



Stadtentwicklungskonzept Wohnen



Band I Textteil

Stand: November 2013



NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97174-73
- Email: info@nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis**Seite**

Bitte Hinweis unter 5.3 beachten!

1.	EINLEITUNG	1
2.	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN AUS FACHPLANUNGEN/GUTACHTEN	3
2.1	Siedlungsstruktur	3
2.2	Verkehrsentwicklungsplan	4
2.3	Einzelhandelsgutachten	5
2.4	Wirtschaftsstruktur – Arbeitsplatzsituation	7
3.	WOHNEN - BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE.....	9
3.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung und aktueller Bestand	9
3.2	Altersstruktur	10
3.3	Haushaltsstruktur	12
3.4	Wohnungsangebot und Wohnungsstruktur	12
3.5	Wohnungsangebot- und nachfrage	13
3.5.1	Qualitative Einschätzung durch die befragten Wohnbaugesellschaften	14
3.6	Allgemeine Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung	15
3.7	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Emden	16
3.7.1	Auswertung vorhandener Prognosemodelle	16
3.7.2	Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung/Bedarfsabschätzung	17
3.8	Schlussfolgerungen für die zukünftige Wohnungs- und Baulandentwicklung	20
3.8.1	(Geförderter) Wohnungsneubau	21
4.	ÜBERGEORDNETE LEITLINIEN FÜR DIE KÜNFTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	24
5.	STRATEGIEN UND KONZEPTE	25
5.1	Stadtteilanalyse	27
5.1.1	Stadtzentrum und zentrale Stadtteile (Innenstadterweiterung)	27
5.1.2	Stadtteile mit Vorstadtlage/-charakter	44
5.1.3	Dörfer.....	49
5.1.4	Tabellarische Zusammenfassung	54
5.2	Quartiere mit Handlungsbedarf	56
5.2.1	Quartiere mit umfassendem Handlungsbedarf:	58
5.2.2	Quartiere mit baulich-energetischem Handlungsbedarf / Handlungsbedarf im Wohnumfeld.....	65
5.2.3.	Quartiere mit Handlungsbedarf – Gestaltung des öffentlichen Raumes / Wohnumfeld.....	67
5.2.4.	Quartiere mit Handlungsbedarf – Überdurchschnittliche hohe Alterstruktur	68
5.2.5	Tabellarische Zusammenfassung	70
5.3	Konzeption Wohnentwicklung – Handlungsfelder.....	70
5.3.2	Qualifizieren des Wohnungsbestandes	71
5.3.2.1	Sanierung	72
5.3.2.2	Soziale Stadt/Stadtumbau-West	72
5.3.3	Nachverdichtungs- und Nachnutzungspotenziale/Baulücken	73
6	FAZIT UND AUSBLICK	74

**ANHANG77****□ Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Flächennutzungen in der Stadt Emden	3
Abbildung 2:	Handlungsbedarf im Straßennetz	4
Abbildung 3:	Schwerverkehrslenkungskonzept	5
Abbildung 4:	Einzelhandelsstandorte, zentrale Versorgungsbereiche und die Entwicklungsflächen	6
Abbildung 5:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	8
Abbildung 6:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Emden von 1990 bis 2011	9
Abbildung 7:	Saldi aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Emden und den Wanderungen von 1990 bis 2011	10
Abbildung 8:	Altersstruktur in der Stadt Emden im Vergleich zum Land Niedersachsen 2009-2030	10
Abbildung 9:	Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Emden	11
Abbildung 10:	Haushaltsstruktur in der Stadt im Jahr 2009 und 2030	12
Abbildung 11:	Anteil der Wohnungen am Wohngebäude- und Wohnungsbestand 2010	13
Abbildung 12:	Wohnungsangebot differenziert nach Räumen in der Stadt im Jahr 2010	13
Abbildung 13:	Haushaltsstruktur und Wohnungsangebot in der Stadt im Jahr 2009	14
Abbildung 14:	Alterspyramide der Stadt im Jahr 2009 und 2030	16
Abbildung 15:	Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung	17
Abbildung 16:	Wanderungssalden nach Altersgruppen	18
Abbildung 17:	Übersicht der Quartiere mit Handlungsbedarf	57

□ Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wirtschaftsindikatoren im Vergleich	8
Tabelle 2:	Übersicht über die Prognosemodelle	16
Tabelle 3:	Bevölkerungsprognosemodelle in 5-Jahres-Entwicklungsabschnitte	17
Tabelle 4:	Gegenüberstellung des Wohnungsbestands mit wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen - Stand 2009 und Prognose	19

□ Anhang

Karte 1	Infrastruktur und Funktionen
Karte 2	Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde
Karte 3	Entwicklungsziele Gesamtstadt

1. EINLEITUNG

Aufgrund des demographischen Wandels ergeben sich für die zukünftige Wohnversorgung der Stadt Emden neue Anforderungen: die Anzahl der Einwohner der Stadt Emden wird nach vorliegenden Prognoseannahmen zukünftig abnehmen, die nachfragenden Haushalte werden kleiner und die Bevölkerung wird zunehmend älter. Diese demographischen Veränderungen werden zwangsläufig Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Emden haben.

Für das vorliegende Stadtentwicklungskonzept Wohnen der Stadt Emden wurden dabei zwei wesentliche Aufgabenfelder erarbeitet:

- Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen soll als Entscheidungshilfe für die Überarbeitung und Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes von 1980 dienen. Es hat somit als vorbereitenden Schritt die Aufgabe, generelle Leitlinien für die zukünftige Wohnentwicklung zu formulieren und darauf basierend mögliche flächenhafte Entwicklungspotenziale in der Stadt herauszustellen.
- Die Ertüchtigung des Wohnungsbestandes in der Stadt Emden ist eine weitere zukunftsweisende stadtplanerische Aufgabe. Die Wohnungsbestände und das Wohnumfeld wurden auf Quartiersebene hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit überprüft. Für defizitäre Bereiche wurden entsprechende Handlungsstrategien zur zukünftigen Qualifizierung formuliert. Die Umsetzung dieser Strategien bedarf quartiersbezogen eigener Programme und Konzepte, das Stadtentwicklungskonzept bietet eine geeignete Grundlage zur Anmeldung von Stadtumbaugebieten gem. §§ 171 a – f Baugesetzbuch oder ggf. anderer Förderkulissen¹.

Aufgrund der Aufgabenstellung war eine detaillierte Analyse des vorhandenen statistischen Datenmaterials (Bevölkerungsentwicklung, Alters- und Haushaltsstruktur der Bevölkerung, Wohnraumentwicklung etc., s. Kap. 3 und 5.1) bis auf Quartiersebene notwendig. Hinsichtlich der Fragestellung, inwieweit die Wohnungsbestände den heutigen und zukünftigen Anforderungen entsprechen, war eine Abgrenzung der Quartiere gemäß dem Baualter zweckdienlich. Davon ausgehend, dass in unterschiedlichen Zeitabschnitten spezifische Bautypen mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen errichtet wurden, lassen sich Quartiere mit ähnlichen Ausgangsvoraussetzungen (energetisch-bauliche Substanz, Wohnungsgrundrisse, Wohnumfeldgestaltung) ableiten. Mit Hilfe des Fachbereichs Stadtentwicklung wurde für die Quartiere eine entsprechende Einordnung vorgenommen.

Zur Ermittlung der zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt Emden musste auf bereits bestehende Bevölkerungsprognosemodelle führender Institute zurückgegriffen werden. Auf der Grundlage dieser Prognoseannahmen konnte der zukünftige Wohnbauflächenbedarf plausibel abgeleitet werden.

Zur Beschreibung der Wohnsituation wurden Stadtteilprofile erarbeitet, die unter anderem Lage, Bevölkerungsentwicklung, Altersstrukturen, infrastrukturelle Bedingungen, Freiraumsituation und städtebauliche Gegebenheiten bis hin zu der Ebene des Wohnquartiers beschreiben. Mit Hilfe dieser Untersuchungsergebnisse wurden die spezifischen Entwicklungspotenziale und -chancen abgeleitet. Diese Vorgehensweise ermöglicht die Formulierung von stadtteilweisen Zielaussagen für die weitere Entwicklung der Stadt Emden.

Bereits im Rahmen der Bearbeitung wurde deutlich, dass für die inhaltlichen Anforderungen und die Ziele für die Entwicklung der Stadtteile und insbesondere der einzelnen Stadtquartiere, eine differenzierte Betrachtung und Analyse des Wohnungsbestandes sinnvoll und erforderlich sind. Im

¹ So bildete der Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen bereits die Grundlage zur erfolgreichen Anmeldung für das kfw-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ in Port Arthur / Transvaal. Die Entscheidung, ob ein Quartier oder Stadtteil in ein Förderprogramm von Bund und / oder Land aufgenommen wird, liegt selbstverständlich beim Fördermittelgeber.

Rahmen eines Arbeitskreises wurde mit der Wohnungswirtschaft über Fragebögen und Interviews belastbares Datenmaterial für die Wohnquartiere gesammelt und ausgewertet. Als Ergebnis konnten Quartiere mit Handlungsbedarf identifiziert werden und Entwicklungsstrategien sowie in Einzelfällen konkrete Maßnahmen und Fördermöglichkeiten formuliert werden.

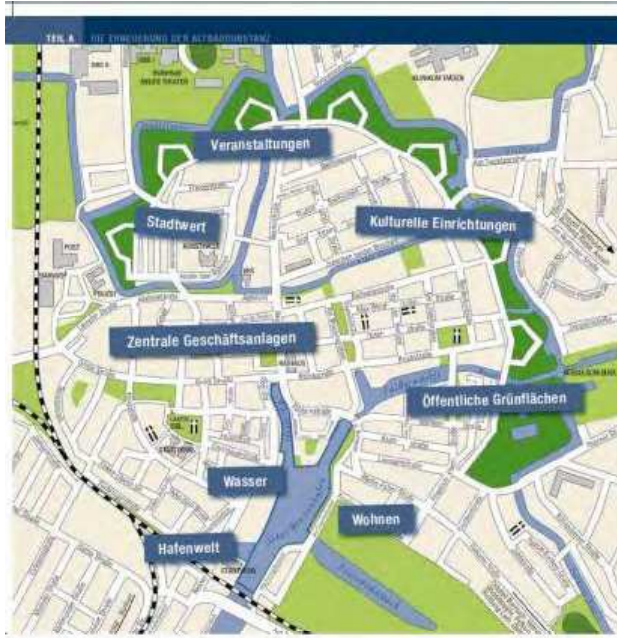
In der eigentlichen Konzeption (Kap. 5.3) zur zukünftigen Wohnbauentwicklung der Stadt Emden werden die Aussagen zu den Stadtteilen und Stadtquartieren im städtischen Gesamtzusammenhang und unter dem Aspekt der Leitziele gewürdigt.

Das abschließende Kapitel widmet sich auf Grundlage der vorangegangenen Kapitel den daraus resultierenden Anforderungen an das zukünftige Wohnungsmanagement und möglichen kommunalen Handlungsstrategien.

Aufgrund der umfassenden Analyse und des Datenmaterials besteht das vorliegende Stadtentwicklungskonzept aus zwei Teilen. Der Band I umfasst den eigentlichen Textteil und gesamtstädtische Karten (Anhang). Der Band II beinhaltet die detaillierte Beschreibung der Stadtteil- und Quartiersanalyse, ergänzende Informationen und Umsetzungs-Beispiele aus anderen Städten sowie Abbildungen.

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN AUS FACHPLANUNGEN/GUTACHTEN

2.1 Siedlungsstruktur



Aus Sanierungsbroschüre 2010-Aktive Innenstadt

Der Kern der Stadt Emden (im Weiteren als Kernstadt oder Innenstadt bezeichnet) befindet sich zwischen der historischen Wallanlage und Eisenbahnstrecken bzw. Verkehrswegen. Er ist auch das historische Zentrum der Stadt. Geprägt ist das Zentrum durch einen Mix von Wohnen, Geschäften, kulturellen und touristischen Nutzungen.

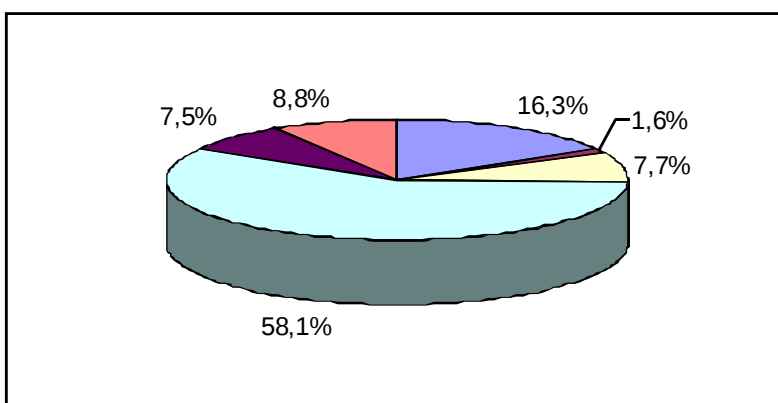
Um das Zentrum schließen sich die Stadtteile Port Arthur, Transvaal, Constantia, Conrebbersweg, Früchteburg, Barenburg, Wolthusen/Tholenswehr, Herrentor und Friesland (Kolonie Friesland) an. Sie stellen die Innerstadterweiterung dar, die die historisch gewachsenen und noch teilweise ablesbaren Dörfer mit ihren Dorfkernen zu Wohnstandorten mit zum Teil urbanem Charakter umwandelten.

Etwas weiter vom Zentrum entfernt liegen die "Vorstädte" Harsweg und Borßum/Hilmarsum und Larrelt. Auch hier sind Versorgungseinrichtungen vorhanden und es ist ein städtisches Erscheinungsbild ablesbar (s. Karte 1 im Anhang).

Abseits davon befinden sich eher dörfliche Strukturen. Diese sind jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt in Bezug auf ihre dörflichen Versorgungseinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Bäckerei oder kleinerer Verbrauchermarkt. Auch sind die Einwohnerzahlen hier durchaus unterschiedlich, so dass auch darüber eine entsprechende Gewichtung für das Stadtgebiet abgeleitet werden muss.

Das Gemeindegebiet umfasst 112,35 km², das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 459 Einwohnern/km².

Abbildung 1: Flächennutzungen in der Stadt Emden



Gebäude und Freifläche	16,3 %
Erholungsfläche	1,6 %
Verkehrsfäche	7,7 %
Landwirtschaftl. Fläche	58,1 %
Wasserfläche	7,5 %
Sonstige Nutzungen	8,8 %

Quelle: LSKN², 2009, Katasterfläche

Von dem Stadtgebiet Emdens werden 58,1 % (6.529 ha) landwirtschaftlich genutzt. Etwa 16,3 % des Stadtgebietes werden von Gebäude- und Freiflächen (1.832 ha) beansprucht, davon wiederum 839 ha für Wohnnutzungen und 551 ha für gewerblich-industrielle Nutzungen.³

In der Stadt Emden nehmen Wohnbauflächen den größten Anteil an bebauten Flächen ein. Aus Sicht der Kommune hat die Vorhaltung von Wohnbauflächen bei zukünftigen Stadtplanungsprozessen einen besonderen Stellenwert.

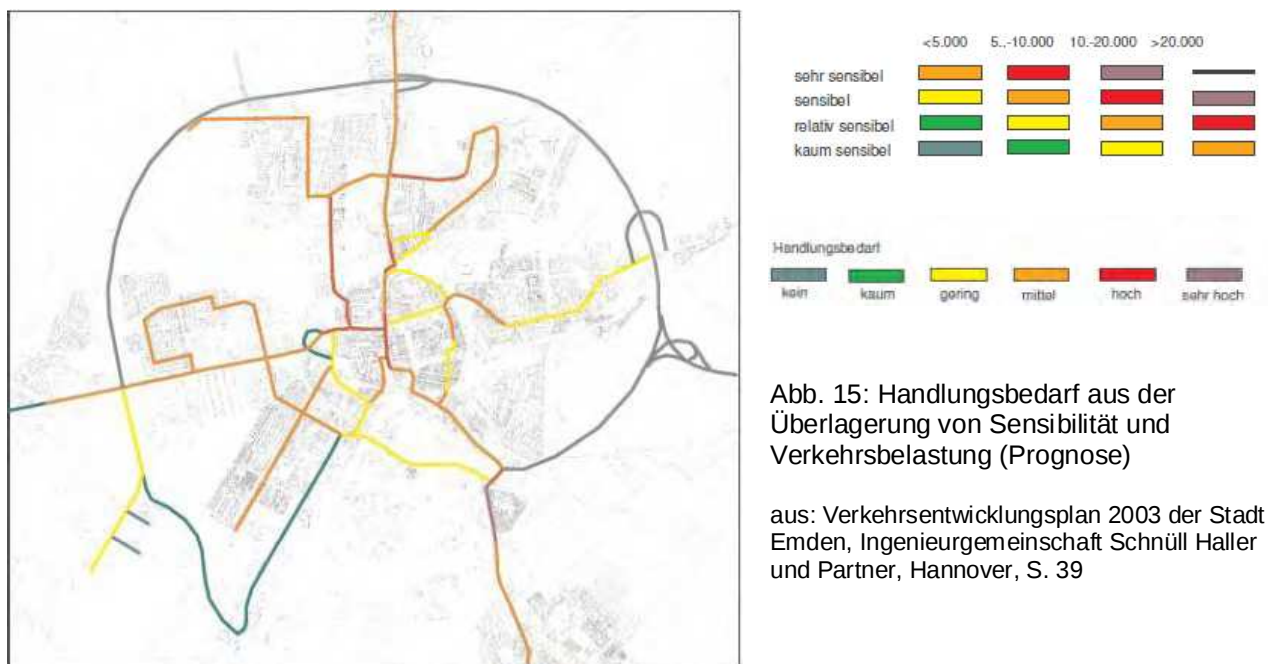
Die Dichte und die Ausdehnung der Wohngebiete bestimmen nicht nur, wie sich die Bevölkerung auf diese Standorte verteilt, sondern auch die Nachfrage nach technischer und sozialer Infrastruktur. Mit dem Umfang und der Verteilung von Wohnbauflächen hängen zum Beispiel die Länge der technischen Versorgungsleitungen (Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom-, Telekommunikationsleitungen), aber auch der Umfang des Straßennetzes, die Anzahl und Größe der Spielplätze, die Zahl der Kindergärten usw. zusammen.

2.2 Verkehrsentwicklungsplan

Aus dem Jahr 2003 liegt für die Stadt Emden ein Verkehrsentwicklungsplan vor, erarbeitet durch die Ingenieurgemeinschaft Schnüll, Haller und Partner.

Grundlegend wurde in der Untersuchung festgestellt, dass die Belastungen durch den KFZ-Verkehr zum Untersuchungszeitraum keinen sehr hohen Handlungsbedarf auslösten.

Abbildung 2: Handlungsbedarf im Straßennetz



In einem Trendszenario wurde ein Anwachsen des Motorisierten Individualverkehrs um 19 % bis zum Jahr 2020 vorausgesagt, bei Ergreifung von Maßnahmen, die jedoch nur im eigenen Hoheitsgebiet der Stadt Emden greifen können, könnte dieses Anwachsen um 10 % (Trend – 10 % Szenario) reduziert werden.

Dafür müssten verschiedene Maßnahmen getroffen werden. Diese stellen insbesondere die Förderung des Bus- und Radverkehrs dar.

³ Weitere Aufschlüsselungen sind aufgrund mangelnder Datenlage nicht möglich

Eine weitere Entlastung könnte ein Lenkungskonzept für den Schwerverkehr mit sich bringen. Alle Gewerbe- und Industriegebiete sollten von dieser Hauptroute durch eine entsprechende Wegweisung zu erreichen sein.

Abbildung 3: Schwerverkehrslenkungskonzept

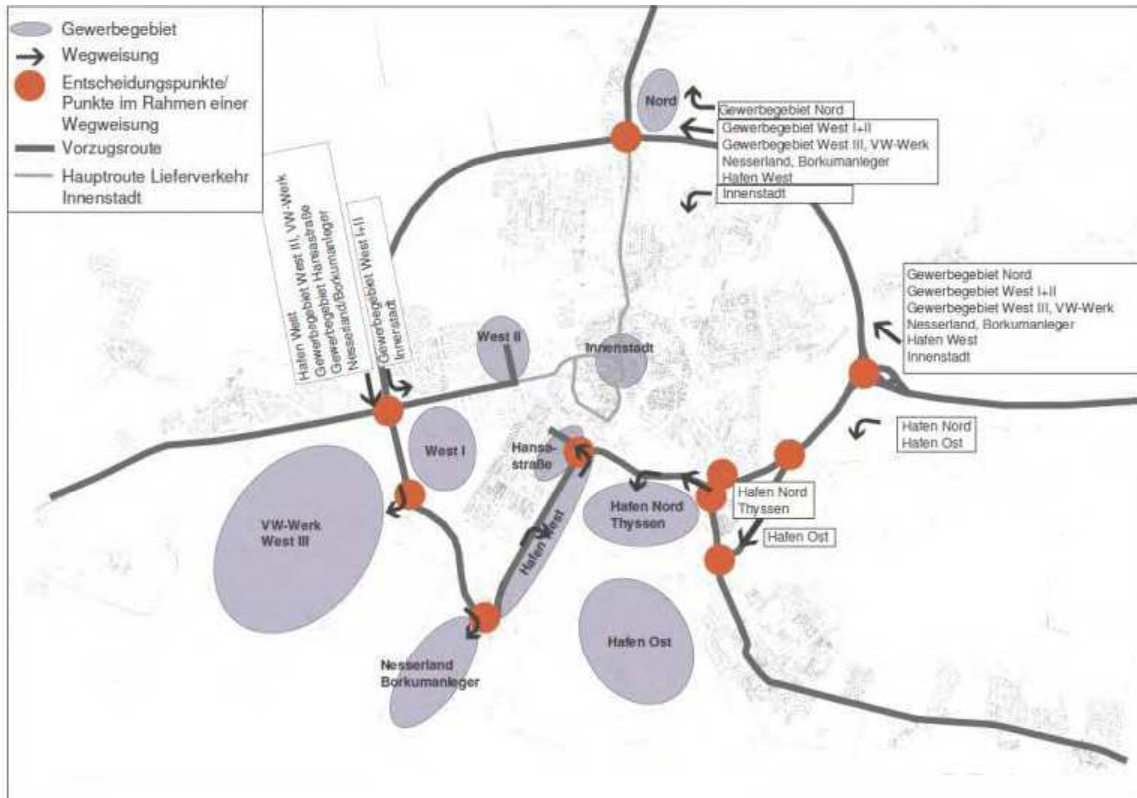


Abb. 20: Schwerverkehrslenkungskonzept; aus: Verkehrsentwicklungsplan 2003 der Stadt Emden, Ingenieurgemeinschaft Schnüll Haller und Partner, Hannover, S. 59

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass als Netzergänzungsmaßnahmen allein die Verbesserung der Hafenanbindung und die Erschließung des Binnenhafens angestrebt werden sollte. Weitere Maßnahmen betreffen die Förderung des Radverkehrs, eine stärkere Integration der Straßenräume Neutorstraße/Rathausplatz/Am Delft mit dem Ziel der Attraktivierung des Stadtbildes.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden nicht in Frage gestellt, die wesentlichen Aussagen jedoch in das vorliegende Konzept integriert.

