seien. In einem ganzen Wohnobjekt eine Barrierefreiheit einzusetzen sei jedoch nicht sinnvoll, da auch die Vielfalt der Wohnwünsche berücksichtigt werden müsse. Des Weiteren sei die Umsetzung der Barrierefreiheit mit höheren Kosten ver-

Protokoll Nr. 63 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 20.07.2021

bunden, da die Ausstattung dahingehend erheblich teurer und wartungsintensiver sei (z.B. Aufzüge etc.).

Herr Ockenga meldet sich zu Wort und teilt mit, dass Herr Minister Olaf Lies seinerzeit mitgeteilt habe, in Niedersachsen die Schaffung von rund 40.000 Sozialwohnungen zu ermöglichen. Herr Ockenga fordert die Stadt auf, die Fördergelder dafür abzurufen.

Herr Volkmann verdeutlicht, dass bei Immobilienprojekten abschließend die Kosten den Einnahmen gegenübergestellt werden. Seiner Meinung nach würde die Wertentwicklung dabei nicht mitberücksichtigt werden. Herr Volkmann spricht das Thema „Betongold“ an, wobei u.a. bei Wohnungsbeständen absichtlich Leerstände verursacht werden würden.

Herr Grendel stellt klar, dass die grundsätzliche Aussage (GEWOS) der rund 500 fehlenden sozialverträglichen Wohnungen für Emden nicht mehr aktuell und als Pauschalforderung einfach nicht mehr anwendbar sei. Es sei jedoch richtig, dass aktuell vor allem kleine Wohnungen im Stadtgebiet fehlen würden. Die Nachfrage sei jedoch dahingehend erkannt worden u.a. würde die Stadt bereits im Rahmen verschiedener Kooperationen mit Investoren und Vermietern soweit wie möglich in den Immobilienmarkt eingreifen.

Herr Müller-Goldenstedt fragt, warum die Mieten in Emden u.a. auch auf dem ÜLTJE-Gelände höher seien als in der näheren Umgebung wie z.B. in Aurich. Herr Müller-Goldenstedt äußert sein Unverständnis darüber, dass in Aurich auf dem Kasernengelände zurzeit ohne große Diskussion Sozialwohnungen entstehen würden.

Herr Neumann teilt mit, dass es sehr wohl günstige Wohnungen in Emden gebe, dieses sei ja auch in den Präsentationen von Herrn Grendel und Herrn Schabler dargestellt worden. In Bezug auf die Äußerung von Herrn Volkmann stellt Herr Neumann klar, dass es bei der Betrachtung von Immobilienprojekten nicht nur um Einnahmen und Ausgaben gehe, sondern auch um langfristige Betrachtungszeiträume. Bei Projekten mit der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln sei dieser Ansatz nicht unerheblich, da sich über den langfristigen Betrachtungszeitraum auch herausstellen könne, dass ein Projekt nicht rentabel sei. Würde der Forderung nachgegeben werden, dass alle großen Projekte in der Stadt öffentlich gefördert sein müssen, so würde bei weiteren Entwicklungen sehr schnell ein zweiter Glaspalast entstehen, da mit wenig Investitionskosten viel Wohnraum entstehen müsse. Eine Individualität des Objektes sei nicht mehr gegeben.

Herr Grendel stellt in Bezug auf die Schaffung von Sozialwohnungen auf dem Kasernengelände in Aurich klar, dass diese Entwicklung entgegen der Empfehlungen der Fachleute durchgeführt werde. Da sich die Kaserne in der Nähe der sozialen Problemviertel Wiesenstraße und Von-Bodelschwingh-Straße befinde, bleibe abzuwarten wie sich dieser Stadtteil langfristig entwickeln werde.

Herr Strelow stimmt den Aussagen von Herrn Grendel zu und befürwortet die Erarbeitung eines Wohnraum Monitorings und fragt, bis wann erste Ergebnisse vorliegen könnten. Herr Strelow teilt mit, dass er den Wohnungsmarkt in Emden auch eher positiv als negativ betrachten würde. Grundsätzlich würde er es außerdem begrüßen, wenn sich noch weitere Immobiliengesellschaften aus Emden in den Dialog zur Wohnungsentwicklung mit einbringen würden.