2.3 Einzelhandelsgutachten

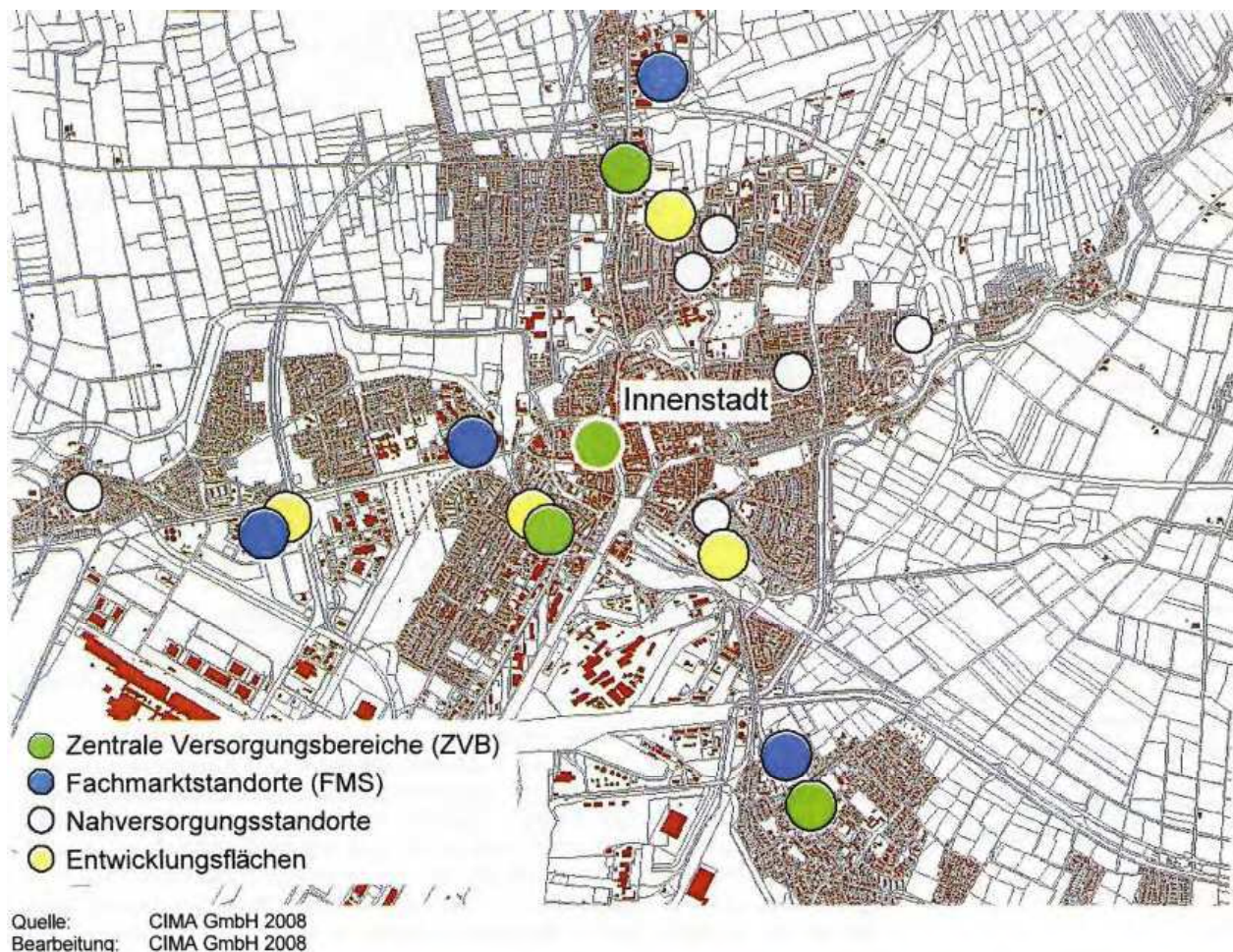
Zum Thema des Einzelhandels liegt ein Gutachten der CIMA aus dem Jahr 2008 vor. Darin wurde die Einzelhandelssituation der Stadt Emden untersucht und Schlüsse für die zukünftige Entwicklung gezogen.

Anhand der Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet wurden folgende Aussagen getroffen:

- Der Anteil der Verkaufsfläche der Innenstadt am gesamten Einzelhandel beträgt zur Zeit 17,4 Prozent, der Umsatzanteil liegt bei 21,2 Prozent. Dieser ist als deutlich zu niedrig zu bewerten.

- Um die notwendige Attraktivität gegenüber anderen Standorten zu entfalten, sollte sowohl der Anteil der Verkaufsfläche als auch des Umsatzes etwa 35 Prozent betragen („kritische Masse“).
- Die größte Konzentration in Bezug auf die Verkaufsfläche existiert in der Ubierstraße (21,8 Prozent) sowie am Standort Harsweg (19,7 Prozent).
- Während der Umsatzanteil am Harsweg bei ca. 18,6 Prozent liegt, entfällt auf die Ubierstraße lediglich ein Umsatzanteil von 12,9 Prozent. Hier befinden sich zahlreiche großflächige Anbieter aus den Bereichen Möbel- und baumarktspezifische Sortimente, die sich durch geringe Flächenproduktivitäten (Umsatz je m² Verkaufsfläche) auszeichnen. Die großflächigen Standorte im Stadtgebiet üben (mit zum Teil sehr umfangreichen Angeboten mit zentrenrelevanten Sortimenten) einen erheblichen Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt aus.

Abbildung 4: Einzelhandelsstandorte, zentrale Versorgungsbereiche und die Entwicklungsflächen



Zu den Entwicklungsstandorten wurde dabei Folgendes ausgeführt:

➤ Eisenbahndock

Im Zuge der Entwicklung des Binnenhafens der Stadt bestehen Überlegungen, am Standort Eisenbahndock auch Einzelhandel anzusiedeln. Hierzu wurde von der CIMA im Auftrag der Aurelis ein Verträglichkeitsgutachten erstellt.

Es wurde darin empfohlen, am Standort Eisenbahndock die Ansiedlung eines Vollsortimenters oder eines Lebensmittel-Discounters zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtgebiet vorzunehmen.

Darüber hinaus wäre die Ansiedlung von Fachmärkten mit sortimentsbezogenen Einschränkungen denkbar.

➤ **Kasernengelände**

Um die Nahversorgung im Stadtteil Barenburg zu verbessern, wurde von der CIMA weiterhin die Ansiedlung eines leistungsfähigen Vollsortimenters oder Lebensmittel-Discounters empfohlen. Von der Realisierung eines Koppelstandortes mit einem Vollsortimenter und einem Discounter wurde jedoch abgeraten, ggf. könnte aber eine Ergänzung durch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente erfolgen.

➤ **Ültje-Gelände**

Zur Verbesserung der Nahversorgung sollte im Stadtteil Transvaal ein leistungsfähiger Lebensmittelmarkt etabliert werden. Denkbar wäre darüber hinaus eine Erweiterung des bestehenden Drogeriemarktes.

➤ **Solitärstandorte**

Über die bisher betrachteten Standorte hinaus befinden sich im Stadtgebiet von Emden einige weitere Betriebe, die als Solitärstandorte bezeichnet werden (z.B. Teppichdomäne Tedox, Sonderpostenmarkt Thomas Philipps). Sie sind nicht in vorhandene Einzelhandelsstrukturen eingebettet und sollten deshalb nicht weiter ausgebaut werden.

Kaufhalle

Darüber hinaus besagt das Einzelhandelsgutachten der CIMA (2008), dass in Bezug auf die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Entwicklungskorridor für die Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche mit einem Verkaufsflächenpotenzial von 10.000-15.000 m² besteht. In diesem Kontext ist aktuell die Entwicklung des ehemaligen Kaufhallengeländes mittels eines europaweiten Verhandlungsverfahrens zu sehen.

Die Ergebnisse der Untersuchung der CIMA werden im Grundsatz nicht in Frage gestellt, die wesentlichen Aussagen werden in das vorliegende Konzept integriert und ggf. durch schon eingetretene Entwicklungsprozesse (Grundstücksverkäufe, Aufstellung von Bebauungsplänen) aktualisiert.

2.4 Wirtschaftstruktur – Arbeitsplatzsituation

Emden ist mit 29.072 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen⁴ (30.06.2010) und mit einem Pendlerüberschuss von 14.034 als Beschäftigungsort einzustufen. Insgesamt lebten in Emden im Jahr 2010 15.038 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Von diesen arbeiten über 77 % (11.671) auch in Emden. Nur 3.367 Personen gehen einer Beschäftigung außerhalb Emdens nach.

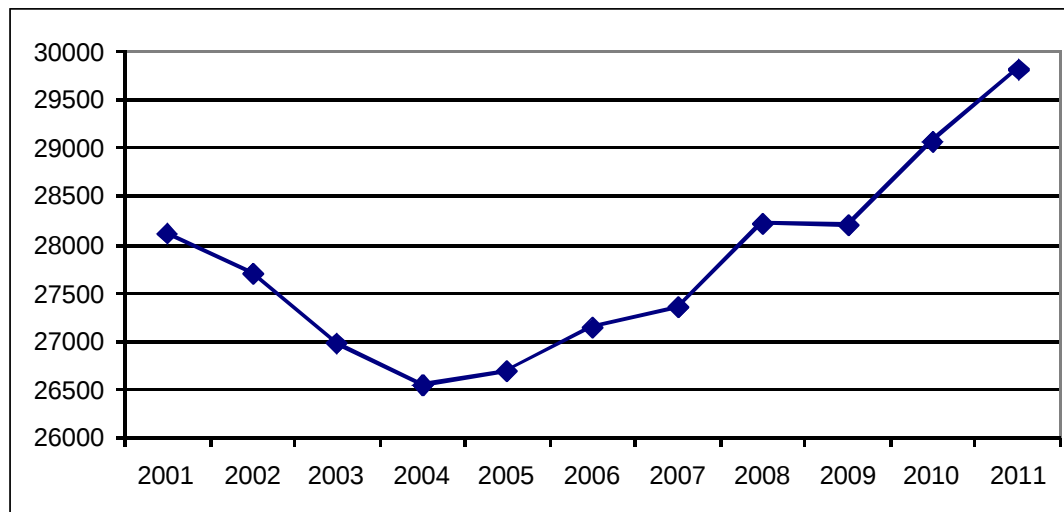
Wichtigster Wirtschaftsabschnitt im Bereich der Arbeitsstätten stellte 2011⁵ das verarbeitende Gewerbe mit 11.204 (37,6 %) sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dar, es folgten der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr mit 6.024 (20,2 %) und die Dienstleistungen mit 5.256 (17,7 %). Wesentliche Anteile am Arbeitsmarkt haben auch noch das Gesundheits- und Sozialwesen mit 8,0 %, Öffentliche Verwaltung mit 5,1 % und das Baugewerbe mit 4,0 %.

⁴ LSKN: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

⁵ Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigung am Arbeitsort, 30.06.2011.

Im Vergleich zu 2003 hat hierbei der Sektor des verarbeitenden Gewerbes 2.173 Stellen verloren, gleichzeitig der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr um 870 und der Dienstleistungen um 2.385 Stellen (inkl. Gesundheits- und Sozialwesen, Öffentliche Verwaltung) gewonnen. Insgesamt ist ein Zuwachs zwischen 2003 und 2011 von ca. 2.840 Arbeitsplätzen festzustellen.

Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigung am Arbeitsort, Emden Stadt (03402), Stichtag 30.Juni

Die Strukturdaten der nachfolgenden Tabelle des regionalen Arbeitsmarktes geben zudem Auskunft, wie sich die arbeitswirtschaftliche Situation Emdens im Vergleich zu den benachbarten Landkreisen und den Ländern Niedersachsen/Bremen darstellt.

Tabelle 1: Wirtschaftsindikatoren im Vergleich

Merkmale/ Indikatoren	Emden	LK Aurich	LK Leer	LK Wittmund	Niedersachsen/Bremen
Beschäftigungsquote	43,9	46,4	45,4	45,7	49,5
Beschäftigungsentw.	2,7	6,1	7,3	2,4	0,8
Tertiarisierungsgrad	52,2	71,1	73,8	71,9	k.A.
Pendlersaldo	14.034	-10.480	-9.840	-3.551	-126.326*
Arbeitslosenquote	10,3	8,2	8,1	7,9	7,8
Ausbildungsquote	5,9	9,2	9,2	9,6	6,8
Bevölkerungsentw. (2000-2010)	1,3	0,8	2,0	-0,1	-0,1
SGB II-Quote	14,6	10,8	8,9	10,0	10,9
Arbeitsplatzversorgung**	85 %	38 %	36 %	36 %	48 %*

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Strukturindikatoren und –daten des regionalen Arbeitsmarktes, 2010

* Nur Niedersachsen

** Verhältnis der vorhandenen Arbeitsplätze und den Erwerbsfähigen (15-65 Jahre)

Obwohl die Stadt Emden im Verhältnis zu ihrer arbeitsfähigen Bevölkerung im hohen Maße Arbeitsplätze bietet und demgemäß einen positiven Pendlersaldo aufweist, ist die Arbeitslosenquote

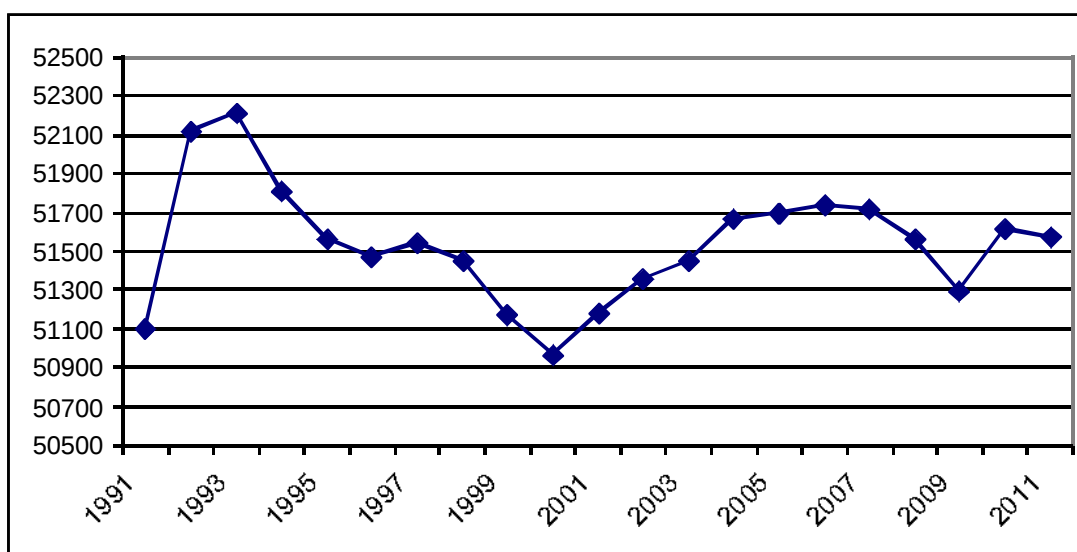
mit 10,3 % weit über den Vergleichswerten der Landkreise oder der Länder. Erstaunlich niedrig fällt in diesem Zusammenhang auch die Ausbildungsquote von 5,9 % auf.

3. WOHNEN - BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE

3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung und aktueller Bestand

Am 31. März 2011 zählte die Stadt Emden nach amtlichen Angaben (LSKN) 51.570 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt verlief zwischen 1990 und 2011 unterschiedlich dynamisch.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Emden von 1990 bis 2011

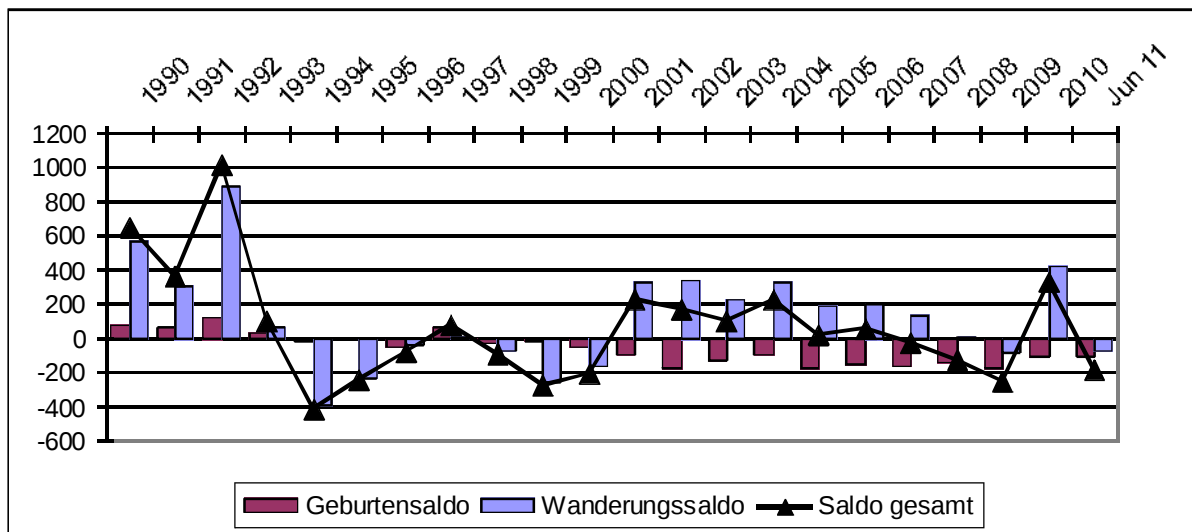


Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), immer 31.12. des jeweiligen Jahres, nur 2011 basiert auf 31.03.2011

Insgesamt lassen sich in diesem Zeitraum drei unterschiedliche Wachstumsphasen verzeichnen: Zwischen 1990 und 1994 verzeichnete die Stadt Bevölkerungszuwächse von 3 %. Diese resultierten sowohl aus dem Geburtenüberschuss als auch aus Wanderungsgewinnen. Bis 2001 verlief die Bevölkerungsentwicklung negativ, so dass im Jahr 2000 ein Bevölkerungstief von 50.963 Einwohnern zu verzeichnen war. Das negative Geburtensaldo wurde durch Wanderungsverluste in diesen Jahren noch verstärkt. Nach 2000 blieb der Geburtensaldo zwar weiterhin negativ, konnte aber über Wanderungsgewinne zum Teil ausgeglichen werden. Bis 2009 zeigt sich somit wieder ein leichter Bevölkerungsgewinn von 329 Personen. Aktuell zeigt sich der Entwicklungstrend stagnierend.

Einschränkend muss hier erwähnt werden, dass ab 2008 eine Melderegisterbereinigung durch die Einführung der Steuer-Identifikationsnummer stattgefunden hat und die Daten deshalb nur bedingt aussagefähig sind.

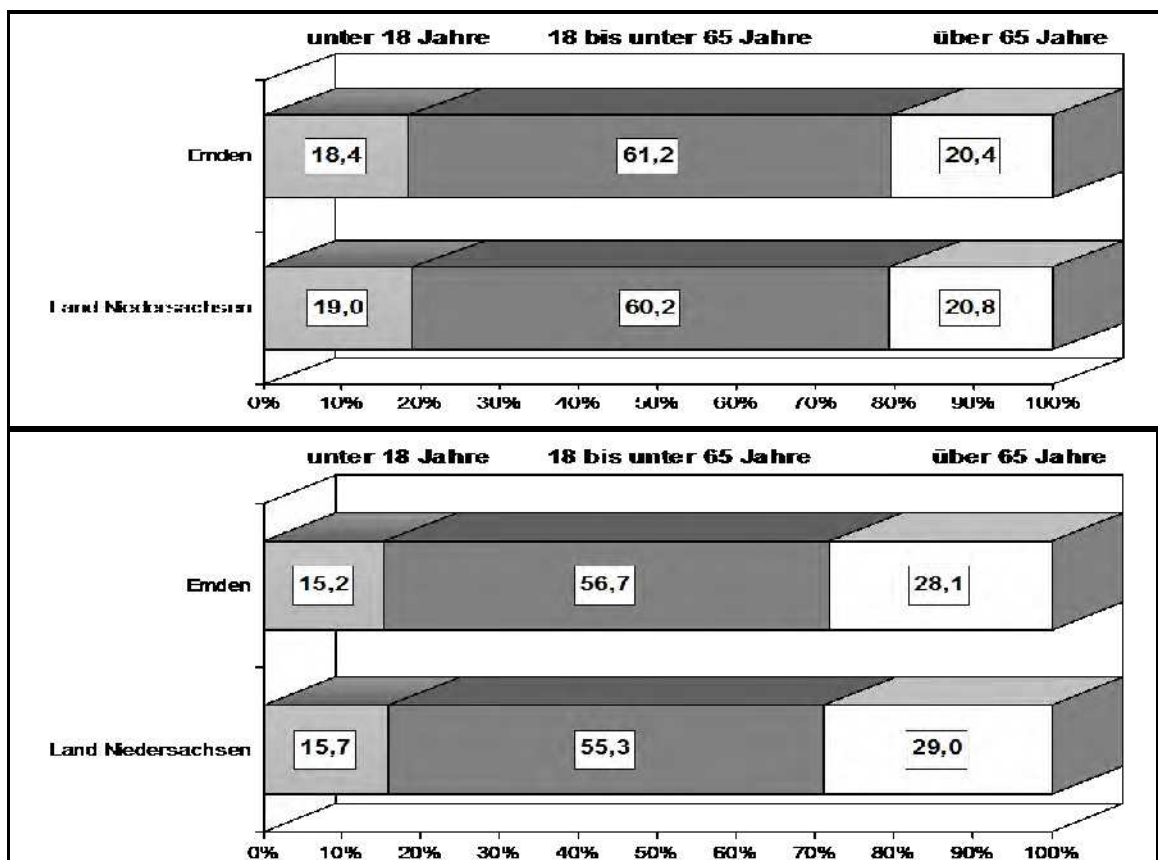
Abbildung 7: Saldi aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Emden und den Wanderungen von 1990 bis 2011



Quelle: LSKN Online (<http://LSKN.niedersachsen.de>), Bevölkerungsbewegung

3.2 Altersstruktur

Abbildung 8: Altersstruktur in der Stadt Emden im Vergleich zum Land Niedersachsen 2009-2030



Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, Bevölkerungsprognose - Altersstruktur

Beim Vergleich der Altersstrukturen des Landes Niedersachsen mit der Stadt Emden zeigen sich sowohl für das Jahr 2009 als auch für das Prognosejahr 2030 nur marginale Unterschiede. Wesentlich für die weitere Planung ist jedoch die Einschätzung der zukünftigen anteilmäßigen Verschiebung der Altersgruppen in der Stadt Emden.

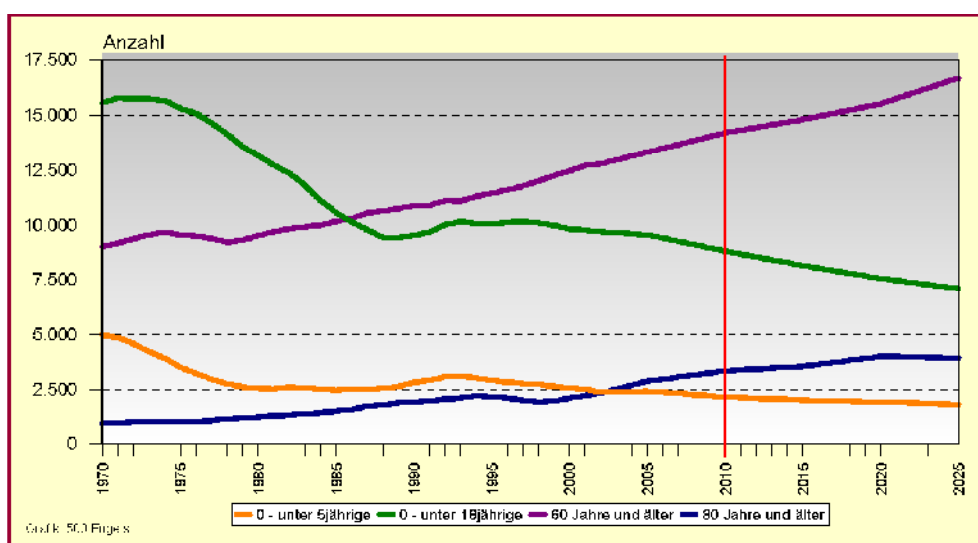
Aus dem Vergleich der Abbildungen zeigen sich die Auswirkungen des demographischen Wandels auch für die Stadt Emden deutlich:

- ★ Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen wird sich rapide bis zum Jahr 2030 verringern: Die Anzahl der unter 18-Jährigen wird von 9.420 auf 7.640 um fast 19 % abnehmen.
- ★ Der Anteil der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter nimmt in der Stadt um 9,3 % ab.
- ★ Die deutlichste Zunahme ergibt sich im Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Die Stadt Emden verzeichnete im Jahr 2009 einen prozentualen Anteil von 18,4 %, die Gruppe wächst aber in dem Betrachtungszeitraum von 10.440 auf 14.130 Personen an. Das bedeutet eine Zunahme von 35 %. Im Jahr 2030 werden über 28 %, also über ein Viertel der Bevölkerung, über 65 Jahre alt sein.

Die Bevölkerungsvorausschätzung der Bertelsmann Stiftung prognostiziert für die Stadt Emden bis zum Jahr 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von -2,0 %. Andere Institute wie das NIW (Nds. Institut für Wirtschaftsforschung) oder auch der Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie (LSKN) gehen von einer Bevölkerungsabnahme von -1,5 bis -5,95 % aus. Auch der Sozialbericht der Stadt Emden prognostiziert bis zum Jahr 2020 einen Bevölkerungsrückgang um 3,8 %. Die unten stehende Abbildung zeigt beispielhaft die zu erwartende Altersstruktur bis zum Jahr 2025 aus diesem Sozialbericht. Alle oben genannten Prognosemodelle beinhalten auch Aussagen für die zukünftig zu erwartende Altersstruktur. Leider sind die Altersklassen unterschiedlich abgegrenzt, so dass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Alle Prognosemodelle stimmen aber in folgenden Kernaussagen⁶ überein:

- ◆ zukünftig wird es mehr ältere als jüngere Menschen geben
- ◆ der Altenquotient steigt
- ◆ die Bevölkerung altert

Abbildung 9: Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Emden

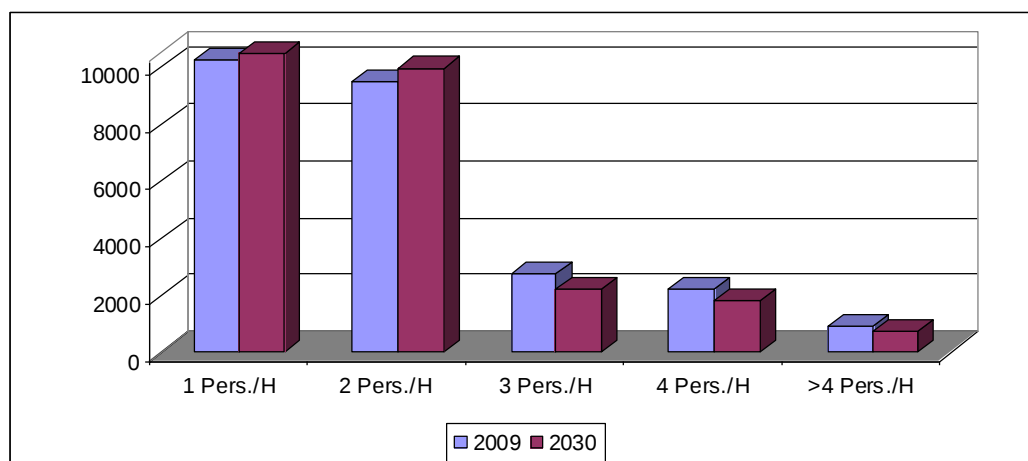


Quelle: Sozialbericht der Stadt Emden, S. 65, Grafik 26

3.3 Haushaltsstruktur

Eine differenzierte Aufschlüsselung der Haushaltsstruktur in der Stadt Emden steht seit der letzten Volkszählung 1987 nicht mehr zur Verfügung. Lediglich der Regionssteckbrief der GEWOS (Basisdaten von 2007) und die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung der NBank (Basisdaten 2009) beinhalten Aussagen zur aktuellen und zur zukünftigen Haushaltsstruktur. Nachfolgende Aussagen beziehen sich auf die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank, da lediglich hier konkrete Zahlenangaben vorliegen und die Basisdaten aktueller sind.

Abbildung 10: Haushaltsstruktur in der Stadt im Jahr 2009 und 2030⁷



Die Stadt Emden verzeichnete 2009 insgesamt 25.588 Haushalte. Die durchschnittliche Größe betrug 2,02 Personen pro Haushalt. Die Haushalte mit 1-2 Personen machten einen Anteil von fast 77 % (19.726) aus. Die Haushalte mit 5 oder mehr Personen zählten dagegen nur 887, das entspricht einem relativen Anteil von 3 %. Die Anzahl der Haushalte wird bis zum Jahr 2030 um 1 % auf 25.252 sinken. Zwar wächst der Anteil der kleineren Haushalte mit 1-2 Personen weiter um ca. 8 % (+ ca. 1.580) an, die restliche Haushaltseinheiten werden sowohl absolut als auch relativ zum Wert von 2009 abnehmen.

Eine quantitative Vorausschätzung der Anzahl und der Struktur der Haushalte ist aufgrund des nicht belastbaren Datenmaterials nicht möglich.

Festzuhalten bleibt aber, dass aufgrund der absehbaren Bevölkerungsentwicklung die Haushalte „kleiner und älter“ werden.

3.4 Wohnungsangebot und Wohnungsstruktur

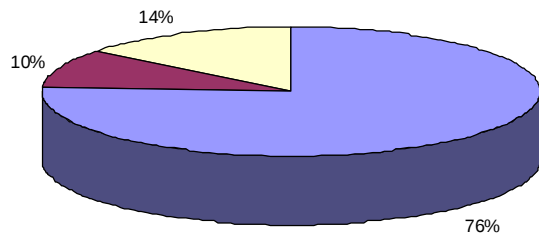
Insgesamt gab es in Emden im Jahr 2010 nach Angaben des LSKN 13.722 Wohngebäude mit 24.634 Wohnungen. Von 1986 bis 2011 ist der Wohnungs- und Gebäudebestand um 17,8 % angewachsen. Fast 86 % der Wohngebäude bilden Ein- bis Zweifamilienhäuser und prägen somit das Emdener Stadtgebiet. Lediglich 13 % der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser. Von dem Wohnungsbestand ausgehend waren rund 47 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, fast 11 % in Zweifamilienhäusern und 42 % in Einfamilienhäusern untergebracht. Das bedeutet, dass in vergleichsweise wenigen Mehrfamilienhäusern eine Vielzahl von Wohnungen untergebracht sind, dies ist ein Hinweis darauf, dass es in der Stadt Emden stellenweise ausgeprägten Geschosswohnungsbau geben muss.

⁷

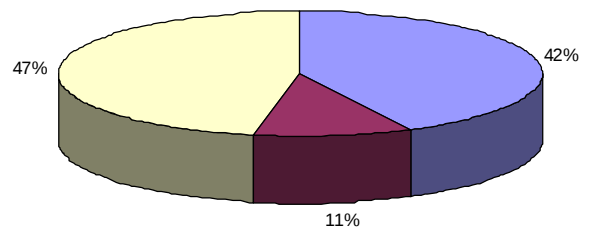
Wohnungsmarktbeobachtung 2010, NBank (Hrsg.), Anhang S. 100, Tabelle 13

Abbildung 11: Anteil der Wohnungen am Wohngebäude- und Wohnungsbestand 2010

Anteil der Wohngebäudearten am Gebäudebestand



Anteil der Wohngebäudearten am Wohnungsbestand



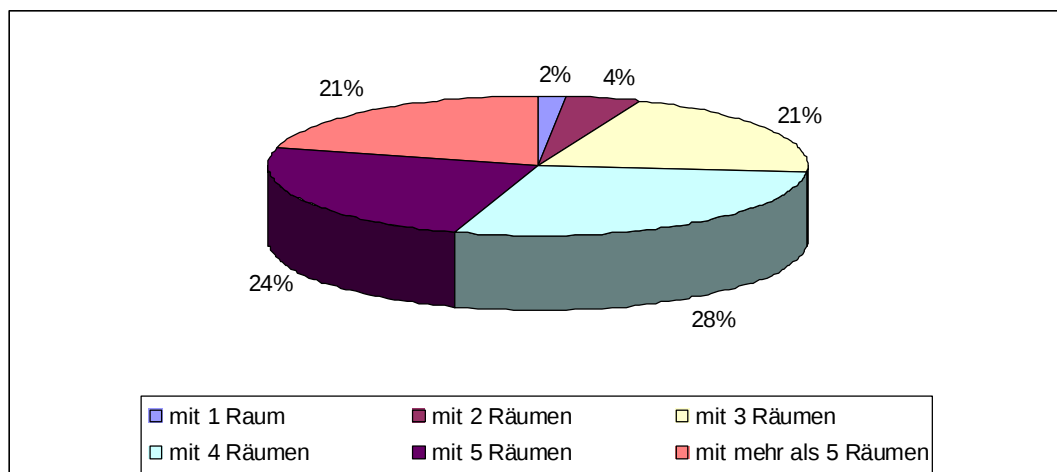
■ Einfamilienhäuser ■ Zweifamilienhäuser ■ Mehrfamilienhäuser

■ Einfamilienhäuser ■ Zweifamilienhäuser ■ Mehrfamilienhäuser

Quelle: LSKN Online (<http://LSKN.niedersachsen.de>), Wohnungsfortschreibung

Betrachtet man die Größenverteilung der Wohnungstypen, zeigt sich ein ausgewogenes Wohnungsangebot bei den mittleren und großen Wohnungstypen. Auffällig ist der geringe Anteil der 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Gesamtbestand.

Abbildung 12: Wohnungsangebot differenziert nach Räumen in der Stadt im Jahr 2010



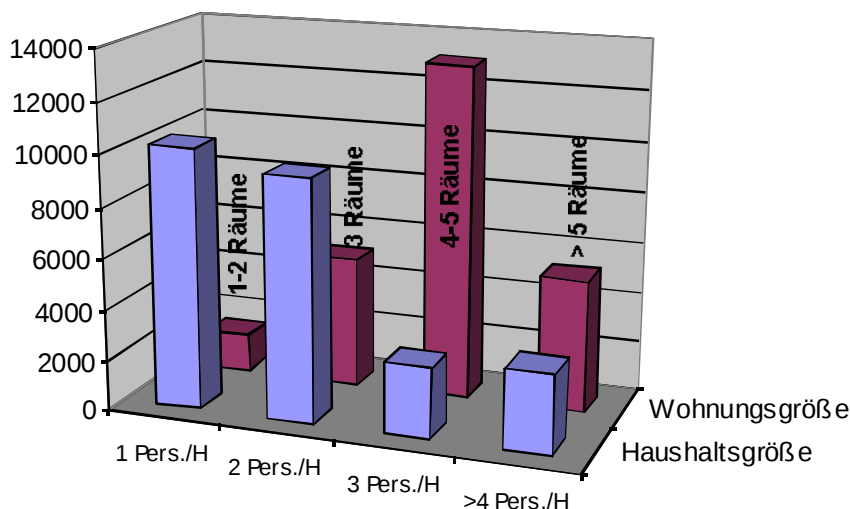
Quelle: LSKN Online (<http://LSKN.niedersachsen.de>), Wohnungsfortschreibung

3.5 Wohnungsangebot- und nachfrage

Im Jahr 2009 standen 24.964 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 25.588 Haushalten gegenüber. Demnach besteht rein rechnerisch ein Defizit von mehr als 600 Wohneinheiten. Da gegenwärtig eine tatsächlich ermittelte Haushaltsanzahl nicht vorliegt, wird zunächst nicht von einem generellen Wohnungsengpass ausgegangen, zumal der GEWOS-Steckbrief für das Jahr 2007 noch leichte Angebotsüberschüsse festgestellt hat.

Um abzuleiten, inwieweit das beschriebene heutige Wohnungsangebot der aktuellen Haushaltstruktur entspricht, wurden in der nachfolgenden Abbildung die Haushaltsformen den Wohnungsgrößen gegenüber gestellt.

Abbildung 13: Haushaltsstruktur und Wohnungsangebot in der Stadt im Jahr 2009



Quelle: LSKN: Wohnungsfortschreibung, NBank-Haushaltsprognose des NIW

Die Zahlen zeigen eine große Diskrepanz zwischen den Haushaltsstrukturen und dem aktuellen Wohnungsangebot. Fast 77 % der Bevölkerung lebte 2009 in Ein- bis Zweipersonenhaushalten, diesen stand ein Angebot (Wohnungen mit bis zu drei Räumen) von fast 27 % des Wohnungsbestandes gegenüber. Es ist aber davon auszugehen, dass der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte inzwischen weiter angewachsen ist und auch zukünftig anwachsen wird, während das Angebot an Wohnungen für diese Haushalte weiter sehr gering ist.

Zukünftig werden aufgrund der sich abzeichnenden demografischen Veränderungen (Singularisierung der Haushalte) verstärkt Wohnungen kleineren Zuschnittes nachgefragt werden. Es ist gegenwärtig davon auszugehen, dass hinsichtlich der Versorgung mit diesem Wohnungstyp ein Engpass besteht.

Der GEWOS-Steckbrief (2007) stellt im Ergebnis fest, dass ein genereller Angebotsüberhang besteht und es aufgrund der rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zukünftig vermehrt zu Leerständen kommen wird.

3.5.1 Qualitative Einschätzung durch die befragten Wohnbaugesellschaften

Die führenden Wohnbaugesellschaften⁸ der Stadt Emden haben sich zu einem Fragenkatalog bzw. in einem Interview geäußert. Nachfolgend werden die wesentlichen allgemeingültigen Aussagen zum Wohnungsbestand und zur Mieterstruktur zusammenfassend wiedergegeben.

Die größeren Wohnbaugesellschaften vollziehen fast alle eine kontinuierliche Bestandspflege in den Wohnungen selbst (z.B. bei Mieterwechsel) und auch an den Gebäuden. Sanierungen, auch energetischer Art (Hohlschichtdämmung, Dachsanierung), sind bereits teilweise durchgeführt oder sind in naher Zukunft als notwendige Maßnahme angedacht.

Problematisch und bauhistorisch bedingt (überwiegend Pfahlbauten) ist die Herstellung der Barrierefreiheit in den Gebäuden. Die älteren Gebäude sind zumeist unterkellert und die Wohnungen auch im Erdgeschoss nur über einen Treppenzugang erreichbar. Die Nachrüstung mit Aufzügen ist oftmals in den Treppenhäusern nicht möglich. Bei den Wohnungen selbst wird insbesondere bei der Modernisierung der Bäder eine barrierearme Ausstattung angestrebt.

Die größeren Wohnbaugesellschaften (z.B. GEWOBA und Wohnungsbaugenossenschaft Selbsthilfe e.G.) versuchen seit Jahren, ihre Mieterstruktur durch die gezielte Vergabe von Wohnungen zu steuern und somit einer Häufung von ethnischen Gruppierungen, von Transferleistungen Abhängiger etc. zu vermeiden und somit problematische Lagen erst gar nicht entstehen zu lassen. Auch hinsichtlich der Altersstruktur wird aktiv eine Überalterung der Bewohner in den Objekten vermieden.

Trotz sinkender/stagnierender Bevölkerungszahlen ist die Nachfrage nach Wohnungen immer noch höher als das Angebot. Die Mieterstruktur hat sich allerdings verändert:

- es gibt vermehrt Mieter, die von Transferleistungen abhängig sind,
- die Zahl der Familien mit Kindern ist abnehmend, die Zahl der Alleinerziehenden nimmt dagegen zu
- der Altersdurchschnitt ist steigend.

Generell lassen sich alle Wohnungstypen nach wie vor gut vermieten, es ist allerdings eine steigende Nachfragetendenz zu kleineren Einheiten festzustellen, größere Einheiten sind weniger nachgefragt.

3.6 Allgemeine Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung

Der demografische Wandel in der Bundesrepublik Deutschland ist ein bereits seit Jahren anhaltender Prozess: Seit über drei Jahrzehnten folgt auf jede Generation eine kleinere Generation, weil die Zahl der geborenen Kinder nicht ausreicht, um die Elterngeneration zu ersetzen. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung lässt sich grob an folgenden Tendenzen ausmachen:⁹

❑ Bevölkerungsrückgang

Etwa seit der Jahrtausendwende reicht die stagnierende internationale Zuwanderung nach Deutschland nicht mehr aus, um die wachsende Lücke zwischen Geburten- und Sterbefällen auszufüllen. Auch langfristig wird die Schere zwischen den Zahlen der Geborenen und Gestorbenen nicht durch Zuwanderung zu schließen sein.

❑ Alterung

Die bisherige demografische Entwicklung hat bereits starke Auswirkungen auf den Altersaufbau in der Bevölkerung verursacht. Auf die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre folgen weit geringer besetzte Jahrgänge jüngerer Generationen. Mit dem fortschreitenden Alter der "Baby-Boomer" wird deshalb auch die Bevölkerung stärker als bisher altern. Zudem nimmt der Anteil der älteren Menschen und hoch betagten Menschen an der Gesamtbevölkerung kontinuierlich zu und wird erst nach 2050 seinen Höhepunkt erreichen. Der Anteil der Kinder nimmt dagegen sukzessive ab.

❑ Veränderte Haushaltsstrukturen

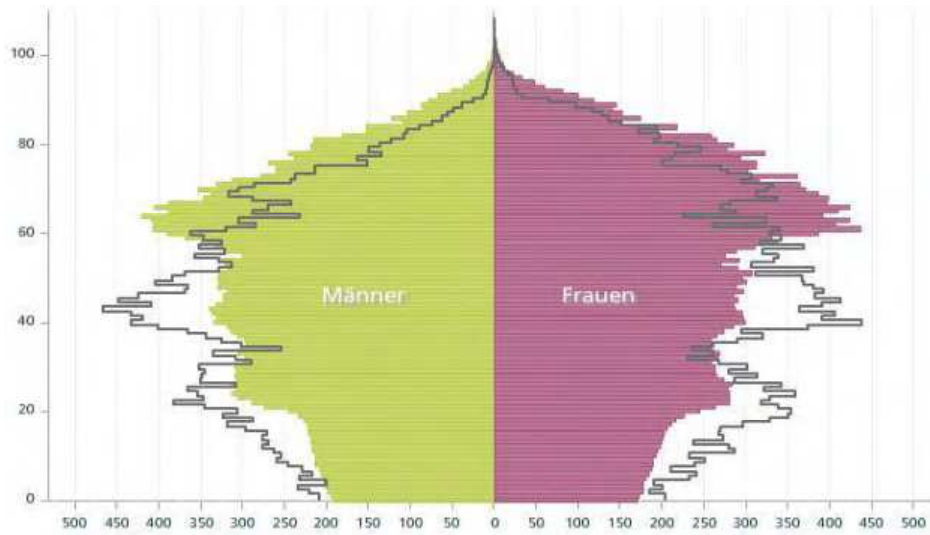
Der bis in die 1970-er Jahre hinein festzustellende klassische Familienhaushalt mit vier bis fünf Personen verliert immer mehr an Bedeutung, während die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sowohl prozentual als auch absolut zunehmen.

❑ Bevölkerungsentwicklung

Die bisher starke Bedeutung der Wanderungen für die Bevölkerungsentwicklung dürfte auch in Zukunft bestehen bleiben, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit einigen Jahren negativ verläuft. Es wird angenommen, dass sich der Trend im Rückgang der Geburtenzahlen bei

abnehmenden Familien-Zuzügen und Abwanderung der jungen Erwachsenen weiter fortsetzt. Zudem nimmt die Bevölkerungsgruppe der potentiellen Elterngeneration demografisch bedingt zukünftig weiter ab.

Abbildung 14: Alterspyramide der Stadt im Jahr 2009 und 2030¹⁰



3.7 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Emden

3.7.1 Auswertung vorhandener Prognosemodelle

Die bisherige Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen in der Stadt konnte anhand der vorliegenden statistischen Daten exakt beschrieben werden. Für die Abschätzung zukünftiger Entwicklungen muss auf Prognosemodelle zurückgegriffen werden.

Aktuell sind mehrere Bevölkerungsprognosen auf Landkreis- und Gemeindeebene (Bertelsmann-Stiftung, N-Bank, LSKN, 1. Sozialbericht der Stadt Emden) veröffentlicht, die über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Aufschluss geben können.

Tabelle 2: Übersicht über die Prognosemodelle

Institute	Prognose-zeitraum	Ausgangs-wert	Prognosewert	Veränderung absolut	Veränderung in %
N-Bank	2009 - 2030	51.292	48.240	- 3.052	- 5,95 %
LSKN	2008 – 2030*	51.562	50.811	- 751	- 1,5 %
Bertelsmann-Stiftung	2009 - 2030	51.250	50.230	- 1.020	- 2,0 %
Sozialbericht	2008 – 2030 2008 - 2020	50.117	45.857 48.213	- 4.260 - 1.904	- 8,5 % - 3,8 %

* Aufgrund der Vergleichbarkeit wurde der Wert für 2030 zitiert, der Prognosezeitraum reicht bis 2031

Die Prognosemodelle unterscheiden sich nur unwesentlich hinsichtlich ihrer Aktualität und in den betrachteten Zeiträumen. Die Ausgangswerte dagegen zeigen erhebliche Abweichungen. Eine Ableitung einer gesicherten plausiblen Annahme für die nächsten 15 bis 20 Jahre ist bei diesen

¹⁰ Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Kommune, 2009

Ausgangsdaten schwierig, da die Spannweite der möglichen Bevölkerungsentwicklung sich zwischen -1,5 % bis -8,5 %, absolut bei fast 5.000 Einwohnern bewegt.

Für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Stadt Emden im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wird gemäß der überwiegenden Einschätzung deshalb angenommen, dass zukünftig mit einer negativen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu rechnen sein wird. In welchem Maße diese eintreffen wird, ist u.a. auch davon abhängig, ob es der Stadt Emden weiterhin gelingt, sich als attraktiver Wohnstandort zu entwickeln.

3.7.2 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung/Bedarfsabschätzung

In der Stadt Emden sind in den letzten Jahren trotz sinkender Bevölkerungszahlen Wohnhäuser neu errichtet und Wohnungen zur Verfügung gestellt worden, wie die nachfolgenden Übersichten zeigen¹¹.

Abbildung 15: Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung



Zwischen 2004 und 2010 hat die Bevölkerung Emdens um 96 Personen abgenommen, das entspricht einer Reduzierung von 0,2 %. In diesem Zeitraum wuchs der Wohnungsbestand um ca. 1,7 % (406 Wohnungen). Es wurden 390 Wohngebäude neu errichtet und ca. 26 ha Wohnbauland in diesen sechs Jahren in Anspruch genommen (Angaben der Stadt Emden, Fachdienst-Stadtplanung).

Die Prognosedaten der Bertelsmann-Stiftung und des LSKN lassen eine Betrachtung der zukünftigen Bevölkerungszahl Emdens in Fünf-Jahresschritten zu:

Tabelle 3: Bevölkerungsprognosemodelle in 5-Jahres-Entwicklungsabschnitte

Prognosen	2008/2009-2015	2015-2020	2020-2025	2025-2030
LSKN	- 153→ -0,3 %	-128→ -0,25 %	- 211→ -0,41 %	-259→ -0,51 %
Bertelsmann-Stiftung	- 30→ -0,06 %	-190→ -0,4 %	-340→ -0,7 %	-520→ 1,0 %
gemittelt	- 0,18 %	-0,33 %	-0,55 %	-0,76 %

Kurzfristig ist demnach davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2015 die Entwicklungstendenz ähnlich verläuft wie in den zurückliegenden Jahren. Auch mittelfristig (bis 2020) zeigen die prognostizierten Werte eine moderate Bevölkerungsabnahme. Erst nach 2020 wird in beiden Prognosen angenommen, dass mit einer verstärkten Bevölkerungsabnahme zu rechnen ist.

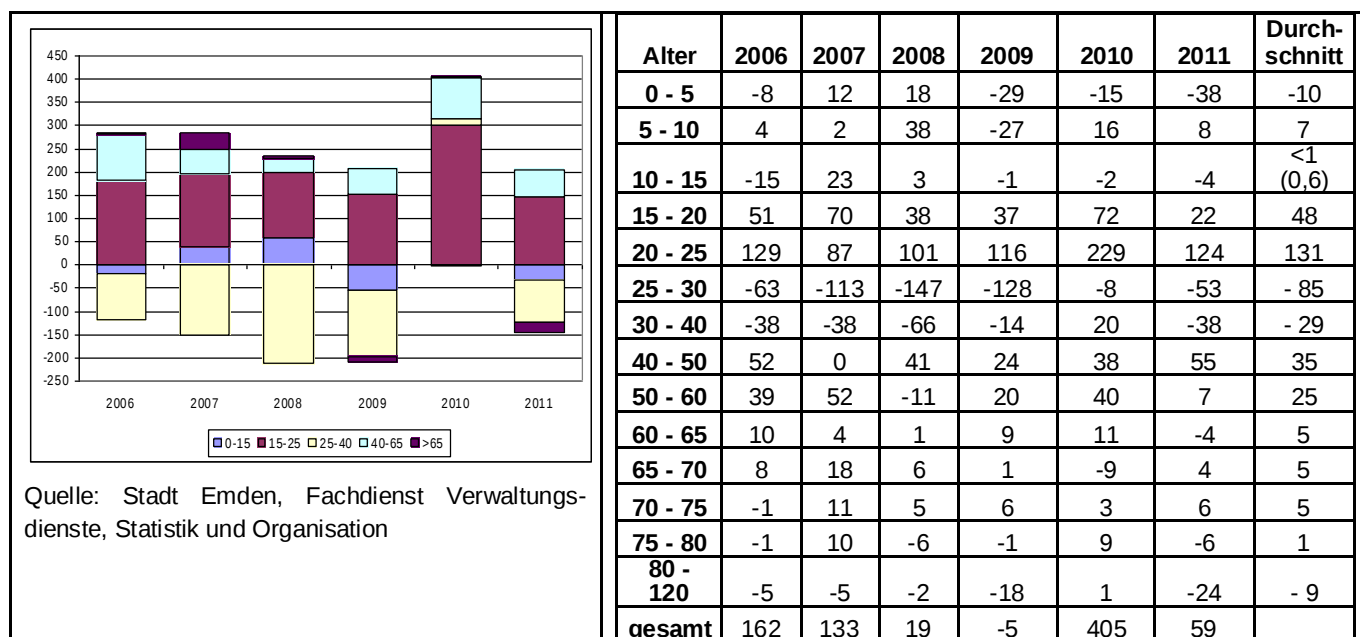
¹¹ Quelle: LSKN: Bevölkerungs- und Wohnungsfortschreibung

Für die zukünftige Wohnbauentwicklung in der Stadt Emden wird zunächst angenommen, dass kurz- bis mittelfristig ein ähnlich hoher **Baulandbedarf** wie in den letzten 6-8 Jahren besteht, also etwa ein Rahmen von **25-30 ha**.