Herr Grendel teilt mit, dass die Erarbeitung des Monitorings einige Zeit in Anspruch nehmen werde. Zunächst einmal werde im Herbst der Mietspiegel sowie das Mietwertgutachten für Emden öffentlich vorgestellt. In Bezug auf das Aktionsbündnis Besser

Protokoll Nr. 63 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 20.07.2021

Wohnen in Emden würde Herr Grendel sich eine partnerschaftliche Zusammenarbeit wünschen.

Herr Neumann erklärt die grundsätzlichen Ziele der Genossenschaften, welche vor allem darin bestehen würden, für die breite Bevölkerungsschicht adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies betreffe Wohnungen im Mittel- bis Niedrigpreissegment, aber auch hochpreisiges Wohnen. Herr Neumann merkt dazu an, dass diese Kombination momentan auf dem Emdener Wohnungsmarkt funktioniere, auch wenn nicht jeder sofort eine Wohnung finden würde.

Herr Huchting fragt, warum die Schaffung von Sozialwohnungen in größerem Umfang auf dem ÜLTJE-Gelände nicht möglich sei.

Herr Neumann teilt dazu mit, dass er den Teilnehmerkreis darüber informieren werde, sobald die abschließende Kalkulation der Investitionskosten vorliege.

Herr Malzahn meldet sich zu Wort und erklärt, dass im ÜLTJE-Projekt noch umfangreiche Entscheidungsfragen (u.a. Realisierung Tiefgarage oder Parkpalette) zu klären seien und es sich zurzeit in der „Entwurfsphase“ befinde. Kosten seien deshalb einfach noch nicht darstellbar.

Herr Graf meldet sich zu Wort und merkt an, dass die auf der Website der Stadt veröffentlichte Vermieterliste für Wohnungssuchende zu prüfen sei, da diese einige fragwürdige Vermieter enthalte. Des Weiteren habe er gehört, dass die Selbsthilfe nicht mehr an Wohnungssuchende vermieten würde, welche durch das JobCenter Unterstützung erhalten.

Herr Möhlmann erklärt, dass die vorgesehene Durchmischung der Mieterstruktur auf dem ÜLTJE-Gelände einen Verdrängungseffekt haben könnte. Des Weiteren würde er gerne wissen, was das Ergebnis des Wohnraum - Monitorings sein soll. In Bezug auf die Ausführungen von Herrn Neumann zur Investition und Finanzierung des ÜLTJE-Projektes würde er den zweiten Förderweg eher als Möglichkeit sehen, als den ersten Förderweg.

Herr Grendel macht deutlich, dass die verschiedenen Beteiligten im ÜLTJE-Projekt bereits sehr gut zusammenarbeiten würden. Die Sicht der Betroffenen sei absolut verständlich, das gesamte Projekt dürfe jedoch nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Wohnungssuchenden betrachtet werden. In Bezug auf ein Wohnraum-Monitoring erklärt Herr Grendel die Möglichkeiten, eine Struktur aufzubauen, um Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen und ggf. daraus Strategien abzuleiten. Herr Grendel betont jedoch, dass der Aufbau eines solchen Berichtswesen einige Zeit in Anspruch nehmen werde und nicht ad hoc zu erledigen sei.

Herr Schabler ergänzt Herrn Grendel dahingehend, als dass er durch ein Wohnraum-Monitoring bessere Möglichkeiten sehe, eine fundierte Grundlagenermittlung aufzubauen. Hinsichtlich der Zeitplanung für ein solches Projekt könnten erste Informationen zur weiteren Bearbeitung nach der Sommerpause gegeben werden.

Herr Grendel erklärt des Weiteren, dass grundsätzlich neben der Klärung notwendiger Ressourcen zur Erarbeitung auch eine Beschlussfassung dafür notwendig sei.

Ergebnis: Kenntnis genommen.

Protokoll Nr. 63 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 20.07.2021

TOP 6 Mündliche Mitteilungen des Oberbürgermeisters

Keine.

TOP 7 Anfragen

Keine.

Die Vorsitzende schließt die Sitzung.