❑ Für wen soll zukünftig Bauland zur Verfügung gestellt werden, wer fragt nach?

In einer 2004 veröffentlichten Studie der LBS¹² konnte aufgezeigt werden, dass die Stadt Emden ein Stadt-Umland-Wanderungsproblem hat. Die Tatsache, dass insbesondere einkommensstarke Haushalte in der Altersgruppe zwischen 30-45 Jahre wegen mangelnder Wohnqualität und zu hohen Baulandpreisen in die angrenzenden Umlandgemeinden abwandern, dauert dem Trend nach weiter an, wie die unten stehende Abbildung zeigt.

Abbildung 16: Wanderungssalden nach Altersgruppen



Die Wanderungssalden der letzten fünf Jahre machen deutlich, dass der größte und konstanteste Zuwanderungsgewinn bei den jungen Erwachsenen, den Ausbildungspendlern liegt. Nach Abschluss der Ausbildung verlassen die meisten jungen Erwachsenen den Ausbildungsstandort Emden wieder (s. Tabelle Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen). Neben den jungen Erwachsenen ist es besonders die Gruppe der 30- bis 40-Jährigen, die überwiegend ein negatives Wanderungssaldo aufweist. In dem Lebensabschnitt zwischen dem 25. und 40. Lebensjahr werden wichtige Lebensentscheidungen für den zukünftigen Wohnstandort getroffen (Arbeitsplatz, Ehe, Familiengründung, eigene Immobilie). Für diese Gruppe zukünftig ein adäquates Wohnraumangebot vorzuhalten, bleibt weiterhin eine zentrale Aufgabe für die Stadt Emden. Ebenfalls auffällig ist das Abwandern der über 80-Jährigen aus der Stadt Emden. Auch dies könnte ein Hinweis auf ein Defizit an altengerechten Wohnformen sein.

In der nachfolgenden Tabelle¹³ wird der Wohnungsbestand den nachfragenden Zielgruppen gegenübergestellt.

¹² Die Zukunft der Städte in Niedersachsen – Emden, LBS (Hrsg.), Hannover 2004

¹³ Fachdienst Stadtplanung, Stadt Emden

Tabelle 4: Gegenüberstellung des Wohnungsbestands mit wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen - Stand 2009 und Prognose¹⁴

Art der Wohnung (Anzahl Räume)	Anteil am Gesamt- wohnungs- bestand	Gebäude- art	Wohnungs- wirtschaftliche Zielgruppen ¹⁵	Angebotsunter- deckung / Angebotsüberhang ¹⁶ - Stand 2009	Angebotsunter- deckung / Angebotsüberhang - Prognose ¹⁷	Erläuterung und Bewertung
1-Raum- Wohnung	2 %	MFH	Starter, Singles	starke Unterdeckung	Unterdeckung nimmt zu	Emden ist als Ausbildungs- und Hochschulstandort für Starter und Singles (weiterhin) ein wichtiger Standort und wirtschaftliches Zentrum der Region (Arbeitsplätze), so dass die Unterdeckung in diesem Segment zunehmen wird. Im Ergebnis wird der Nachfragedruck und somit der (Miet-)Preis steigen. Hiervon wären insbesondere untere Einkommensschichten negativ betroffen, wenn nicht mittels Neubau und nachfragegerechter Sanierung gegengesteuert wird.
2-Raum- Wohnung	4 %	MFH	Singles, Paare ohne Kinder, Ältere	starke Unterdeckung	Unterdeckung nimmt zu	Insbesondere in diesem Segment fehlt es angesichts der Ausdifferenzierung der Lebensstile an modernen Wohnformen (Wohnen im Alter, Wohnen in Gemeinschaft, betreutes Wohnen, etc.) gleichermaßen im unteren als auch im mittleren und gehobenen Preissegment. Die Abwanderung z.B. älterer Leute würde sich verstärken, wenn nicht gegengesteuert wird (verstärkter Neubau, nachfragegerechte Sanierung)
3-Raum- Wohnung	21 %	MFH	Paare ohne Kinder, (Klein)Familien, junge Alte, Ältere	Unterdeckung	Unterdeckung nimmt zu	
4-Raum- Wohnung	28 %	MFH + DH	Familien	Tendenziell Überhang	Überhang nimmt zu	Hier ist zwischen Altbeständen und Neubauten sowie den zugehörigen Zielgruppen zu unterscheiden: Die Umlandwanderung junger Familien deutet auf eine Unterdeckung im EFH-Neubausegment hin (preiswerte Grundstücke), gleichwohl stellt dieses Segment quantitativ betrachtet (= zahlenmäßig) auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ein Segment mit abnehmender Bedeutung dar. Qualitativ betrachtet muss dem Neubausegment EFH dennoch besondere Beachtung geschenkt werden (weitere Ausweisung von Bauland in allen Preissegmenten, vgl. Kapitel 5.3.1 u. 6.), um für junge Familien verstärkt attraktive Angebote bereit zu halten und eine Umlandwanderung (weitgehend) zu unterbinden.
5-Raum- Wohnung	24 %	EFH + DH	Familien	Tendenziell Überhang	Überhang nimmt zu	Der prognostizierte Überhang bezieht sich maßgeblich auf jene älteren, geburtenstarken Jahrgänge von Hauseigentümern, bei denen die Kinder bereits das Haus verlassen haben und altersbedingt die Aufgabe des Hauses (Umzug in altengerechte Wohnform) ansteht oder aber durch Versterben ein Leerstand entsteht. Hier sind geeignete Förderprogramme zu entwickeln (z.B. „Jung sucht Alt“, vgl. Kapitel 2.4 im Band II), um solche Altbauten insbesondere für junge Familien attraktiv zu machen.
> 5-Raum- Wohnung	21 %	EFH	Familien	Tendenziell Überhang	Überhang nimmt zu	

¹⁴ Gegenüberstellung erfolgt auf Grundlage verfügbarer Daten, für eine dezidierte Betrachtung mit belastbaren Aussagen bedarf es einer repräsentativen Haushaltsbefragung

¹⁵ Relevante wohnungswirtschaftliche Zielgruppen sind: Starter (18 bis 30), Singles (30 bis 55), Paare ohne Kinder (30 bis 55), Familien (30 bis 55), junge Alte (55 bis 65), Ältere (65+).

¹⁶ Die Datenlage für Emden lässt hinsichtlich möglicher wohnungswirtschaftlicher Unterdeckungen oder Überhänge keine eindeutigen zielgruppenspezifischen Aussagen zu, gleichwohl können in Anlehnung an vorhandene Daten (z.B. der Bertelsmann-Stiftung, Unterteilung in „unter 18-jährige, 18 bis unter 65 Jahre, über 65 Jahre“) und die Auswertung der Befragung von Akteuren am Wohnungsmarkt in Emden berechnete Annahmen diesbezüglich getroffen werden.

¹⁷ Die Prognose (also die Einschätzung zur Zukunft) geht davon aus, dass seitens der jeweiligen Akteure (z.B. Wohnungswirtschaft, Stadt) keine weiteren Maßnahmen zur Steuerung unternommen werden, sondern die Entwicklung der letzten Jahre fortgesetzt wird (insbesondere bzgl. der Schaffung von Wohnraum, z.B. gemittelte lineare Fortsetzung der Baufertigstellungszahlen)

3.8 Schlussfolgerungen für die zukünftige Wohnungs- und Baulandentwicklung¹⁸

Um vorgenannten Entwicklungen angebotsseitig zu entsprechen, sollten die Akteure am Wohnungsmarkt (Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, Investoren, Bauträger, Stadt) hinsichtlich der Sanierung und dem Neubau von Wohnungen

- sich verstärkt auf die Wohnpräferenzen von Seniorenhaushalten einstellen und ausreichende und adäquate Angebote im altersgerechten Wohnen (barrierefrei, barrierearm, Serviceangebote) und in der Wohnungsberatung anbieten (in allen Preissegmenten),
- die wachsende Zielgruppe der jungen Alten mit ihren spezifischen Ansprüchen im Blick behalten,
- die Gruppe der Haushaltsgründer (Starter) je nach Einkommenssituation stärker berücksichtigen (kleine Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment),
- die Nachfragegruppe der Familien weiterhin als wesentliche Zielgruppe erkennen und in allen Preissegmenten adäquate Angebote – insbesondere in Form des Einfamilienhauses – vorhalten (obwohl - oder gerade deshalb - weil diese Gruppe statistisch nur einen kleinen Teil an der Gesamtzielgruppe ausmacht und weiterhin abnimmt) und
- verstärkt berücksichtigen, dass in allen Haushaltsgruppen, insbesondere aber in der Gruppe der (jungen) Familien mit Kindern, mit einem erhöhten Anteil an Migrantenhaushalten zu rechnen ist. Diese wichtige Zielgruppe hat teilweise abweichende Raumanforderungen.
- eine weitere Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort anstreben (insbesondere für Starter, Singles und Ältere in allen Preissegmenten; Sanierung, Neubau, Nachverdichtung, tlw. Abriss und Neubau)

Der Schwerpunkt zukünftiger Wohnungsmarktpolitik sollte vor dem Hintergrund sich immer weiter ausdifferenzierender Märkte und der demografischen Entwicklung auf den Zielgruppen der Starter, Familien- und Seniorenhaushalte liegen – in allen Preissegmenten und allen Formen.

Neben einer notwendigen Erhöhung der Baufertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau (zu Bauflächennachfrage und -potenzialen im Einfamilienhausbau: s. Kapitel 5.3.1) bedarf es angesichts zahlreicher Wohnungsbestände aus den 1950- bis 1970er Jahren bei notwendigen Sanierungsmaßnahmen einer verstärkten zielgruppenspezifischen Betrachtung. Anderenfalls drohen weitere Abwanderungen in das Umland insbesondere älterer, relativ einkommensstarker Haushalte als Zielgruppe mittlerer und gehobener Wohnungsansprüche – hierdurch könnte es selbst im stark nachgefragten Wohnsegment der 2- und 3-Zimmerwohnungen zu Leerständen kommen, weil das Angebot nicht die tatsächliche Nachfrage berücksichtigt und diese Zielgruppe überwiegend wirtschaftlich und sozial in der Lage ist, in ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnungen zu ziehen.

Für eine dezidierte, stadtteilbezogene Betrachtung aktueller und zukünftiger Wohnungsbedarfe in quantitativer und qualitativer Hinsicht („was, wo und wie viel?“), bedarf es kleinräumiger Datengrundlagen und –prognosen sowie repräsentativer Haushaltsbefragungen. Weitergehende Erkenntnisse können ebenfalls aus den Auswertungen der Zensusserhebung in 2011 (Zensus 2011) gewonnen werden, die noch nicht vorliegen. Eine qualitative Einschätzung und Bewertung der Wohnungsbestände sowie des Wohnumfeldes in baulich-energetischer, sozialer und städtebaulicher Hinsicht sowie die Benennung gezielter Maßnahmen und Förderprogramme zur Sanierung der Bestände und zur Aufwertung des Wohnumfeldes erfolgt auf Ebene der Stadtquartiere (s. Kapitel 5.2 und Band II, Kapitel 2).

3.8.1 (Geförderter) Wohnungsneubau¹⁹

Ausgangssituation in wohnungswirtschaftlicher Hinsicht

Vor dem Hintergrund, dass bundesweit seit mehreren Jahren der Wohnungsneubau im Segment des Mehrfamilienhauses praktisch zum Erliegen gekommen ist, soll nachfolgend die wirtschaftliche Situation jener Investoren beleuchtet werden, die in diesem Marktsegment tätig sind und sich als langfristorientierte institutionelle Anleger verstehen – hierzu zählen regelmäßig (kommunale) Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften. Das auf Selbstnutzer ausgelegte Investmentfeld des Ein- und Zweifamilienhausbaus bleibt bei dieser Betrachtung ebenso außen vor wie das auch in Emden seit einigen Jahren wachsende Feld jener Investmentakteure, die die deutsche Immobilie als Anlagenform für sich entdeckt haben und eher kurzfristig und verstärkt renditeorientiert handeln.

Wohnungsunternehmen haben vor dem Hintergrund ihrer häufig gemeinnützigen Historie in Deutschland und Europa traditionell ein langfristig orientiertes Geschäftsmodell (sog. „Hold“-Strategie statt einer „buy and sell-“ oder „buy and manage-Strategie“). Praktisch alle Wohnungsunternehmen stehen bundesweit vor der enormen Herausforderung, mit den vorhandenen Beständen, die überwiegend in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, wirtschaftlich tragfähige Zukunftsstrategien zu entwickeln. Diese Bestände zeichnen sich regelmäßig durch (tlw. massive) Defizite in der bautechnischen und bauphysikalischen Substanz aus und werden marktseitig in vielen Fällen nicht mehr oder nur bedingt nachgefragt. Dies trifft grundsätzlich auch in Emden zu²⁰.

Je größer die wirtschaftlichen Herausforderungen im Umgang mit den Beständen sind, desto geringer sind die Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen zu bewerten, in den dringend benötigten Neubau zu investieren. Unter den gegebenen Umständen ist es nach einhelliger Aussage der Akteure am Wohnungsmarkt nicht oder nur unter erheblichen Zugeständnissen an Wirtschaftlichkeit und Gestaltung möglich, Mieten deutlich unter 10,-- Euro / m² im Neubau zu realisieren²¹. Dieses Problem wird umso größer, je umfangreicher die Bestände noch unsaniert sind, weil die Möglichkeit zu ggf. möglichen unternehmensweiten Quersubventionen praktisch entfällt.

Die Gründe für die hohen Neubaukosten liegen maßgeblich in den erhöhten technischen Anforderungen begründet. Insbesondere die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) tragen zur Verteuerung des Bauens und auch des Sanierens bei. Aber auch technische Vorschriften zur Barrierefreiheit von Wohnraum sind, so sehr sie auch zu begrüßen sind, Kostentreiber. In Emden kommen überdies in vielen Bereichen erhöhte Gründungskosten auf die Bauherren zu. Angesichts des Umstands, dass Immobilien in Deutschland sich verstärkt als Investmentform am Kapitalmarkt etablieren konnten (sog. „Betongold“), hat sich insbesondere in Ballungs- und Wachstumszentren auch der Bodenmarkt mitunter stark erhitzt, so dass dort auch die Grunderwerbskosten als Preistreiber hinzuzuzählen sind – dies mag auch in Emden an der einen oder anderen Stelle im Einzelfall zutreffen, kann aber sicher nicht ursächlich für die sehr niedrigen Neubauquoten angeführt werden.

In Emden besteht eine starke Nachfrageunterdeckung insbesondere im Bereich der 1- und 2-Raumwohnungen im unteren und mittleren Preissegment, die perspektivisch weiter zunehmen wird. Umso bedeutender ist es, Instrumente zu entwickeln, die geeignet sind, die Neubautätigkeit insbesondere lokaler Unternehmen zu verstärken.

¹⁹ Fachdienst Stadtplanung, Stadt Emden

²⁰ Vgl. z.B. das Programm „Energetische Stadtsanierung“ in Port Arthur / Transvaal / südl. Ringstraße“ oder die Bemühungen der Stadt Emden zum Abriss des westlichen „Glaspalastes“

²¹ In Emden ist bestandsbezogen (also gemittelt über alle Wohnungsbestände hinweg) bei 1- und 2-Raum-Wohnungen von einer mittleren Netto-Kaltmiete von ca. 4,50 Euro (Schätzung FD Stadtplanung) auszugehen

Renditen in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

Angesichts drastisch gestiegener Kosten im Neubau wie auch in der Sanierung besteht für Wohnungsunternehmen und Investoren das Problem, dass eine ausreichende Verzinsung des Eigenkapitals bei wohnungswirtschaftlichen Investitionen nur sehr schwer darzustellen ist.

In der Wohnungswirtschaft hat sich zwischenzeitlich im Bereich der Investitionsrechnungen die dynamische Methode „Vollständiger Finanzpläne“ (VoFi) durchgesetzt²². Die hiernach ermittelte Eigenmittelrentabilität lag lt. GdW-Statistik in 2008 im bundesweiten Durchschnitt bei 2,9 %. Nach Angaben des GdW ist bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben selbst dieser Wert aktuell nur sehr schwer zu erreichen. In einer vom InWIS erstellten Studie mit dem Titel „Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma“²³ wurde der Nachweis angetreten, dass die Miete zur Erreichung einer Rendite von 3,5 % (Planungshorizont 30 Jahre) durchschnittlich um deutlich über 2 Euro/m² steigen müsste (das rechtliche Problem der Umlegbarkeit von Sanierungskosten auf die Miete gem. § 559 BGB wird hier nicht näher betrachtet). Im Ergebnis konnte die häufig vertretene These, dass sich durch Einsparung des Endenergieverbrauchs eine energetische Modernisierung wirtschaftlich rechnen, widerlegt werden.

Die Ergebnisse dieser Studie lassen sich grundsätzlich auf den Neubau von Wohnungen übertragen. Unter der Voraussetzung, dass ein geeignetes Grundstück erworben werden muss und in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit angesetzt wird, können keine positiven Eigenkapitalrenditen bei Mieten deutlich unter 10 Euro/m² rechnerisch nachgewiesen werden. Auch für den Fall, dass ein Unternehmen ein eigenes Baugrundstück einbringt und den Wert rechnerisch nicht ansetzt (die Entscheidung hierüber obliegt allein dem Unternehmen bzw. Investor), sind im Ergebnis in Emden Kalt-Mieten von z.B. 4,50 Euro für 1- und 2-Raum-Wohnungen (s. Fußnote 21) idR nicht zu erwarten²⁴. Für den Fall, dass Voraussetzung für eine Neubaumaßnahme der Abriss von Altbeständen ist, kann ohne den Einsatz von Drittmitteln (Fördermitteln) praktisch keine Wirtschaftlichkeit hergestellt werden.

Der Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, in Emden nach den Bestimmungen des niedersächsischen Wohnungsbauförderungsgesetzes, ist nicht geeignet, im Rahmen von gemischt finanzierten Projekten dieses Problem zu beheben. Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen hat für ein Wohnungsneubauprojekt in Köln aufgezeigt, dass in einem gemischt finanzierten Projekt aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen nur durch die Annahme eines Verkaufs des Objekts nach 15 Jahren eine positive Eigenkapitalrendite von 1,55 % erwirtschaftet werden könnte – dies stellt wirtschaftlich keine Alternative zu rein frei finanzierten Projekten dar. Im Ergebnis müsste für eine Wirtschaftlichkeit eines gemischt finanzierten Wohnungsbauprojektes die Differenz zwischen gedeckelter Fördermiete (für den geförderten Teil) und Marktmiete (für den frei finanzierten Teil) derart groß ausfallen, dass eine Marktgängigkeit in Emden nicht mehr gegeben ist. Mit einem solchen Vorgehen würde auch in Emden schlussendlich lediglich erreicht, dass „die Mitte der Gesellschaft aus der Mitte der Stadt“ vertrieben würde²⁵.

²² Vgl. GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Energieeffizientes Bauen und Modernisieren, GdW Arbeitshilfe 64, S. 55 ff

²³ InWIS GmbH, Bochum, 2011

²⁴ Aussage beruht auf der (überschlägigen) Annahme, dass die (bundesweit nahezu einheitlichen) Baukosten 2.400, – Euro/m² betragen und sich die VoFi-Rendite auf 2,5 % beläuft. Kostensteigernde Maßnahmen, wie z.B. in Emden regelmäßig notwendige Pfahlgründungen oder aber der Bau von Tiefgaragen, bleiben unberücksichtigt.

²⁵ Vgl. Bauwelt 36/2012, S. 22ff, Interview mit Frau Dr. Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München, zur Entwicklung der Preise im Wohnungsneubau

Schlussfolgerungen

Vor diesem Hintergrund werden seitens der Wohnungswirtschaft und Gemeinden regelmäßig Änderungen in den Förderkonditionen der sozialen Wohnraumförderung gefordert, z.B. die

- Anhebung der Bewilligungsmieten zur Abschwächung der Differenz zw. der Fördermiete und Marktmiete,
- Anhebung der Förderdarlehen,
- Anpassung der Darlehen an die gestiegenen Baukosten.

All diese (und weitere) Forderungen richten sich an den Fördermittelgeber, vorliegend dem Land Niedersachsen. Die Spielräume einer Gemeinde zur Schaffung von Anreizen für den Wohnungsneubau sind sehr begrenzt. Regelmäßig wiederkehrende Forderungen nach direkten Investitionszuschüssen für ausgewählte Investoren / Wohnungsunternehmen sind haushaltsrechtlich und wettbewerbsrechtlich grundsätzlich unzulässig.

Spielräume bestehen in gewissem Umfang im Rahmen der Vergabe kommunaler Grundstücke mittels Ausschreibung zum Zwecke der Bebauung mit Wohnungen durch Dritte, da hier hinsichtlich der Entscheidungskriterien, die zur Vergabe an einen Bewerber führen, der zu erzielende Grundstückskaufpreis lediglich untergeordnet (oder ggf. auch gar nicht) in die Bewertung einfließen könnte. Eine Wirtschaftlichkeit lässt sich alleine durch eine solche Vorgehensweise, wie obig dargelegt, in der Regel jedoch nicht herstellen.

Eine Möglichkeit, die Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau zu erhöhen, besteht darin, dass die Gemeinde selber über kommunale Wohnungsbaugesellschaften in den Neubau von Wohnungen investiert. Dies könnte in Emden z.B. über die städtische GEWOBA (oder ggf. weitere Töchter) erfolgen. Voraussetzung wäre allerdings, dass die unterstellte Differenz zwischen wirtschaftlich notwendiger Miete einerseits und in Emden marktgängiger Miete andererseits finanziell aufgefangen würde – wie dies erfolgen könnte, z.B. über reduzierte Eigenkapitalrenditen seitens der GEWOBA, und ob das Defizit bilanziell bei der Stadt oder der GEWOBA verbliebe, kann vorliegend nicht weiter erörtert werden.

Vor diesem Hintergrund wird dringend empfohlen, ein nachfrageorientiertes Wohnraumentwicklungs- und versorgungskonzept in Auftrag zu geben, welches die relevanten Nachfragegruppen insbesondere im unteren Wohnungsmarktsegment²⁶ aktuell wie perspektivisch (bis 2025) quantitativ ermittelt, dem Wohnraumangebot gegenüberstellt und Strategien und Konzepte für unterschiedliche Akteure am Wohnungsmarkt formuliert, um die Baufertigstellungszahlen deutlich zu erhöhen.

²⁶ Hierzu zählen a) Haushalte mit niedrigem Einkommen ohne Leistungsbezug, b) Bedarfsträger für sozialen Mietwohnraum und c) sonstige Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können (vgl. § 1 WoFG)

4. ÜBERGEORDNETE LEITLINIEN FÜR DIE KÜNFTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Zu den formulierten TOP-Zielen der Stadt Emden gehört die Förderung der Lebensqualität insbesondere für Familien unter den Aspekten Wohnen und Wohnumfeld, Bildung und Erziehung sowie Sicherheitsgefühl.

Für das Wohnen ist folgendes Oberziel formuliert worden:

Nachhaltige Stadtentwicklung zur Schaffung und Erhalt attraktiver Wohnquartiere und Lebensverhältnisse durch:

- Seehafenstadt als Alleinstellungsmerkmal profilieren
- Schaffung und Erhalt attraktiver Wohnquartiere, vielfältiger Wohnformen und Lebensverhältnisse insbesondere auch in der Innenstadt
- Aufwertung der Innenstadt

Auf der Grundlage der bisherigen Analyseergebnisse sind diese Zielsetzungen wie folgt zu ergänzen:

- Die zukünftige Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zentrale, integrierte Lagen zu konzentrieren (Innenstadtbereich innerhalb des Autobahnringes).
- Direkt an den Autobahnring angrenzende Stadtteile (Vorstadtlage) können Wohnergänzungsfunktionen übernehmen.
- Zur Stärkung der Wohnfunktion sind alle städtebaulichen Handlungsfelder wie Flächenneuausweisung, Nachverdichtung, Baulückenschließung, Umnutzung bzw. Umstrukturierung und Modernisierung des Bestandes auszuschöpfen.
- Barrierefreiheit in den Wohnquartieren ist als langfristiges Ziel anzustreben.

Mit der Profilierung der Stadt Emden als Wohnstandort soll die Voraussetzung zur Stabilisierung der Bevölkerung zukünftig geschaffen werden. Die oben genannten Oberziele sind thematisch und räumlich auf Stadtteil- und Quartiersebene zu konkretisieren.

5. STRATEGIEN UND KONZEPTE

Gemäß den Vorgaben aus den Leitlinien wurden die Stadtteile den unterschiedlichen Planungsräumen zugeordnet:

- Planungsraum 1: Stadtzentrum + Stadtteile innerhalb des Autobahnringes (Innenstadtergänzung)
- Planungsraum 2: direkt angrenzende Stadtteile (Vorstadt)
- Planungsraum 3: umliegende Dörfer

Für die einzelnen Stadtteile wurden Profile hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Ausstattung, Versorgungsstruktur, Baustruktur und Wohnumfeldsituation erstellt. Wesentlicher Baustein bildete aber die Betrachtung der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur sowie der Baualterstruktur auf Stadtteilebene. Die Profile sind im Band II unter Kapitel 1 im Einzelnen aufgeführt.

In der nachfolgenden Stadtteilanalyse sind die wesentlichen Parameter aufgezeigt und die sich aufgrund der Betrachtung ergebenden zukünftigen Entwicklungsziele abgeleitet. Dabei wurde der Fokus der Betrachtung auch auf die vorhandenen Wohnquartiere gelegt, um die Qualität und Zukunftsfähigkeit des Wohnungsangebotes innerhalb des Stadtteils darstellen zu können.

Ebenfalls in den Stadtteilprofilen mitbetrachtet wurde die Korrelation des Baualters mit der Alters- und Haushaltsstruktur innerhalb der Quartiere. Aus diesem Vergleich ergaben sich bereits erste Hinweise auf mögliche „Problemlagen“. In Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft (Fragebögen, Interviews) konnten weitere Hinweise auf städtebauliche Missstände in den einzelnen Quartieren ermittelt werden. Die gesammelten Verdachtsmomente wurden mit weiterer Recherche (Leerstandsverzeichnis der Stadt Emden, Luftbilddauswertungen) überprüft und durch eine Bestandsaufnahme vor Ort verifiziert.

Für diese näher betrachteten Quartiere konnten unterschiedliche Handlungsbedarfe (baulich-energetisch, sozial-demografisch, Wohnumfelddefizite) festgestellt werden. Diese sind nachfolgend, gemäß des vorrangig festgestellten Handlungsbedarfes gegliedert, zusammenfassend dargestellt.

Bei den Quartierbetrachtungen wurden die Stadtteile Barenburg und das Stadtzentrum überwiegend ausgespart:

- Der Stadtteil Barenburg ist seit 1999 Gebiet „Soziale Stadt“ mit einem Förderzeitraum bis 2017. Mit Sanierungsmitteln wurden bereits Maßnahmen zur Gebäudemodernisierung, zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie infrastrukturelle Ergänzungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und dauern noch an. Da der Fokus insbesondere auf Wohnraum- und -umfeld verbessernde Maßnahmen gelegt wurde, ist eine Betrachtung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes nicht angezeigt. Die wesentlichen Ergebnisse und Zielaussagen der Sanierungsmaßnahme fließen in die Stadtteilbetrachtung mit ein.
- Für das Stadtzentrum liegen ebenfalls detaillierte Untersuchungen vor:
 - ◆ Aktive Innenstadt, Sanierungsgebiet Innenstadt, Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (2008)
 - ◆ Aktive Innenstadt, Rahmenkonzept (2009)
 - ◆ Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (2008)

Die wesentlichen die Funktion Wohnen umfassenden Ergebnisse wurden in den Ausführungen zum Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt.

Es wurde dabei aber auch deutlich, dass eine sektorale Untersuchung der Wohnfunktion im Stadtzentrum aufgrund der vielfältigen Handlungsbereiche nicht zielführend ist, sondern es hinsichtlich der vielfältigen Funktionen, die das Stadtzentrum in sich vereint, eines integrativen Ansatzes bedarf, der im Wesentlichen bereits mit dem Integrierten städtischen Entwicklungs- und

Wachstumskonzept vorliegt. Die für das Innenstadt-Wohnen relevanten Zielaussagen wurden entsprechend berücksichtigt.

Die Einzelbetrachtungen zu den Quartieren mit Handlungsbedarf sind im Band II, Kapitel 2 nachzulesen. Hier werden auch die konkreten Fördermöglichkeiten für die einzelnen Maßnahmen in den Quartieren aufgezeigt.

Die Ergebnisse der Stadtteil- als auch der Quartiersbetrachtungen werden jeweils in einem abschließenden Kapitel in tabellarischer Form wiedergegeben.

5.1 Stadtteilanalyse

5.1.1 Stadtzentrum und zentrale Stadtteile (Innenstadterweiterung)

Profil-Stadtzentrum	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 9.803 Einwohner (=16 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 10.185 Einwohner 2000-2010: - 382 Einwohner = - 3,8 %
Altersstruktur	- geringer Anteil an Kindern - überproportional viele junge Erwachsene - überproportional viele Senioren (>80 Jahre)
Haushaltsgröße	1,4 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- 5 Kindergärten + Krippe - Grundschule + Außenstelle Realschule - Senioreneinrichtungen (Pflegeheime + Wohnen)
Versorgungsstruktur	- Verbrauchermärkte + Einzelhandel
Wohnqualität	Zum Teil eingeschränkt: - Baustuktur aus den 50er Jahren weist unzureichende bautechnische Qualitäten auf - Wohnungen weisen keine zukunftsfähigen Größen und Ausstattungen auf - kleine, verbaute Grundstücke
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- durch öffentliche Grünanlagen (Wallanlagen, Burgplatz, Stephansplatz) gesichert - direktes Wohnumfeld durch zum Teil kleine verbaute Grundstücke und fehlender Straßenrandgestaltung oftmals eingeschränkt
Funktion	- Wohnstandort - Einzelhandelsstandort - Dienstleistungsstandort - Kultur- und Tourismusstandort (Ort des historischen Erbes/Stadtwerte)

Entwicklungsziele für das Stadtzentrum

Das Stadtzentrum bietet aufgrund seiner Funktionsmischung und seiner Baudichte nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten für eine zukünftige räumliche Entwicklung. Die zukünftige Wohnentwicklung im Zentrum wird demnach insbesondere von der Ertüchtigung des Bestandes und der Nach- und Umnutzung von Brachflächen abhängen.

Mit der Entwicklung des Alten Binnenhafens (Neuer Delft) und der Wasserstadt am Hafentor sind bereits erste Konzepte umgesetzt. Weitere Flächenpotenziale liegen im Bereich der Alten Heringsfischerei, im Randbereich der Fürbringerstraße und an der Straße Agterum. Die Entwicklung des Binnenhafens stärkt nicht nur die Wohnfunktion im Stadtzentrum, sondern trägt aufgrund der direkten Wasserlage und der Verbindung mit Dienstleistungsangeboten zur Profilierung Emdens als Seehafenstadt bei. Dies wiederum stärkt auch die Tourismusfunktion nachhaltig. Weitere Impulse für den Tourismus und die Attraktivierung der Wohnfunktion liegen in bereits in Teilen realisierten Wasser- und Wallprojekten im Zuge des Wasserwegeplanes („Water City International“).

Mit der Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt gehen zudem positive Effekte für den Einzelhandel, insbesondere für die im Zentrum vorhandenen Lebensmittelanbieter, aus. Eine stabile

Bewohnerschaft im Stadtzentrum wirkt einem Veröden der City außerhalb der Geschäftszeiten entgegen und fördert die Identifikation mit den Quartieren.²⁷

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurde auf eine umfassende Betrachtung der Wohn-Innenstadtquartiere aufgrund der bereits vorliegenden Untersuchungen verzichtet.

Folgende tiefergehende Untersuchungen²⁸ sind zum Innenstadtbereich erstellt worden, auf die sich die nachfolgenden Aussagen beziehen:

- Stadt Emden: Aktive Innenstadt, Sanierungsgebiet Innenstadt, Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (2008)
- Stadt Emden: Aktive Innenstadt, Rahmenkonzept (2009)
- Stadt Emden: Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (2008)

Grundsätzlich ist der Innenstadtbereich neben der Einzelhandelsnutzung noch stark durch die Wohnnutzung geprägt. Auch zukünftig wird das Wohnen in der Innenstadt Emdens eine bedeutende Rolle spielen, da die tendenziell kleiner werdenden Haushalte (junge Alleinstehende, Paare, ältere Haushalte nach der Familienphase) insbesondere zentrale Standorte nachfragen. Es wurde jedoch im Rahmen der Untersuchungen ein Qualitätsmangel im Wohnungsangebot der Innenstadt festgestellt. Diese betrafen insbesondere die unzureichende bautechnische Qualität, den geringen Umfang von Wohnungen mit zukunftsfähigen Größen und Ausstattungen und defizitärer wohnungsnaher Freiraumsituation.

Um das Wohnen nachhaltig zu sichern und zu entwickeln, sind nicht nur die Gebäude an moderne Wohnstandards anzupassen, sondern es ist auch eine Verbesserung des Wohnumfeldes anzustreben. Dazu gehört nicht nur die Aufwertung der Gebäuderückseiten und der Blockinnenhöfe sondern auch die Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raumes als Ort der Kommunikation und der Freizeitgestaltung.

Als besonders problematisch wurde der Bereich Faldern identifiziert und als potenzielles Sanierungsgebiet vorgeschlagen. Hier wurde als Ziel die komplexe Erneuerung der Wohnungsbestände unter gleichzeitiger Neuordnung der Grundstücksflächen formuliert²⁹.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurden für das Innenstadt-Quartier STA 1 die oben genannten Defizite im öffentlichen Raum konstatiert und weitergehend untersucht (vgl. Kap. 5.2.3 und Band II, Kap 2.3).

²⁷ Siehe: Stadt Emden, Aktive Innenstadt – Rahmenkonzept, re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Oldenburg, 2009, S. 47

²⁸ Alle: re.urban Stadterneuerungsgesellschaft, Oldenburg

²⁹ Stadt Emden: Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept, re.urban Stadterneuerungsgesellschaft, Oldenburg (2008), S. 42

Profil – Port Arthur/Transvaal	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 5.368 Einwohner (= ca.10 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 5.465 Einwohner 2000-2010: - 97 Einwohner = - 1,8 %
Altersstruktur	- Keine nennenswerten Abweichungen der Alterstrukturverteilung im Vergleich zur Gesamtstadt
Haushaltsgröße	1,7 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- 2 Kindergärten - Grundschule + Hauptschule
Versorgungsstruktur	- Verbrauchemarkt, Bäcker
Wohnqualität	- ältere Baustrukturen zwischen 1900 und 1970 weisen unzureichende bautechnische und energetische Qualitäten auf - Wohnungen weisen zum Teil keine zukunftsfähigen Größen und Ausstattungen auf - breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen (Geschosswohnungsbau, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhausstrukturen, historisch erhaltenswerte Ensembles)
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- öffentliche Grünanlagen nur in Form von funktionsgebundenen Sport- und Spielplätzen sowie Kleingärten - direktes Wohnumfeld durch zum Teil monofunktional ausgerichtete Abstandsflächen eingeschränkt - hoher gliedernder Grünanteil nur in den Straßenräumen der ehemaligen Sanierungsgebiete (z.B. Graf-Enno-Straße, Cirksestraße) und z.T. in Form von vorgelagerten Vorgärten.
Funktion	- Wohnstandort - Gewerbe- und Hafenstandort

□ Entwicklungsziele³⁰ für Port Arthur/Transvaal

Der Stadtteil Port Arthur/Transvaal zeichnet sich seit Jahren durch eine abnehmende Bevölkerungszahl aus. Zwischen 1995, dem Bevölkerungshöchststand, und 2010 hat die Anzahl der Bevölkerung um 7,7 % (445 Personen) abgenommen. Wesentliche Defizite in der Wohnqualität liegen in der überwiegend älteren Bausubstanz begründet. Es gibt nur zwei kleinere Baugebiete, die zwischen 1990 und 2000 entstanden sind, alle anderen Quartiere stammen aus der Zeit zwischen 1900 und 1970. Im Rahmen der Quartiersbetrachtungen wurden allein in Port Arthur/Transvaal vier Quartiere näher untersucht und Defizite konstatiert sowie Handlungsbedarfe im Wohnumfeld und insbesondere baulich-energetische und demografisch-soziale Handlungsbedarfe festgestellt (vgl. Band II, Kap 2).

Für die zukünftige Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil Port Arthur/Transvaal ist eine umfassende baulich-energetische Modernisierung des Gebäudebestandes (90 % der Gebäude wurden vor 1970 errichtet) vorrangig zu verfolgen.

Die Stadt Emden hat für den Stadtteil und die südliche Ringstraße eine energetische Stadtsanierung als Pilotprojekt beantragt und bewilligt bekommen. Ziel ist es im Rahmen eines integrierten Quartierskonzeptes eine Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur insbesondere zur Wärmeversorgung zu entwickeln und umzusetzen. Neben der Formulierung der energetischen Sanierungsziele sind auch andere städtebauliche Ziele zu identifizieren und Synergieeffekte aufzuzeigen (Anpassung an den demografischen Wandel, Reduzierung funktionaler Defizite des Quartiers). Es ist anzunehmen, dass mit der energetischen Sanierung des Stadtteiles

bereits eine Vielzahl der städtebaulichen Missstände behoben und die Wohnfunktion nachhaltig gestärkt wird.

Nur 6,5 % des Gebäudebestandes in Port Arthur/Transvaal ist nach 1990 erbaut. Neben der Ertüchtigung des Bestandes sollten auch Möglichkeiten für die weitere Siedlungsentwicklung in Betracht gezogen werden. Die Überprüfung hat jedoch ergeben, dass eine Verträglichkeit zukünftiger Wohnnutzungen aufgrund der Schallbelastung durch die Bahnlinie im Westen und die angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Südosten für die einzigen freien Siedlungspotenziale kaum herstellbar ist. Möglichkeiten zur Siedlungserweiterungen werden demnach für den Stadtteil gegenwärtig nicht gesehen.

Der Stadtteil weist neben der reinen Wohnfunktion auch erhebliche industriell und gewerblich genutzte Bereiche auf, die gerade in den Übergangsbereichen (Dortmunder Straße, Münsterstraße, Rheinstraße, Hansastrasse) das Wohnumfeld negativ beeinflussen und das Image des Stadtteiles nachhaltig prägen. Hier wären Konzepte zur städtebaulichen Entzerrung und Neuordnung ratsam (Stadtumbau). Dies gilt im Besonderen für den Bereich der Hansastrasse, hier sollten die städtebaulichen Missstände durch Umstrukturierungsmaßnahmen im Rahmen differenzierter städtebaulicher Konzepte gemindert werden. Zukünftige Zielsetzung für diesen Bereich wäre eine Bauflächen-Ausrichtung in Richtung Mischgebiet, die sowohl Ergänzung zur vorhandenen, in Teilen aber defizitären, Versorgungsstruktur³¹ und den Wohnangeboten darstellen könnte.

Eine wesentliche Rolle für den Stadtteil könnte die zukünftige Nutzung der Ültje-Industriebrache spielen. Von ihr könnten zukünftig wichtige Impulse für den Stadtteil durch innovative Nutzungskonzepte ausgehen (Loftwohnungen, Studentenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Dienstleistungen, ergänzende Nahversorgung etc.).

Für den Stadtteil Port Arthur/Transvaal bleibt demnach festzuhalten, dass sich die zukünftigen Wohnangebote ausschließlich aus der Qualifizierung des Bestandes und den möglichen Umstrukturierungsmaßnahmen ergeben. Dies unterstreicht deutlich die Notwendigkeit zur Durchführung der energetischen Stadtsanierung in dem Stadtteil.

Die im Westen liegenden Grünbereiche zwischen Bahnlinie und Siedlungsrand sollten dahingehend qualifiziert werden, dass eine öffentliche, für alle Bevölkerungsgruppen nutzbare Grünanlage entsteht, um einen gewissen Ausgleich zu den festgestellten defizitären Freiraumqualitäten innerhalb des Stadtteiles zu erhalten. Ggf. können zudem im Rahmen der anstehenden Sanierung weitere Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Straßenzüge zur Verbesserung des Stadtklimas vorgesehen werden.

³¹ Der vorhandene Verbrauchermarkt an der Hansastrasse (Vollsortimenter) wird aufgrund seiner bestehenden Größe den Anforderungen an eine moderne Nahversorgung laut dem Einzelhandelsgutachter CIMA nur in Teilen gerecht. Es sollte hier lt. der CIMA städtebauliches Ziel sein, einen wettbewerbsfähigen Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m² (Zuwachs von ca. 1.000 m²) zu etablieren.
Aber relativierend: BulwieserGesa AG, Markt-Wirkungsanalyse Nahversorgungszentrum Transvaal, Hamburg, 2009. BulwieserGesa hat in einer vertiefenden Betrachtung einen Vollsortimenter mit 1.500 m² Verkaufsfläche für die Entwicklung des Stadtteiles als optimal bewertet, aber gleichzeitig aus gesamtstädtischer Sicht in Verbindung mit der Entwicklung im Bereich des Eisenbahndocks vor einer übermäßigen Zunahme des Wettbewerbsdrucks auf die Innenstadt gewarnt.

Profil – Constantia	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 2.475 Einwohner (= ca.4,5 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 2.707 Einwohner 2000-2010: - 232 Einwohner = - 8,6 %
Altersstruktur	- überproportional stark vertretene Gruppe der 40- bis 65-Jährigen - unterdurchschnittlich wenig Senioren (>80 Jahre)
Haushaltsgröße	2,0 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- Kindergarten/Krippe - Grundschule - Fachhochschule
Versorgungsstruktur	- West-Center und Dollart-Center
Wohnqualität	- überwiegend Einfamilienhausbebauung und Reihenhäuser (1970-1990) - hoher Grün- und Wasseranteil in den Wohnquartieren - in Teilen Lärmbelastungen durch BAB 31
Freiraumqualität/Wohnumfeld	 Hohe Freiraumqualität/Wohnumfeldqualität wird durch den Landschafts- und Erlebnispark Emden (ehemalige Mülldeponie) im Norden des Stadtteiles noch gesteigert.
Funktion	- Wohnstandort - Überörtlich - Fachhochschule - Gewerbestandort - Freizeit- und Erholungsstandort

❑ **Entwicklungsziele³² für Constantia**

Constantia ist ein zweigeteilter Stadtteil mit überwiegend junger Bebauung. Nördlich der Larrelter Straße befinden sich Wohngebiete, die nach 1970 errichtet wurden, sowie die Fachhochschule und geschäftlich-gewerbliche Nutzungen. Südlich der Verkehrsstrasse befinden sich weitere Gewerbegebiete mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie ein Kleingartengebiet.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Fachhochschulstandortes sollten auch zukünftig gesichert sein. Die Fachhochschule stellt eine wichtige ökonomische und bildungsorientierte Perspektive für Emden dar, von der durchaus wichtige Impulse für zum Beispiel den Dienstleistungssektor ausgehen können. Auch für den Wohnungsmarkt gehen von den Studenten Nachfragen an bezahlbaren kleineren Wohneinheiten in Fachhochschulnähe aus, die auch Auswirkungen auf die angrenzenden gut angebundenen Stadtteile haben (z.B. Larrelt, Port Arthur/Transvaal oder Innenstadt). Für die Fachhochschule bestehen kleinräumige Entwicklungsmöglichkeiten in östlicher Richtung.

Für Wohnnutzungen gibt es in Constantia kaum Nachverdichtungsmöglichkeiten, dazu ist der Stadtteil "zu jung"³³.

³² Siehe Abbildung 3.1 vom Band II des Stadtentwicklungskonzeptes

³³ Siehe Abbildung 3.2 vom Band II des Stadtentwicklungskonzeptes

Nach Nordosten bestehen wegen des Landschaftsschutzgebietes (Deich / angelegte Streuobstwiese) und des in Umsetzung befindlichen Landschafts- und Erlebnisparks keine Entwicklungsmöglichkeiten. Im Übrigen begrenzen die Bundesautobahn A 31 und die Larrelter Straße den Wohnstandort.

Der Stadtteil Constantia als Wohnstandort weist aufgrund der Bebauungsstruktur und des Freiraumangebotes besondere Qualitäten auf. In den betrachteten Wohnquartieren konnten keine Handlungsbedarfe konstatiert werden. Dennoch verzeichnet der Stadtteil seit den 1995er Jahren eine abnehmende Bevölkerungszahl, da keine Baugebiete mehr umgesetzt worden sind. Auch zukünftig wird eine Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht möglich sein, auch Verdichtungsansätze sind nicht vorhanden. Es scheint aber so, dass sich Überalterungstendenzen, wie sonst in den 70er Jahren Wohnquartieren üblich, in Constantia nicht abzeichnen. Hier verläuft der Generationenwechsel so weit feststellbar sukzessive.

Es ist zu vermuten, dass der Stadtteil auch aufgrund seiner überörtlichen Ausstattungsmerkmale (Fachhochschule, West-Center/Dollart-Center, Landschafts- und Erlebnispark) als Wohnstandort attraktiv bleibt und Leerstände aufgrund abnehmender Bevölkerungszahlen nicht im relevanten Maße auftreten werden und sich die Werterhaltung des Bestandes über den Markt regelt. Dennoch ist es ratsam die Entwicklung in den älteren Wohnquartieren zukünftig zu beobachten.

Profil – Conrebbersweg	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 2.363 Einwohner (= ca. 4,3 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 1.915 Einwohner 2000-2010: + 448 Einwohner = + 24 %
Altersstruktur	- überproportional stark vertretene Gruppe der 40-54 Jährigen und der 6-19 Jährigen - unterdurchschnittlich wenig junge Erwachsene und Jung-Senioren (55-64 Jahre) sowie Senioren
Haushaltsgröße	2,2 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- Kindergarten
Versorgungsstruktur	- Bäcker, Fleischerei
Wohnqualität	- überwiegend Einfamilienhausbebauung und Reihenhäuser (1930-2000) - hoher Grünanteil in den Wohnquartieren aufgrund großzügiger Grundstückszuschnitte (im nördlichen, baustrukturell älteren Teilbereich) - in Teilen Lärmbelastungen durch Bahntrasse und BAB 31
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- Hohe Wohnumfeldqualität durch die vorherrschende Siedlungsstruktur (hoher Grünanteil) und umgebender Landschaft (landwirtschaftliche Fläche und Larrelter Tief, Kompensationsflächen im Norden).
Funktion	- Wohnstandort

□ Entwicklungsziele³⁴ für Conrebbersweg

Der Stadtteil Conrebbersweg ist nahezu ausschließlich von Wohnbebauung, und zwar überwiegend ältere Bebauung im Norden sowie Neubautätigkeit im Süden, gekennzeichnet. Zwischen 1990 und 2005 hat die Bevölkerungszahl durch die Ausweisung neuer Baugebiete um fast 72 % zugenommen, aktuell verzeichnet die Bewohnerzahl einen leicht abnehmenden Trend.

Die ältere Bebauung (Quartier CON 1) datiert aus den 1930-er/1940-er Jahren. Charakteristisch sind vielfach schmale Grundstücke mit großen Grundstückstiefen. Dieses Quartier bietet sich insbesondere aufgrund der Grundstücksstruktur wie kaum ein anderes Quartier im Stadtgebiet für eine Nachverdichtung an. Denkbar wäre hier eine rückwärtige Bebauung, die allerdings eines gemeinsamen Erschließungskonzeptes bedürfte, da die Erschließung entlang bestehender Gebäude aufgrund der schmalen Grundstücke überwiegend nicht möglich ist. Gemeinsam getragene Erschließungskonzepte, die auf die Pewsumer Reihe, den Kürenweg, den Hoher Weg oder die Eilsumer Reihe münden, könnten hier einen Lösungsansatz darstellen. Auch das Aufstellen einer verbindlichen Bauleitplanung ggf. in Verbindung mit einer (freiwilligen) Umlegung könnte der Zielsetzung der Nachverdichtung dienlich sein.

Gleichzeitig ist aber auch eine flächenhafte Wohnbauentwicklung vor allem in westliche Richtung möglich, wobei die Tiefe einer zusätzlichen Bebauung unter dem Aspekt der Lärmeinwirkungen durch die BAB 31 zu beachten ist.

In südlicher Richtung sind die Grünstrukturen beidseitig des Larrelter Tiefs zu berücksichtigen und grundsätzlich die Belange von Natur und Landschaft (vorhandenes Biotop) zu würdigen. Überdies ist zu bedenken, dass sie nur über die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche (reine Wohnstraßen) erschlossen werden können. Dies bedeutet sowohl in der Bauphase als auch im späteren Besiedlungsverlauf eine zusätzliche Belastung auf den Wohnstraßen.

In nördlicher Richtung ist nur eine Arrondierung (bereits im Flächennutzungsplan dargestellt = Reservefläche vgl. Kap 5.3.1 und Kap. 6) der Bebauung möglich. Diese ließe sich über den

Conrebbbersweg (Hauptsammelstraße im Norden) unabhängig von jetzigen Wohnsiedlungsbereichen erschließen. Hier sind aber die Lärmimmissionen der BAB 31 in die weitere Betrachtung einzustellen.

Die überregionale Erschließung vom Conrebbbersweg ist wegen der angrenzenden Autobahnauffahrt exzellent, intern stellt jedoch die Bahnlinie eine große Restriktion für die Erreichbarkeit anderer Stadtteile dar. Insbesondere der nördliche Bereich des Stadtteils weist bezüglich der Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen Fruchteburg (und somit der Innenstadt) und Harsweg bis hin zu Barenburg große Defizite auf, d.h. diese Stadtteile sind nur auf Umwegen zu erreichen. Zielsetzung wäre hier die Schaffung von Querungsmöglichkeiten (Überführung der Bahnlinie, Brückenbauwerk über Hinter Tief, Querungshilfe über Auricher Straße) für Fußgänger und Radfahrer im Norden der bebauten Bereiche von Conrebbbersweg und Fruchteburg.

Der Stadtteil hat durch die großzügigen Baulandausweisungen in den 90er Jahren einen erheblichen Bevölkerungsboom erfahren, der sich heute noch an der Altersstrukturverteilung der Wohnbevölkerung ablesen lässt. Gegenwärtig konnten hinsichtlich der Bevölkerungskennziffern in den einzelnen Quartieren keine problematischen Konstellationen festgestellt werden. Festzuhalten bleibt auch, dass der Stadtteil hinsichtlich der Versorgungssituation (keine Grundschule, unzureichende Nahversorgung³⁵) defizitär ist und hier von anderen Stadtteilen - insbesondere Fruchteburg – „mitversorgt“ wird. Um die Wohnfunktion zu sichern, sollten zunächst Nachverdichtungspotenziale überprüft und auf die bereits planungsrechtlich abgesicherten Reserveflächen zurückgegriffen werden. Darüber hinausgehende Siedlungserweiterungen sollten immer unter dem Aspekt der Verträglichkeit (zusätzliches Verkehrsaufkommen) der bereits vorhandenen Wohnquartiere und den Aspekten von Natur und Landschaft (Larrelter Tief) mit entsprechendem Augenmaß und abschnittsweise vorgenommen werden.

35 Da durch Ansiedlung eines Discounters oder Vollsortimenters bestehende, im Einzelhandelsgutachten der Stadt abgestimmte und beschlossene Nahversorgungsstandorte unter Druck geraten würden, wäre ggf. eine kleinflächige Lösung in Form eines Supermarktes mit 400-600 m² VK zu prüfen (vgl. Markant-Markt in Wolthusen).

Profil – Fruchteburg	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 1.498 Einwohner (= ca. 2,7 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 1.588 Einwohner 2000-2010: - 90 Einwohner = - 5,6 %
Altersstruktur	- überproportional stark vertretene Gruppe der über 65 Jährigen - unterdurchschnittlich wenig Kinder und wenig junge Erwachsene
Haushaltsgröße	1,6 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- Fruchteburgschule - Johannes-Althusius-Gymnasium
Versorgungsstruktur	- Verbrauchermarkt (Alte Molkerei)
Wohnqualität	- überwiegend Einfamilienhausbebauung und Reihenhäuser (1930-2000) sowie vereinzelt mehrgeschossiger Wohnungsbau - hoher Grünanteil in den Wohnquartieren aufgrund der Bebauungsstruktur - in Teilen Lärmbelastungen durch Bahntrasse und BAB 31
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- hohe Wohnumfeldqualität durch die vorherrschende Siedlungsstruktur und angrenzenden Freiräumen (Grünanlagen entlang des Hinter Tiefs und landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden)
Funktion	- Wohnstandort Überörtlich - Gymnasium und Berufsschule - Veranstaltungsorte: Nordseehalle, Kickers-Stadion

❑ Entwicklungsziele³⁶ für Fruchteburg

Der Stadtteil besteht zum größten Teil aus Wohnbebauung aus den 1960-er Jahren sowie überörtlich bedeutsamen Schulstandorten und Veranstaltungsflächen (Nordseehalle, Kickers-Stadion mit weiteren Sportflächen und Schützenplatz), die im Süden des Stadtteiles liegen. Neuere Wohnbebauung befindet sich im Nordwesten des Stadtteils (Quartier FRÜ 5).³⁷

Fast ein Drittel der Bevölkerung des Stadtteils ist bereits heute über 65 Jahre alt. Besonders betroffen von den Überalterungstendenzen sind die Quartiere aus den 60er Jahren FRÜ 1 und FRÜ 2. Für diese Quartiere wurden in Kap 5.2.1/5.2.4 ein entsprechender Handlungsbedarf und Entwicklungsstrategien formuliert.

Ein zukünftiges Entwicklungsziel des Stadtteiles könnte eine Qualifizierung gerade im Hinblick auf die Bedürfnisse älterer Menschen sein, durch:

- Schaffung eines ausreichenden Angebotes an sicheren (barrierefreien / barrierearmen) Wohnungen (Umbau der Bestände oder Neubau)
- Schaffung eines sicheren, attraktiven Stadtraums (z.B. Schwellen minimieren, Pausen ermöglichen, Beleuchtung,... Angebote für „sich Treffen“ im Stadtraum)
- Sicherung der wohnumfeldnahen Versorgung durch z.B. Schaffung von Querungsmöglichkeiten über das Hinter Tief
- Schaffung von Möglichkeiten der Teilhabe durch
 - wohnortnahe Infrastruktur bzw.
 - attraktiven ÖPNV oder alternative Mobilitätssysteme

Für die Schaffung alternativer Wohnmöglichkeiten der älteren Bevölkerung geeignet wäre die noch vorhandene Reservefläche (erhöhte Anforderungen aufgrund der Schallbelastung durch die Bahn) südlich des Steinweges. Hier könnten barrierearme, seniorengerechte Wohnformen entstehen.

³⁶ Siehe Abbildung 5.1 vom Band II des Stadtentwicklungskonzeptes

³⁷ Siehe Abbildung 5.2 vom Band II des Stadtentwicklungskonzeptes

Weitere orts- und seniorenbegogene Dienstleistungen wie z.B. angegliederte Sozialstation mit Beratungsfunktion, Seniorenmittagstisch, Seniorentreff, betreutem Wohnen, könnten für den Stadtteil als bedarfsorientierte Angebote Impulswirkung haben³⁸. Durch attraktive Alternativangebote im Stadtteil könnte ein Wohnungswechsel der älteren Bevölkerung befördert werden, da sie ihre gewohnte Umgebung, die gewachsenen Nachbarschaften und soziale Kontakte nicht aufgeben müssen. Dadurch kommen ggf. auch Einfamilienhäuser auf den Markt, die dann für Familien zur Verfügung stehen, was auch eine positive Veränderung der Altersstruktur im Stadtteil zur Folge hat.

Um die Freiraumqualität langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln, sollte zum Hinter Tief der bestehende Grünzug beibehalten und nach Norden fortgesetzt werden.

Profil – Barenburg	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 7.535 Einwohner (= ca.13,6 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 8.603 Einwohner 2000-2010: - 1.068 Einwohner = - 12,4 %
Altersstruktur	- stark vertretene Gruppe der jungen Erwachsener zwischen 20 und 39 Jahren - im Vergleich zu Emden unterdurchschnittlich wenig Kinder im Alter von 6-19 und Erwachsene zwischen 40 und 54 Jahren
Haushaltsgröße	1,7 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- Grundschule - Haupt- und Realschule - Förderschule - Gymnasium am Treckfahrtstief - 3 Kindergärten und eine Kindertagesstätte, zudem Kindertagesstätte (ev.-ref.) im Bau - Altenwohncentrum
Versorgungsstruktur	- zentraler Versorgungsbereich mit Verbrauchermarkt (Alte Molkerei in Fruchteburg) - 2 Verbrauchermärkte im Stadtteil
Wohnqualität	- älterer westlicher Stadtteil (1900 bis 1950) mit gemischter Bebauungsstruktur (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser) - zentraler und nördlicher Stadtteil geprägt durch Geschosswohnungsbau (bis zu zehn Geschossen) mit hoher Bevölkerungsdichte mit hohem Leerstand und Zeichen der Verwahrlosung im Wohnumfeld - südwestlicher Rand geprägt durch die 1970-er Einfamilienhausstruktur
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- unterschiedliche Wohnumfeldqualität durch die vorherrschenden Siedlungsstrukturen; zum Teil sehr defizitär. Freiräume sind funktionsgebunden (Sport- und Spielplätze und Kleingärten), attraktive Lage am Treckfahrtstief, durch Wege erschlossen
Funktion	- Wohnstandort - Überörtlich - Gymnasium und Förderschule - Krankenhaus, Altenwohncentrum

□ Entwicklungs- und Sanierungsziele³⁹

Der Stadtteil Barenburg nimmt seit 1999 mit einem Teilbereich am Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt" teil. Im Rahmen der Programmumsetzung wurden bisher zahlreiche Maßnahmen umgesetzt (s. Tabelle im Stadtteilprofil: Maßnahmen im Rahmen der Sanierung).

Der Stadtteil Barenburg ist, abgesehen vom Stadtzentrum, der bevölkerungsreichste Stadtteil Emdens. Von Einfamilienhausgebieten bis zu zehngeschossigen Mehrfamilienhäusern sind unterschiedliche Wohnformen vorhanden, wobei aber auch hier klare Quartiersabgrenzungen vorliegen. Neben ausgedehnten und stark verdichteten Mehrfamilien- und Reihenhausstrukturen prägen jedoch die Geschosswohnungsbauten den Stadtteil, die auch weithin sichtbar sind.

Es wurden folgende „Problemlagen“ aufskizziert:

- räumliche Isolation des Stadtteils durch Abgrenzung (Treckfahrtstief, Autobahn, Flugplatz im Norden und fehlende Verbindungstrassen, einzige PKW-Anbindung über Auricher Straße)

- soziales und wohnungswirtschaftliches Gefälle innerhalb Barenburgs: Alt-Barenburg weist weder überdurchschnittliche Leerstände noch soziale Problemlagen auf. In den anschließenden Wohnquartieren zeigt sich das gegenteilige Bild: hoher Leerstand und hohe Fluktuationen, teilweise Verwahrlosung des Wohnumfeldes prägen das schlechte Image von Barenburg.

Daraus abgeleitet ergaben sich übergeordnete Sanierungszielsetzungen, die in ein Nutzungs- und Verkehrskonzept mündeten. Diese übergeordneten Sanierungszielsetzungen, die insbesondere zum Imagewandel des Stadtteiles beitragen sollen, wurden in einem Rahmenplan weiter in einzelne Maßnahmenbereiche differenziert und durch ein Gestaltungs- und Bebauungskonzept komplementiert (weitere Ausführungen siehe Stadtteilprofil).

Für die Entwicklung des Wohnens im Sanierungsgebiet sollen folgende Grundsätze gelten⁴⁰:

- Verbesserungen der Standards der Wohnungen (Ausstattung, incl. Seniorengerechtigkeit) und der Gebäude (z.B. Wärmedämmung);
- Schaffen einer größeren Breite der Art des Wohnungsangebotes durch Anpassen der Wohnungsgrößen / Grundrisse an die veränderten Haushaltsstrukturen (größere Wohnungen, andererseits Wohnungen für kleinere Haushalte);
- Entwicklung von service-orientierten Wohnmöglichkeiten;
- Erhöhung der Gebrauchswerte auf den wohnungsnahen Freiflächen für individuelle, gemeinschaftliche und das Wohnen ergänzende Nutzungsmöglichkeiten;
- Angebot an kleinteiligen Nutzungsmöglichkeiten für Nicht-Wohnzwecke;
- Abbruch von überschüssigen Geschoßwohnungen, insbesondere denen, die das Gebiet stigmatisieren (Abbruch auch aus Gründen des Stadtteil-Images);
- Flächen für den Neubau von Einfamilienhäusern (überwiegend in verdichteter Form);
- Ergänzung durch familiengerechten Neubau in – vor allem auch mietbaren – Einfamilienhausstrukturen;
- gezielte Förderung von alternativen Wohn- und Eigentumsformen;
- Sicherung des Mietniveaus durch Förderung bei Modernisierung.

Bei der Neuschaffung und der Modernisierung von Wohnraum ist insbesondere den Zielgruppen mit ihren speziellen Anforderungen an Wohnraum Rechnung zu tragen: Familien mit Kindern, ältere und behinderte Menschen und Migranten.

Ein wesentlicher Baustein zur Verbesserung der Wohnqualität wird die Neubepanung des Kasernengeländes durch einen Privatinvestor sein. Die Modernisierung und Sanierung der vorhandenen Wohnblöcke im Rahmen des bis 2017 laufenden Sanierungsprogramms hat bislang nicht die in das Programm gesetzten Erwartungen erfüllt und bleibt dadurch über die Laufzeit der Sanierung hinaus eine zentrale Aufgabe der Stabilisierung des Stadtteils. Durch den Abriss des westlichen Glaspalastes ergeben sich zudem nutzbare Freiflächen für neue Wohnstrukturen und Freiraumpotenziale; in diesem Kontext sollte auch noch einmal eine Verbindung zwischen Barenburg und Tholenswehr geprüft und mit den Bürgerinnen und Bürgern abgestimmt werden.

Ziel ist es, die Wohnstandortfunktion Barenburgs nachhaltig zu sichern und durch die Sanierung der vorhandenen Bebauung und durch die Schaffung neuer Wohnbau-Potenziale die Bevölkerung langfristig zu stabilisieren. In der aktuellen leichten Bevölkerungszunahme zeigen sich erste Erfolge der bisherigen Maßnahmen.

Aufgrund der differenzierten Aussagen und Untersuchungen zum Sanierungsgebiet hinsichtlich der Wohnfunktion wurde im Rahmen des STEK auf eine detaillierte Stadtteil- und Quartiersanalyse weitgehend verzichtet.

Profil – Wolthusen/Tholenswehr	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 4.488 Einwohner (= ca. 8,1 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 4.303 Einwohner 2000-2010: + 185 Einwohner = + 4,3 %
Altersstruktur	- kaum Abweichungen von den Werten der Gesamtstadt
Haushaltsgröße	1,8 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- Grundschule - Kindertagesstätte + Hort
Versorgungsstruktur	- Verbrauchermarkt und Discounter
Wohnqualität	- überwiegend Einfamilienhausbebauung, Reihenhäuser (1900-2000) sowie vereinzelt mehrgeschossiger Wohnungsbau - hoher Grünanteil in den Wohnquartieren aufgrund der Bebauungsstruktur - in Teilen Lärmbelastungen durch Bahntrasse und BAB 31
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- hohe Wohnumfeldqualität durch die vorherrschende Siedlungsstruktur und angrenzenden Freiräumen (Borsumer Kanal, Ems-Jade-Kanal, Wallanlagen, landwirtschaftliche Nutzflächen im Nordosten)
Funktion	- Wohnstandort

□ Entwicklungsziele für Wolthusen/Tholenswehr⁴¹

Der Stadtteil Wolthusen ist sowohl topografisch als auch siedlungsstrukturell zweigeteilt. Der Borßumer Kanal begrenzt den Stadtteil in Wolthusen-Neubaugebiet mit ausgedehnten Einfamilien- und Reihenhausbaugebieten aus den 1960-er Jahren sowie innenstadtnahem Ein- und Mehrfamilienhausbau aus den 1900-er/1920-er Jahren im Westen.

Auf der östlichen Seite des Kanals liegt Wolthusen-Dorf mit dem historischen Dorfkern zwischen der Wolthuser Straße und dem Ems-Jade-Kanal. Südlich dieser Wasserstraße befindet sich eine weitere Wohnbauentwicklung aus den 1930-er Jahren. Nördlich der Wolthuser Straße befinden sich in Wolthusen-Dorf ausgedehnte Neubaugebiete aus den 1990-er Jahren und aus 2000, deren Umsetzung wesentlich zum Bevölkerungszuwachs beitragen hat.

In den Quartiersbetrachtungen zum Stadtteil wurden in den Quartieren WOL 3 (Reihenhausbau aus den 1960er Jahren) und in WOL 9 (Geschosswohnungsbau aus den 1930er Jahren) Handlungsbedarfe festgestellt und beschrieben (vgl. Kap 5.2.3 und Band II, Kap 2.3).

Der Stadtteil Wolthusen ist bereits aufgrund seiner Lage an der BAB 31 in seiner räumlichen Entwicklungsmöglichkeit stark eingeschränkt. Zudem muss der Bereich Wolthusen-Neubaugebiet baustrukturell als abgeschlossen betrachtet werden, aufgrund der bestehenden hohen Verdichtung bietet sich kein Potenzial für eine Nachverdichtung an. Die Überprüfung von Flächenpotenzialen in Nähe der BAB 31 (z.B. Erweiterung des Bebauungsplangebietes D 144 in nordöstliche Richtung) hat ergeben, dass aufgrund der Erkenntnisse aus dem schalltechnischen Gutachten eine Wohnbauentwicklung mit hohem planerischen und finanziellen Aufwand möglich wäre: Im Rahmen des Bebauungsplanes D 144 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das für einen möglichen Erweiterungsbereich in Richtung Autobahn erhebliche Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte festgestellt hat (um 8 dB(A) nachts und 5 dB(A) tags). Aufgrund der Schallsituation wäre die Errichtung einer optimierten Lärmschutzwand (Höhe 4,50 m) zwingend erforderlich, um die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung herzustellen. Der hohe Kostenaufwand für eine aktive Schallschutzmaßnahme lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen, da

⁴¹ Siehe Abbildung 7.1 vom Band II des Stadtentwicklungskonzeptes

eine Vermarktung der Baugrundstücke mit überhöhten Grundstückspreisen kaum in Aussicht gestellt werden kann. Es wird deshalb empfohlen, auf eine Erweiterung der Fläche zu verzichten.

Da zur Sicherung der Wohnfunktion im Stadtteil Wolthusen/Tholenswehr nur noch bedingt Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wird insbesondere in der Ertüchtigung des Bestandes die zukünftige Chance zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl und -struktur gesehen.

Profil – Herrentor	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 2.095 Einwohner (= ca.3,8 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 2.128 Einwohner 2000-2010: - 33 Einwohner = - 1,6 %
Altersstruktur	- bis auf die Senioren sind alle Gruppen leicht unterdurchschnittlich repräsentiert. - hoher Anteil der über 80-Jährigen bedingt durch die Seniorenwohnanlage am Schwanenteich
Haushaltsgröße	1,7 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- Grundschule - Realschule + Hort - Kindergarten - Seniorenwohnanlage
Versorgungsstruktur	- Verbrauchermarkt (zieht Ende 2012 in den Bereich Eisenbahndock)
Wohnqualität	- überwiegend Einfamilienhausbebauung, Reihenhäuser (1920-1960) sowie mehrgeschossiger Wohnungsbau (1950) - hoher Grünanteil in den Wohnquartieren aufgrund der vorherrschenden Bebauungsstruktur
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- Das Wohnumfeld wird insbesondere von der Nähe zu den südwestlich, östlich und nördlich gelegenen Wasserwegen (Stadtgraben, Verbindungskanal, Ems-Jade-Kanal) positiv beeinflusst. - Im Zentrum des Gebietes liegt an der Hamhuser Straße ein ehemaliger Luftschutzbunker, der im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen kaum genutzten PKW-Stellplatzanlagen ein wenig genutztes Potenzial bietet.
Funktion	- Wohnstandort - Überörtlich - Realschule - Jugendherberge und Freibad

□ Entwicklungsziele für Herrentor⁴²

Die jüngste Bebauung im Stadtteil Herrentor bildet die Seniorenwohnanlage am Schwanentor (1990er Jahre), alle anderen Quartiere datieren zwischen den Jahren 1920 und 1960. Die Bevölkerung nimmt demgemäß kontinuierlich ab, zwischen 1990 und 2010 um 8,3 %.

Möglichkeiten zur weiteren Siedlungsentwicklung gibt es aufgrund der eingekesselten Lage zwischen den Kanälen nicht, auch Nachverdichtungspotenziale sind nicht zu erkennen. Um die Wohnfunktion in Herrentor nachhaltig zu stärken, sind der Gebäudebestand und das Wohnumfeld entsprechend zu ertüchtigen. Damit kann der Stadtteil für möglichst viele potentielle Bewohnergruppen attraktiviert werden. Im Rahmen der Quartiersbetrachtungen konnten in zwei Quartieren Handlungsbedarfe festgestellt und entsprechende Handlungsstrategien formuliert werden (vgl. Kap. 5.2.1, 5.2.4 und Band II, Kap. 2.1, 2.4). Da der Stadtteil sich durch Innenstadtnähe und guten Ausstattungsmerkmale (soziale Infrastruktur/Versorgung) auszeichnet, sollten die vorgeschlagenen Maßnahmen mit einer gewissen Priorität bedacht werden.

Profil – (Kolonie) Friesland	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 853 Einwohner (= ca.1,5 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 929 Einwohner 2000-2010: - 76 Einwohner = - 8,2 %
Altersstruktur	- stärkste Bevölkerungsgruppe und überdurchschnittlich vertreten sind die 40-64 Jährigen - bis auf die Gruppe der 6-19 Jährigen sind alle restlichen Gruppen leicht unterdurchschnittlich repräsentiert.
Haushaltsgröße	1,9 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	-
Versorgungsstruktur	-
Wohnqualität	- überwiegend Doppelhaus- und Reihenhausbauung, (Arbeitersiedlung 1920-1930) - hoher Grünanteil in den Wohnquartieren aufgrund der vorherrschenden Bebauungsstruktur,
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- Das Wohnumfeld wird insbesondere von der Nähe zum Industriehafen und den nördlich angrenzenden Bahnanlagen (Schallimmission) randlich negativ beeinflusst. - Positiv zu bewerten sind die Grünachsen entlang des östlich gelegenen Kanals und entlang der Bahnschienen im Norden, Aufenthaltsqualität einiger sanierter Straßenzüge. - Angesichts der Insellage (Kanäle, Bahn) fehlen Wegeverbindungen in den angrenzenden Freiraum.
Funktion	- Wohnstandort - Überörtlich - Ostfriesische Beschützenden Werkstätten

□ Entwicklungsziele für Friesland⁴³

Eine in sich geschlossene Siedlung stellt die Kolonie Friesland zwischen Verkehrs- und Wasserwegen dar. Die Bebauung besteht aus Doppel- oder Reihenhäusern aus den 1920/30-er Jahren, die über enge Gassen erreicht werden können.

Bei der (Kolonie) Friesland handelt es sich um eine Arbeitersiedlung, deren Ursprungszustand weitestgehend erhalten ist. Sie wurde insbesondere für die Beschäftigten der Nordseewerke errichtet. Viele der Häuser verfügen über einen kleinen Garten im Hinterhof, der in der Vergangenheit (und teils auch noch heute) zur Selbstversorgung dient.

Die enge und einheitliche Bebauung ist für Emden einzigartig und schafft einen unverwechselbaren Charakter (Gebäudeensemble), der auch unter möglichem Modernisierungsdruck erhalten bleiben sollte. Dies gilt auch für die Nutzungsstruktur, um keinen zusätzlichen Verkehr in das Quartier zu ziehen.

Die Altersstruktur im Stadtteil Kolonie Friesland zeigt keinen relevanten Unterschied zur Gesamtstadt auf, allein der Anteil der 40- bis 64-Jährigen fällt höher aus als in der Gesamtstadt. Bei den geringen Fluktuationen hinsichtlich Bewohnerwechsel ist davon auszugehen, dass die Bewohner des Viertels relativ standorttreu sind und auch in den nächsten 10-15 Jahren noch hier wohnen werden. Demgemäß könnte es langfristig gesehen in Friesland zu einer Überalterung kommen. Dies kann im Hinblick auf die relativ schlechte Nahversorgungslage und der nicht seniorengerechten Bauweise der vielen baugleichen Häuser zu einem erhöhten Wegzug der älteren Bevölkerung führen und damit zu vermehrten Leerständen.

Es wird deshalb empfohlen den Wohnungsmarkt zukünftig zu beobachten. Handlungsstrategien zur Werterhaltung und –steigerung der Bestände können in Anlehnung der Empfehlungen in Band II, Kap. 2.4 gegebenenfalls wegweisend sein. Auch aus der anstehenden energetischen Stadtsanierung in Port Arthur/Transvaal lassen sich sicherlich neue Erkenntnisse gewinnen, die ggf. übertragbar sind. Zur langfristigen Beförderung der Wohnsituation in der (Kolonie-) Friesland sind jedoch aufgrund der spezifischen städtebaulichen Situation eigene Entwicklungskonzepte zu erarbeiten.

Aufgrund der Bestandsanalyse wurden zunächst aber keine Handlungsbedarfe festgestellt.

5.1.2 Stadtteile mit Vorstadtlage/-charakter

Profil – Harsweg	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 1.057 Einwohner (= ca.1,9 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 948 Einwohner 2000-2010: + 109 Einwohner = + 11,5 %
Altersstruktur	- Die jüngeren Bevölkerungsgruppen bis 39 Jahre sind überwiegend unterdurchschnittlich vertreten, - die älteren Bevölkerungsgruppen über 40 Jahre dagegen überdurchschnittlich
Haushaltsgröße	1,9 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	-
Versorgungsstruktur	- Verbrauchermarkt, 2 Discounter
Wohnqualität	- überwiegend Einfamilienhausbebauung (1950) und kleineres Quartier von 1920 - Einschränkungen bei direkter Lage an B 210
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- Das Wohnumfeld ist aufgrund der vorherrschenden Bebauungsstruktur und des hohen Grünteils als gut zu bewerten - Positiv ist die Lage zum Stadtwald und zu einer kleineren Parkanlage im Süden (Klosterhof) sowie zu landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten zu werten. - Negativ ist der Verlauf der vierspurigen B 210 mit entsprechenden lärmbelasteten Randlagen, der den Stadtteil in zwei Hälften teilt.
Funktion	- Wohnstandort Überörtlich - Einzelhandel/Fachmärkte - Stadtwald - Ostfriesische Beschützenden Werkstätten

☐ Entwicklungsziele für Harsweg⁴⁴

Harsweg ist als Vorstadt eingeordnet worden, weil es zum einen die Stadteingangssituation für aus nördlicher Richtung über die Bundesstraße 210 Kommende darstellt, sich zum anderen aber auch an dieser Hauptverkehrsstraße bereits innenstadtergänzende geschäftlich-gewerbliche Nutzungen etabliert haben. Zusätzlich hat sich östlich der Bundesstraße 210 und nördlich der Bundesautobahn A 31 ein großflächiger Einzelhandelsstandort etabliert, der neben der Innenstadt und der Geschäftswelt des Dollart-Centers über die größten Verkaufsflächen von Emden verfügt und mit seiner Wirkung auch auf den regionalen Markt im westlichen Ostfriesland ausstrahlt.

Im Osten dieses Stadtteils wird derzeit in Etappen der so genannte 'Stadtwald' aufgeforstet.

Entwicklungen sollten in Harsweg überwiegend bestandsorientiert z. B. in Form der Auffüllung von Baulücken oder einer Nachverdichtung erfolgen; eine räumliche Weiterentwicklung von Wohnnutzung wird wegen der Entfernung zur Innenstadt und der Erschließungssituation von der B 210 nicht als sinnvoll erachtet. Auch die noch vorhandene Reservefläche am Nelkenweg sollte aus diesen Gründen nicht umgesetzt werden. Zur optischen Minimierung der Trennwirkung der B 210 sollte mit dem Straßenbaulastträger eine Rand- und/oder Mittelbegrünung abgestimmt werden. Inwiefern Querungshilfen möglich sind, sollte ebenfalls geprüft werden.

Profil – Borßum/Hilmarsum	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 6.306 Einwohner (= ca.11,4 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 6.225 Einwohner 2000-2010: + 81 Einwohner = + 1,3 %
Altersstruktur	- höherer Anteil der Kinder und Jugendlichen - die anderen Bevölkerungsgruppen zeigen kaum Abweichungen zur Gesamtstadt
Haushaltsgröße	2,0 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- Grundschule - Haupt- und Realschule - Integrierte Gesamtschule - 2 Kindergärten - 2 Seniorenpflegeheime und Seniorenstift - Freibad
Versorgungsstruktur	- Verbrauchermarkt, 2 Discounter
Wohnqualität	- breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen (Geschosswohnungsbau, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhausstrukturen) - Ältere Baustrukturen zwischen 1960 und 1970 weisen unzureichende bautechnische und energetische Qualitäten und Wohnumfelddefizite auf. - wassergebundene Wohnanlagen am Borßumer Kanal
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- Das Wohnumfeld zeigt Defizite im Bereich des Geschosswohnungsbaus (monofunktional). - wenig gliederndes Stadtgrün, Freiraumqualitäten eingeschränkt durch funktionsgebundene Grünanlagen (Sport- und Spielplätze), - Freiraumqualitäten sind in Siedlungsrandlagen zu den Wasserwegen positiv zu beurteilen.
Funktion	- Wohnstandort Überörtlich - Schulstandort - Senioreneinrichtungen - Regionales Umweltzentrum Ökowerk

❑ Entwicklungsziele für Borßum/Hilmarsum⁴⁵

Borßum ist ein stetig gewachsener Ortsteil, der sich als in sich funktionierende Einheit präsentiert: Nahversorgung und die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind in ausreichendem Maße vorhanden. Aktuell nimmt die Bevölkerungszahl leicht ab, den Einwohnerhöchststand verzeichnete das Jahr 2005 mit 6.428 Personen.

Der Siedlungsteil Hilmarsum ist eine reine Wohnsiedlung aus den 1920/30er Jahren im Osten von Borßum.

Aufgrund der Lage außerhalb des Autobahnringes und der Entfernung zur Innenstadt ist der Stadtteil für eine forcierte räumliche Siedlungserweiterung gemäß den Leitziele nicht vorgesehen. Flächenpotenziale in Vorstadtlagen sind aber zu prüfen, da vorhandene Angebotsstrukturen nachhaltig unterstützt werden sollen.

In der Überprüfung zu Siedlungspotenzialen wurden zwei mögliche Erweiterungsflächen⁴⁶ festgestellt.

Um die Wohnfunktion zukünftig zu stärken, sind zudem Maßnahmen im Bestand notwendig. Im Zuge der Quartiersbetrachtungen wurden zwei Quartiere mit Handlungsbedarf ermittelt: die in sich

⁴⁵ Siehe Abbildungen 11 vom Band II des Stadtentwicklungskonzeptes

⁴⁶ Band II, Abb. 11.1 Entwicklungsziele/Restriktionen

geschlossene Geschosswohnungssiedlung in der Wilhelm-Leuschner-Straße (umfassender Handlungsbedarf) und mehrgeschossige Wohnsiedlungsbereiche in der Ulmenstraße und der Zypressenstraße (Defizite im Wohnumfeld und energetisch-baulicher Handlungsbedarf). Handlungsstrategien und Maßnahmen sind im Kap. 5.2.1 und 5.2.2 sowie im Band II Kap 2.1 und 2.2 entsprechend beschrieben.

In den baugeschichtlich alten oder inhomogenen Wohnquartieren (BOR 4, 8) leben vergleichsweise viele ältere Mitbürger (28 % bzw. 32 % > 65 Jahre). Die Gebäude stammen aus den 1960-er bzw. 1970-er Jahren. Es wird empfohlen, den Wohnungsmarkt in diesen Quartieren zukünftig zu beobachten. Handlungsstrategien zur Werterhaltung und –steigerung der Bestände können in Anlehnung der Empfehlungen im Band II in Kap. 2.4 gegebenenfalls auch in diesen Quartieren anwendbar sein.

Profil – Larrelt	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 4.223 Einwohner (= ca. 7,6 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 3.454 Einwohner 2000-2010: + 769 Einwohner = + 22,3 %
Altersstruktur	- junge Bevölkerungsstruktur: überdurchschnittlich hoher Anteil der Kinder und Jugendlichen - ältere Bevölkerungsgruppen ab 55 Jahre unterdurchschnittlich repräsentiert
Haushaltsgröße	2,1 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- Grundschule - 2 Kindergärten
Versorgungsstruktur	- Lebensmittelmarkt - Dollart-Center
Wohnqualität	- breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen (Geschosswohnungsbau, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhausstrukturen - Ältere Baustrukturen zwischen 1930 und 1970 weisen unzureichende bautechnische und energetische Qualitäten und Wohnumfelddefizite auf. - historischer Kern als Warfendorf noch erkennbar
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- Das Wohnumfeld zeigt Defizite im Bereich der Geschosswohnungsbaus (monofunktional). - wenig gliederndes Stadtgrün - Freiraumqualitäten durch vorherrschende lockere Bauweise und Lage am Larrelder Tief und Wybelsumer Tief
Funktion	- Wohnstandort Überörtlich - Gewerbe/Einzelhandel/Fachmärkte (Dollart-Center)

❑ **Entwicklungsziele für Larrelt⁴⁷**

Der Stadtteil Larrelt stellt sich als historisch eher selbständige Einheit mit einem Dorfkern (LAR 1) mit gemischten Strukturen dar. Von Versorgungseinrichtungen wie Einzelhandel über Kindergarten und Grundschule ist hier alles vorhanden. Dieses 'Dorfzentrum' ist um die Kirche gruppiert; hier befinden sich auch Gebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert.

Nördlich der Hauptstraße im Bereich der Tauben- und Finkenstraße hat sich ab den 1930-er Jahren eine eigenständige Wohnentwicklung (LAR 2) vollzogen, die im Westen mit dem historischen Zentrum verbunden ist. Die weitere Siedlungsentwicklung fand dann in westlicher und in nordöstlicher Richtung statt (jeweils ab ca. 1990), verbunden mit den Beschäftigungsstrukturen des VW-Werkes. Der nordöstliche Teil des Stadtteiles wird auch als 'Larrelt VW-Siedlung' bezeichnet.

Den gesamtstädtischen Überlegungen zufolge sind für Stadtteile außerhalb des Autobahnringes flächenhafte Entwicklungen über die bereits planungsrechtlich abgesicherten Flächenpotenziale hinaus zunächst nicht vorgesehen. In den Vorstädten sind Flächenpotenziale aber zu prüfen. Die noch vorhandenen Reserveflächen im Bereich der Keplerstraße von ca. 4,0 ha (B-Plan D 44.3. Änd. in Aufstellung) stehen für die zukünftige Siedlungsentwicklung noch zur Verfügung.

Zur Stärkung der Wohnfunktion sollte auch in Larrelt das Augenmerk auf die Bestände hinsichtlich Werterhaltung und Ertüchtigung gelegt werden. Im Rahmen der Quartiersbetrachtungen konnten drei Quartiere (LAR 7, LAR 8 und LAR 9) mit hohem Anteil der über 65-Jährigen (37-54 %) und im Quartier LAR 10 mit Handlungsbedarfe hinsichtlich der energetisch-baulichen Qualitäten und



Defiziten im Wohnumfeld konstatiert werden (vgl. Kap.5.2.2 und 5.2.4 sowie Band II, Kap. 2.2 und 2.4).

Zudem konnten im geringen Umfang Potenziale zur Baulückenschließung und Nachverdichtung in den Bestandssituationen festgestellt werden (z.B. LAR 1, LAR 7).

5.1.3 Dörfer

Profil – Twixlum	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 1.078 Einwohner (= ca. 2,0 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 1.124 Einwohner 2000-2010: - 46 Einwohner = + 4,1 %
Altersstruktur	- Die jüngeren Bevölkerungsgruppen bis 39 Jahre sind überwiegend unterdurchschnittlich vertreten, - die älteren Bevölkerungsgruppen über 40 dagegen überdurchschnittlich (Ausnahme bei den über 80-Jährigen).
Haushaltsgröße	2,1 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	-
Versorgungsstruktur	- Bäckerei (mit stark eingeschränkten Öffnungszeiten)
Wohnqualität	- Dorfkern mit Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft - überwiegend Einfamilienhausbebauung nördlich und südlich des Dorfkerns unterschiedlichen Baualters - attraktive Wohnlagen südöstlich des Larrelter Tiefs (1930 und ab 1990)
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- Das Wohnumfeld ist teilweise durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt (gegenseitige Rücksichtnahme) - Freiraumqualität durch Lage am Larrelter Tief
Funktion	- Landwirtschaft und Wohnen

□ Entwicklungsziele für Twixlum⁴⁸

Twixlum stellt sich als typisches Dorf dar, das zwar über einen historischen Dorfkern mit markantem Kirchengebäude verfügt, im Dorf selber sind aber Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme eines Bäckers nicht mehr vorhanden. In der jüngeren Vergangenheit sind neue Baugebiete im Süden und Norden entwickelt worden. Zudem haben sich einige wenige Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Der Stadtteil Twixlum ist im Jahr 2006 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen worden; der Dorferneuerungsplan wurde 2008 vorgelegt. Im Zuge der Dorferneuerung werden insbesondere Gestaltungsmaßnahmen in Bezug auf Verkehr, Natur und Landschaft und des Ortsbildes durchgeführt.

Eine Weiterentwicklung der Wohnfunktion sollte für Twixlum im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteiles unter Berücksichtigung der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen gesehen werden. Im Rahmen der Dorferneuerung wurden keine Siedlungserweiterungsflächen vorgeschlagen (kontrovers und ergebnisoffen diskutiert). Nachverdichtungsmöglichkeiten in den bestehenden Wohngebieten sind allerdings nicht vorhanden; die Grundstücke sind mit überwiegend frei stehenden Einfamilienhäusern angemessen bebaut.

Im Rahmen der Quartiersbetrachtungen wurde im Quartier Thedastraße / Am Tief ein Handlungsbedarf aufgrund des erhöhten Anteils der über 65-Jährigen festgestellt und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen (vgl. Kap 5.2.4 und Band II Kap. 2.4).

Es ist zu vermuten, dass der Stadtteil wegen seiner etwas abgeschiedenen Lage, der dörflichen Prägung und der Möglichkeit des Wohnens am Wasser für bestimmte Zielgruppen durchaus interessant sein kann. Einzelne Ferienwohnungsangebote unterstützen diese Ansicht.

Profil – Wybelsum/Logumer Vorwerk	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 1.758 Einwohner (= ca. 3,2 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 1.707 Einwohner 2000-2010: +51 Einwohner = + 2,9 %
Altersstruktur	- Überdurchschnittlich hoch sind die 6-19 Jährigen und die Gruppe der 65-79Jährigen vertreten. - Weit unter dem städtischen Durchschnitt liegen die 20- bis 24-Jährigen und die über 80-Jährigen
Haushaltsgröße	2,1 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- Grundschule - Haupt- und Realschule - Kindergarten
Versorgungsstruktur	- Bäckereifiliale
Wohnqualität	- Dorfkern mit Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft - überwiegend Einfamilienhausbebauung nördlich und südlich des Dorfkerns unterschiedlichen Baualters
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- Das Wohnumfeld ist teilweise durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt (gegenseitige Rücksichtnahme). - Freiraumqualität durch vorherrschende Bebauungsstruktur und vorhandene innerörtliche Freiflächen
Funktion	- Landwirtschaft und Wohnen, in Teilen Tourismus

❑ Entwicklungsziele für Wybelsum/Logumer Vorwerk ⁴⁹

Aufgrund der guten strukturellen Ausstattung wird Wybelsum/ Logumer Vorwerk als Dorf+ eingestuft. Sowohl Wybelsum als auch Logumer Vorwerk verfügen über einen historischen Ortskern mit zum Teil über 100 Jahre alten Gebäuden (WYB 2, 6). Neben diesen Bauten bestehen einzelne, jedoch nahezu vollständig bebaute Siedlungsbereiche, die überwiegend von den historischen Siedlungsachsen getrennt sind. Diese Siedlungsbereiche stammen aus den 1950-er bzw. 1960-er Jahren, es gibt jedoch auch Gebäude aus den 1990-er bzw. 2000-er Jahren (WYB 4).

Die historischen Siedlungsstrukturen mit klar abgegrenzten bebauten Bereichen sollten nicht überformt werden, d.h. unverändert bleiben. Denkbar wäre allein eine Lückenbebauung (Reserveflächen im Flächennutzungsplan) im Bereich WYB 3. Nach den Vorschlägen der Dorferneuerung (im Zeitraum von 2001-2012) soll auf Nachverdichtung freier Grundstücke verzichtet werden, da sowohl das gewachsene Ortsbild als auch die schützenswerten Strukturen in den Freiflächen zerstört würden. Zudem ist die Verkehrssituation im Einmündungsbereich der Bettewehrstraße bei der zukünftigen Siedlungserweiterung zu beachten.

Neue Siedlungsentwicklungen sollten auch aufgrund der abseitigen Lage zur Innenstadt Emden trotz der vorhandenen Infrastruktur nicht angedacht werden. Damit kann ein Beitrag zur Erhaltung der Freiräume und somit auch des touristischen Kapitals geleistet werden. Bereits jetzt sind hier gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsgewerbe vorhanden; dieses Segment sollte gefördert werden. In den baugeschichtlich älteren Wohnquartieren (WYB 3) leben vergleichsweise viele ältere Mitbürger (31 % > 65 Jahre). Die Gebäude stammen aus den 1960-er Jahren. Es wird empfohlen, den Wohnungsmarkt in diesen Quartieren zukünftig zu beobachten. Handlungsstrategien zur Werterhaltung und –steigerung der Bestände können in Anlehnung der Empfehlungen im Band II in Kap 2.4 gegebenenfalls auch in diesem Quartier anwendbar sein.

Profil – Uphusen/Marienwehr	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 896 Einwohner (= ca. 1,6 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 896 Einwohner 2000-2010: Stagnation
Altersstruktur	- Bis auf die Gruppe der 6- bis 19-Jährigen sind die übrigen jungen Altersgruppen bis 39 Jahre unterdurchschnittlich vertreten, - die älteren Bevölkerungsgruppen über 40 Jahre dagegen überdurchschnittlich.
Haushaltsgröße	1,9 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	-
Versorgungsstruktur	-
Wohnqualität	- Dorfkern mit Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft - überwiegend Einfamilienhausbebauung nördlich und südlich des Dorfkerns unterschiedlichen Baualters - attraktive Wohnlagen am Ems-Jade-Kanal
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- Das Wohnumfeld ist teilweise durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt (gegenseitige Rücksichtnahme). - Freiraumqualität durch Lage am Ems-Jade-Kanal und Nähe zum Uphuser Meer
Funktion	- Wohnen (untergeordnet Landwirtschaft und Freizeit/Tourismus)

□ Entwicklungsziele Uphusen/Marienwehr ⁵⁰

Das Zentrum dieses Stadtteils befindet sich in Uphusen auf einer Warft um die Kirche herum (Quartier UPH 4). Uphusen/Marienwehr ist einer der kleinsten Stadtteile Emdens, dessen Wohnqualität vor allem in der Lage am Wasser besteht.

Für den Ortsteil ist im nordwestlichen Bereich ein großes Baugebiet mit über 80 Grundstückseinheiten im Flächennutzungsplan ausgewiesen, jedoch bisher aufgrund der sehr schlechten Baugrundverhältnisse nicht umgesetzt worden. Auch hinsichtlich der Erhaltung der bestehenden dörflichen Qualitäten Uphusens und der fehlenden Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen wird zukünftig eine Umsetzung nicht empfohlen.

Im Rahmen der Quartierbetrachtungen wurde in Uphusen im nordöstlichen Wohnquartier (UPH 5) im Bereich Störstraße festgestellt, dass fast 50 % der Bewohner bereits über 65 Jahre alt sind. Auch die Quartiere UPH 1 und UPH 2 zeigen einen hohen Anteil an älteren Bewohnern.

Um die Wohnfunktion langfristig zu stabilisieren, sollten insbesondere die Bestandssituationen hinsichtlich heutiger Wohnansprüche qualifiziert werden. Im Band II in Kap 2.4 sind entsprechende Maßnahmen formuliert. Gewisse Flächen für die ortsbezogene Entwicklung (Nachverdichtung, Baulückenschließung) liegen im Übrigen im 'Dorfkern'; diese Potenziale werden zunächst als ausreichend erachtet. Eine besondere Chance für die Wohnquartiere liegt in dem Wasserbezug, dies könnte für den Stadtteil attraktivitätssteigernd wirken. Für die weitere Planung sind insbesondere die Erkenntnisse aus der anstehenden Dorferneuerung relevant.

Behutsam weiterentwickelt werden sollte auch der Erholungs- und Naherholungssektor im Bereich des Uphuser Meeres. Es bestehen bereits wassersport- und freizeitorientierte Nutzungen, kleinere Wochenend- oder Ferienhausanlagen sowie eine gastronomische Einrichtung. Die Potenziale sollten weiter ausgebaut werden, wobei die naturschutzfachlichen Qualitäten auf der Westseite des Gewässers nicht beeinträchtigt werden sollten.

Profil – Widdelswehr/Petkum	
Bevölkerungsentwicklung	2010: 2.301 Einwohner (= ca. 4,2 % der Gesamtbevölkerung) 2000: 2.490 Einwohner 2000-2010: -202 Einwohner = -8,1 %
Altersstruktur	- stark unterrepräsentiert sind die jungen Erwachsenen zwischen 20-39 Jahren - überdurchschnittliche hohe Präsenz der über 65-Jährigen
Haushaltsgröße	2,0 Personen pro Haushalt (Wert der Gesamtstadt 1,8)
Soziale Infrastruktur	- Grundschule - Kindergarten
Versorgungsstruktur	- Bäcker/Fleischerei
Wohnqualität	- Dorfkerne mit Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft - überwiegend Einfamilienhausbebauung nördlich der Dorfkerne und der Landesstraße - attraktive Wohnlagen an den Gewässern, Einschränkungen an Randlagen zur L 2
Freiraumqualität/Wohnumfeld	- Das Wohnumfeld und die Freiraumqualität sind aufgrund der Bebauungsstruktur, umgebenden Landschaft und Gewässernähe positiv zu beurteilen.
Funktion	- Wohnen (untergeordnet Landwirtschaft und Freizeit/Tourismus)

□ **Entwicklungsziele Widdelswehr/Petkum**⁵¹

Die hier zusammengefassten Stadtteile befinden sich an der Leerer Straße (Landesstraße 2) und bilden den südöstlichen Stadteingang Emdens. Die ehemals eigenständigen Siedlungen von Petkum und Widdelswehr sind mittlerweile zusammengewachsen. Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung wird Widdelswehr/Petkum als Dorf+ eingeschätzt; Kindergarten und Grundschule sind vorhanden; für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sind die Stadtteile bevölkerungsmäßig nicht groß genug (< 1.200 Einwohner).

Jarßum stellt eine eigenständige Siedlung aus den 1950-er Jahren (WID 1) dar. Nennenswerte Erweiterungen sollten nicht Gegenstand der Entwicklungsplanung sein, jedoch können bestehende Baulücken durchaus aufgefüllt werden. Sowohl in Jarßum als auch in Petkum stehen noch ausreichende Reserveflächen im Flächennutzungsplan zur Verfügung.

Maßnahmen zur weiteren Eigenentwicklung sollten gefördert werden, auch vor dem Hintergrund der besonderen Lage an verschiedenen Gewässern (Ems, Ems-Seitenkanal und Petkumer Sieltief). Zudem besteht mit der Fähre Petkum-Ditzum eine Möglichkeit zur Überquerung der Ems.

Auffällig in der Altersstruktur der Bewohner sind die Werte der 65- bis 79-Jährigen in den Bereichen WID 1, WID 8 und WID 9 (35,9 %, 44,4 % und 53,3 %). Diese Personengruppen wohnen durchweg in älteren Gebäuden (WID 1: 1950-er Jahre, WID 8: 1970-er Jahre, WID 9: 1950-er Jahre). In den beiden letztgenannten Quartieren ist zudem die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,64 bzw. 1,55 Personen/Haushalt sehr niedrig. Im Rahmen der Quartiersbetrachtungen wurden diese Bereiche hinsichtlich ihrer Überalterungstendenz näher analysiert und Handlungsstrategien formuliert (vgl. Band II in Kap 2.4).

Die touristischen Potenziale sind zu stärken, der Wasserbezug insbesondere für den Bootstourismus vollständig zu nutzen. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch weitere Ferienwohnungsangebote. Ebenso sollte der Fahrradtourismus gefördert werden.

⁵¹ Siehe Abbildung 15 vom Band II des Stadtentwicklungskonzeptes

Zusammenfassend werden für diese Siedlungsteile mittelfristig ausreichende Wohnraumpotenziale im Bestand und in den Arrondierungsflächen (Reserveflächen) gesehen; Entwicklungsschwerpunkte sollten touristische Angebote sein.



5.1.4 Tabellarische Zusammenfassung

Planungsräume/ Stadtteile	Anzahl der Bewohner	Veränd. 2000-2010	Infrastruktur/ Nahversorgung			Wohnflächen- potenziale	Handlungsfelder
<i>Planungsraum 1</i>			KiGa	Schule	NV		
Stadtzentrum	9.803	- 3,8 %	o	+	o	Brachflächen	Konzepte zur Nachnutzung Qualifizieren des Bestandes Sanierung
Port Arthur/ Transvaal	5.368	-1,8 %	o	+	o	Brachfläche/ Umstrukturierung	Konzepte zur Nachnutzung/Umstrukturierung Qualifizieren des Bestandes Sanierung
Constantia	2.475	-8,6 %	o	+FH	+		
Conrebbersweg	2.363	+ 24 %	o	-	-	Nachverdichtung Erweiterungsflächen	Konzepte zur Erschließung/Umsetzung Bauleitplanung
Früchteburg	1.498	-5,6 %	-	+	o	Reservefläche	Städtebauliches Konzept/Bauleitplanung
Barenburg	7.535	-12,4 %	o	+	o	Umstrukturierung	Konzepte im Rahmen der Sanierung/Bauleitplanung
Wolthusen/ Tholenswehr	4.488	+ 4,3 %	o	o	o		Qualifizieren des Bestandes
Herrentor	2.095	- 1,6 %	o	+	o		Qualifizieren des Bestandes
Friesland	853	- 8,2 %	-	-	-		Qualifizieren des Bestandes
	36.478						
<i>Planungsraum 2</i>							
Harsweg	1.057	+ 11,5 %	-	-	+	Nachverdichtung	Konzepte zur Erschließung/Umsetzung
Borßum/ Hilmarsum	6.306	+ 1,3 %	o	+	+	Erweiterungsflächen	Bauleitplanung Qualifizieren des Bestandes
Larrelt	4.223	+ 22,3 %	o	o	+	Reserveflächen	Bauleitplanung Qualifizieren des Bestandes
	11.586						



Planungsräume/ Stadtteile	Anzahl der Bewohner	Veränd. 2000-2010	Infrastruktur/ Nahversorgung			Wohnflächen- potenziale	Handlungsfelder
<i>Planungsraum 3</i>			KiGa	Schule	NV		
Dorf+: Wybelsum/ Logumer Vorwerk	1.758	+ 2,9 %	o	+	o	Reservefläche	Bauleitplanung
Twixlum	1.078	+ 4,1 %	-	-	-o		Qualifizieren des Bestandes
Uphusen/ Marienwehr	896	0 %	-	-	-		Qualifizieren des Bestandes
Dorf+: Widdelswehr/ Petkum	2.301	- 8,1	o	o	-o	Reservefläche	Bauleitplanung Qualifizieren des Bestandes
	6.033						
	54.097						

5.2 Quartiere mit Handlungsbedarf⁵²

Es wurde bereits eingangs erläutert, dass in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft die wesentlichen Bestandsdaten erhoben werden konnten. Wichtige Hinweise auf mögliche problematische Lagen wurden durch die Auswertungen von Fragebögen und durchgeführten Interviews ergänzt. Diese Verdachtsmomente wurden mit weiterer Recherche (Leerstandsverzeichnis der Stadt Emden, Luftbildauswertungen) überprüft und durch eine Bestandsaufnahme vor Ort verifiziert. Nachdem erste Quartiere identifiziert worden sind, kristallisierten sich bestimmte Kennziffern heraus:

- baulich-energetische Handlungsbedarfe und Defizite im Wohnumfeld vermehrt bei älteren Geschosswohnungsbauten (1920-1970)
- hoher Anteil der über 65-Jährigen bei älteren Geschosswohnungsbauten und in Einfamilienhausgebieten (1950-1970)
- weitere Anzeichen sozialer Segregation in konzipierten Groß-Wohnanlagen (1960-1970)

Auf Basis dieser Korrelationen konnten weitere Bestände in den Stadtteilen zunächst durch Auswertung des statistischen Materials (auch Leerstandsverzeichnis der Stadt Emden) und Luftbildern mit einem Anfangsverdacht belegt und durch anschließende Bestandsaufnahmen zum Teil auch verifiziert werden.

Es muss hier allerdings erwähnt werden, dass die Aussagefähigkeit der Quartiersbetrachtungen aus folgenden Gründen eingeschränkt ist:

- Die mitwirkenden Wohnungsunternehmen halten nur 44 % des Bestandes an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau.
- Bei verstreuten Einzellagen steht das Objekt im Fokus, oftmals liegen dann nur punktuelle Kenntnisse vor, die bezogen auf ein ganzes Quartier nicht relevant sind. Bei hohen Anteilen innerhalb eines Quartiers konnten dagegen gewinnbringende, sehr differenzierte Aussagen verwertet werden.
- Die betrachteten Bereiche umfassen oftmals nur ein Teilgebiet eines Quartiers. Die statistischen Kennziffern sind dann nur eingeschränkt aussagefähig.

Die betrachteten Quartiere weisen mit ihren Handlungsbedarfen zwar sehr spezifische Missstände auf, hinsichtlich des Baualters und vorherrschenden Baustruktur erfassen sie aber die wesentliche Bandbreite des Wohnungsangebotes in Emden.

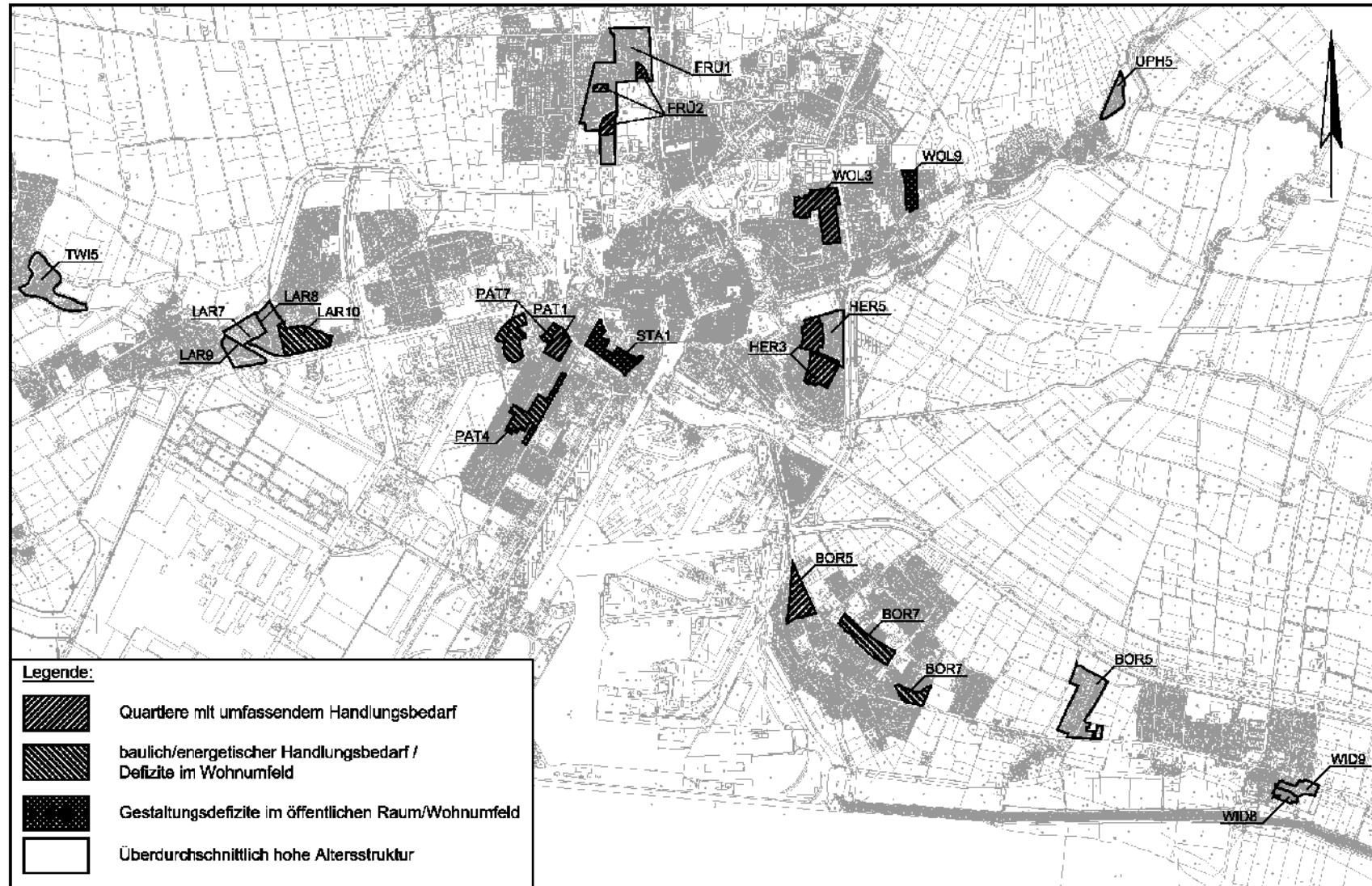
Sonderfall: PAT 11 (Nesselanderstr./Schweckendiek/Küstenbahndamm/Küstenbahnstr./Dodo-Wildvang-Str.)

Zwar weist das Gebiet hinsichtlich der baulichen Substanz, der problematischen Sozialstruktur und dem Wohnumfeld klare Defizite bezogen auf die Wohnfunktion auf, ist aber aufgrund seiner Lage nicht als klassisches Wohnquartier zu kategorisieren. Es bildet strukturell den Übergang zwischen den gewerblichen Hafennutzungen, den gewerblichen Nutzungen an der Hansastrasse und dem Innenstadtbereich. Aufgrund dieser Bestandssituation und der eingekesselten Lage zwischen Eisenbahnstraße und der vielbefahrenen Nesselander Straße sind keine wohnspezifischen Qualitäten festzustellen, die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes zu befördern wären. Die vielschichtige Problematik kann im Rahmen der vorliegenden sektoralen Planung nicht gelöst werden.

Die untersuchten Quartiere mit Handlungsbedarf sind im Band II eingehend beschrieben und erläutert. An dieser Stelle erfolgen eine Kurzzusammenfassung und eine Ergebnistabelle.

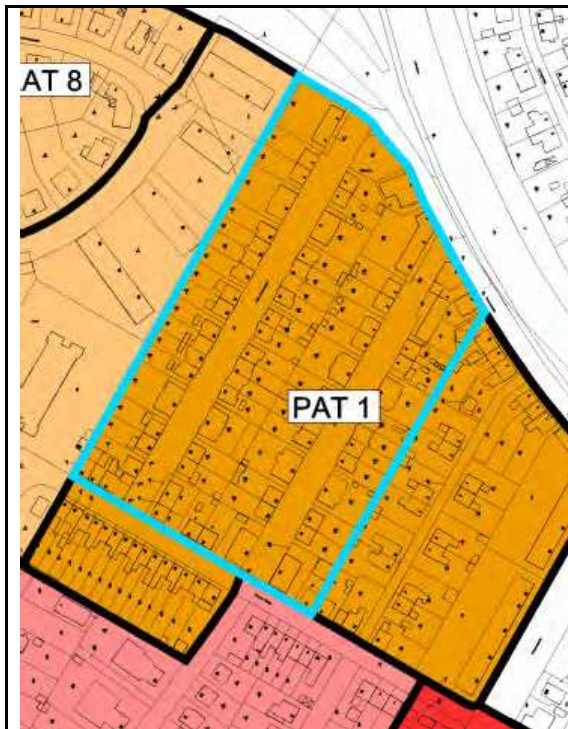
⁵² Zu den einzelnen Quartiersprofilen s. Band II, Kapitel 2

Abbildung 17: Übersicht der Quartiere mit Handlungsbedarf



5.2.1 Quartiere mit umfassendem Handlungsbedarf:

☐ Port Arthur/Transvaal: PAT 1



Das betrachtete Quartier besitzt aufgrund der Rahmenbedingungen (Nähe zur Bahnlinie, Gewerbebrachen, nicht vorhandene Freiraumqualitäten) bereits eine geringe Attraktivität als Wohnquartier. Die Wohnungen und Häuser entsprechen nicht den heutigen Ansprüchen an Wohnraum. In dem Gebiet leben neben Migrantenhaushalten und Transferleistungsempfängern, die auf dem Wohnungsmarkt weniger Wahlmöglichkeiten haben, vor allem jüngere Erwachsenenhaushalte, die preiswerten Wohnraum favorisieren. Viele dieser Bewohner ziehen nach einer Übergangszeit wieder aus dem Gebiet weg. In dem Bereich findet bereits eine Segregation statt und es gibt Hinweise auf gewaltsame Konflikte, Kriminalität und Vandalismus (Aussagen der Wohnbau-gesellschaften).

☐ baulich/energetischer Handlungsbedarf

Der größte Handlungsbedarf betrifft die Gebäude, die weder den heutigen Wohnansprüchen noch gültigen energetischen Standards entsprechen; es besteht Modernisierungsbedarf.

☐ Demographischer/Sozialer Handlungsbedarf

Es gibt in dem betrachteten Quartier erste Anzeichen von Segregation, die hohe Fluktuation der Mietverhältnisse und die zu verzeichnenden Leerstände sind ebenfalls Hinweise auf eine abnehmende Akzeptanz des Gebietes als Wohnstandort und in der Folge eine einseitige, stark problembelasteter Sozialstruktur.

☐ Handlungsbedarf: Wohnumfeld/Freiraum

Aufgrund der Lagebedingungen des Gebietes bestehen nur eingeschränkte Potenziale zur Aufwertung der Freiraumqualität und des Wohnumfeldes.

Der verkehrsberuhigte Ausbau der Graf-Enno-Straße und der Graf-Johann-Straße mit der zum Teil niveaugleichen Gestaltung des Straßenraumes ist sicherlich ein erster Schritt zur Aufwertung getan.

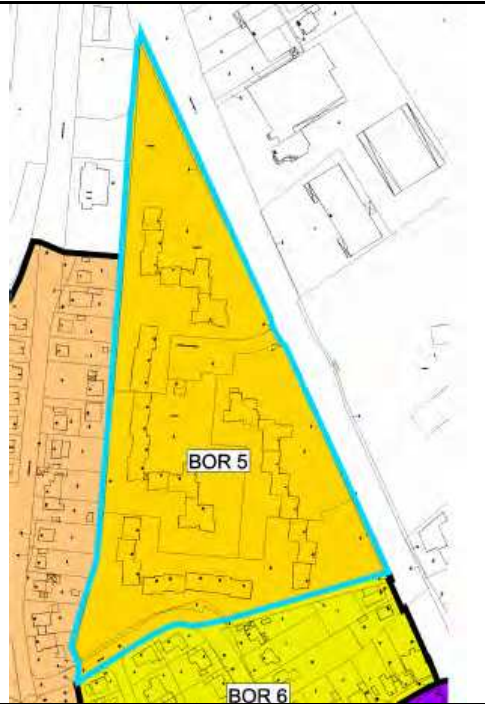
☐ Entwicklungsstrategie: Stabilisierung und Weiterentwicklung des Gebietes

- Die Modernisierung der Gebäude ist vorrangig zu betreiben, ggf. sind Grundrissanpassungen erforderlich.
- Prüfung der Nachfragegruppen, ggf. sind Studenten potentielle Mieter
- Wohnversorgung für Mieter mit niedrigen Einkommen
- Soziale Betreuung der Mieter, um Verwahrlosungserscheinungen zu minimieren.

In der Folge eines verbesserten Erscheinungsbildes der Gebäude durch Modernisierung und Minderung erster Verwahrlosungserscheinungen können ggf. weitere neue Nachfragegruppen interessiert werden.

- Akteure für die Gebäudemodernisierung: Eigentümer
- Akteure für Sozialarbeit: Eigentümer, ggf. finanzielle Unterstützung durch die Stadt

❑ **Borßum: BOR 5**

	Die Wohnanlage markiert die Eingangssituation des Stadtteiles Borßum in relativ zentraler Lage des Stadtteils, allerdings in einer Entfernung von 3 km zur Innenstadt. Die Wohnanlage besitzt als Sonderbaustein im Stadtgefüge einen hohen Wiedererkennungswert. Bisher fällt das Viertel durch eine hohe Mieterfluktuationsrate und eine spezifische Bewohnerstruktur auf (hoher Ausländeranteil, hoher Anteil an Alleinerziehenden, hohe Abhängigkeit von Transferleistungen). Bei weiter andauernder Bevölkerungsabnahme und sinkender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt könnte es zukünftig zu vermehrten Leerständen in dem Quartier kommen.
--	---

❑ **baulicher Handlungsbedarf**

Weitergehend wäre unter Einbindung der Mieter (und Eigentümer) zu prüfen, ob die Grundrisse den Bedürfnissen der hier lebenden Haushalte entsprechen oder – auch im Hinblick auf künftige Nachfrage – Grundrissänderungen sinnvoll sind, um z.B. sehr große Wohnungen für Familien mit 4 und mehr Kindern zu schaffen.

❑ **Demographischer/Sozialer Handlungsbedarf**

Im Hinblick auf die aktuelle Bewohnerstruktur ist zu prüfen, ob die soziale Infrastruktur auf die Bedarfe der Bewohner ausgerichtet ist um z.B.

- den Kindern maximale Entwicklungschancen zu ermöglichen durch entsprechende Angebot in Kita und Grundschule (Sprache, Gesundheit/ Ernährung/ Sport,...),
- den Eltern /alleinerziehenden Müttern Möglichkeiten zur Teilhabe an Gesellschaft / Arbeit zu geben durch entsprechende verlässliche Kinderbetreuungsangebote.

❑ **Handlungsbedarf: Wohnumfeld/Freiraum**

Es ist Bedarf erkennbar an

- Aufwertung der (privaten) Flächen zwischen den Gebäuden bzw. Nutzbarmachung dieser Flächen für die Bewohner (Spielplätze, Mietergärten, Treffangebot für verschiedene Gruppen)
- stärkerer Abgrenzung zur Petkumer Straße

- ggf. Ergänzung des Angebotes an öffentlichen Frei- und Bewegungsflächen für unterschiedliche Gruppen

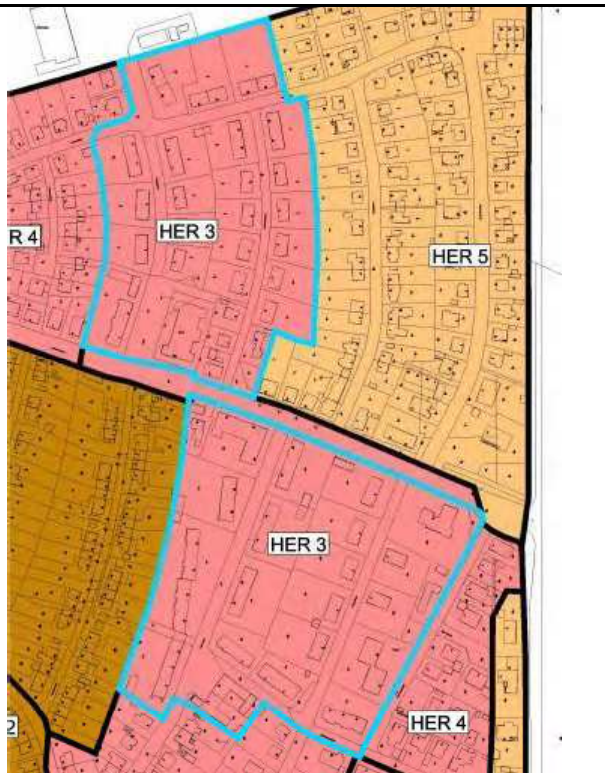
❑ Entwicklungsstrategie: Wohnstandort für Familien und jüngere Haushalte

- Modernisierung der Gebäude, ggf. Grundrissanpassung
- spezifisches Angebot an sozialer Infrastruktur (z.B. Kinder- und Hausaufgabenbetreuung), soziale Betreuung der Mieter
- Prüfung der Nachfragegruppen, ggf. sind auch Senioren potentielle Mieter
- Wohnversorgung für Familien mit niedrigen Einkommen
- Aufwertung der Außenbereiche für unterschiedliche Nutzergruppen

Im Hinblick auf mögliche Förderprogramme kann das Gebiet als potentielles Gebiet „Soziale Stadt“ eingeschätzt werden.

- Akteure für mögliche weitere Gebäudemodernisierung bzw. Grundrissanpassungen: Eigentümer
- Akteure für Maßnahmen auf den privaten Außenflächen: Eigentümer
- Akteure für Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Freiflächen, Straßen): Stadt Emden
- Akteure für Verbesserung des Angebotes an sozialer Infrastruktur: Stadt Emden

❑ Herrentor: HER 3

	In der Quartiersbetrachtung hat sich gezeigt, dass sich die zwei betrachteten Bereiche nördlich und südlich der Hamhuser Straße in den untersuchten Kriterien stark unterscheiden. Im nördlich Bereich herrscht ein Gebäudetypus mit kleinen Wohnungsgrundrissen vor. Die Wohnungen besitzen keine Balkone und die wohnungsnahen Freiräume sind nicht einzeln zugeordnet oder untergliedert. Die Nutzungsmöglichkeiten sind aufgrund fehlender Möblierung und Abschirmung eingeschränkt. Die Grundrisse sind für Familien zu klein, für ältere Bewohner nicht attraktiv, da nicht barrierefrei. Die mögliche Klientel ist damit ausgesprochen eingeschränkt, perspektivisch betrachtet könnten sich in den nächsten 10-20 Jahren Vermietungsprobleme ergeben. Bei der Bestandsaufnahme konnten bereits einige Leerstände konstatiert werden.
---	---

☐ **baulich/energetischer Handlungsbedarf**

- Herstellung von barrierefrei erreichbaren Wohnungen in den Erdgeschossen
- Nachrüstung mit Balkonen sowie für die Erdgeschoss-Wohnungen kleine Gärten / Terrassen, die direkt aus den Wohnungen zugänglich sind
- energetische Modernisierung der Gebäude
- ggf. Grundrissveränderungen bzw. Zusammenlegung von Wohnungen sinnvoll

☐ **Demographischer/Sozialer Handlungsbedarf**

- stärkere Durchmischung der Haushaltstruktur (Herstellung alten- und familiengerechter Wohnungen)
- Weiterhin Wohnversorgung für das Segment „klein und preiswert“

☐ **Handlungsbedarf: Wohnumfeld/Freiraum**

- Außenraum sollte im Hinblick auf die Nutzergruppen differenziert und ausgestaltet werden (Spielbereiche, Sitzecken, Lauben, Gliederung der Flächen durch Begrünung); im zentralen Bereich könnten Treffpunkte hergerichtet werden (Potenziale hierfür ggf. im Bereich des Bunkers).

☐ **Entwicklungsstrategie: Wohnraum für kleine Haushalte (Senioren, Alleinerziehende)**

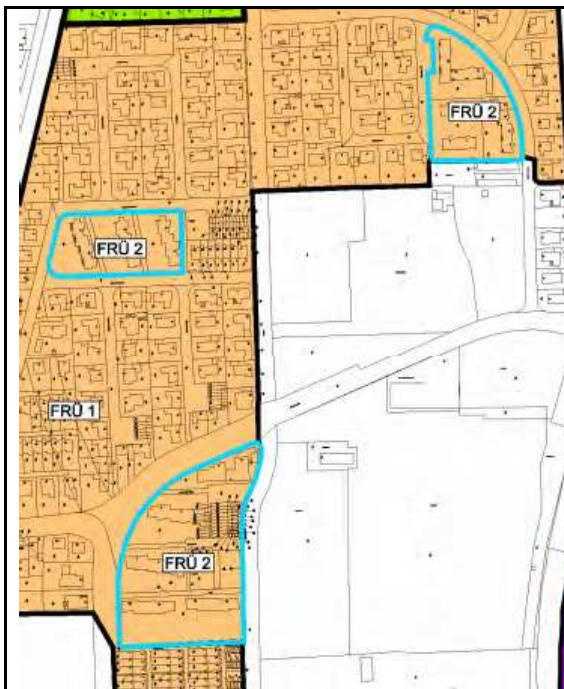
Die Entwicklungsstrategie sollte sich, ausgehend von den vorhandenen Wohnungen, an kleinen Haushalten orientieren:

- Senioren, für die in den Erdgeschossen barrierefrei erreichbare (und auch im Innern barrierefreie) Wohnungen hergestellt werden sollten.
- kleine Haushalte jeden Alters,
- Alleinerziehende mit vorwiegend einem Kind, für die insbesondere auch Angebote im Wohnumfeld geschaffen werden sollten.

Akteure für die Maßnahmen

- Akteure für Gebäudemodernisierung, Balkonanbauten, Herstellung von barrierefreien Erdgeschosswohnungen: Eigentümer
- Akteure für Maßnahmen auf den privaten Außenflächen: Eigentümer
- Akteure für Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Freiflächen, Straßen): Stadt Emden

❑ Fruchteburg: FRÜ 2



Das Problem der Überalterung der Bewohner innerhalb eines Quartiers wird als generelles Problem in den nächsten Jahren in Emden in einigen Einfamilienhaus-Quartieren auftreten. In dem vorliegenden Fall akkumuliert das Überalterungsproblem mit einem nur bedingt altengerechten Geschosswohnungsbestand aus den 60er Jahren und der Tatsache, dass in dem ganzen einfamilienhausgeprägten Stadtteil der Anteil der 65-Jährigen weit über dem Durchschnitt Emdens liegt. Die betrachteten Mehrfamilienhäuser im Quartier FRÜ 2 könnten, wenn sie barrierearm ertüchtigt werden (zum Teil bereits Ansätze vorhanden), eine alternative Wohnform darstellen, wenn die Bewirtschaftung des Eigenheims nicht mehr leistbar ist.

Das bestehende Angebot an alternativen, seniorengerechten Wohnformen im Stadtteil Fruchteburg ist vor dem Hintergrund der flächenhaft festgestellten Überalterung aber nicht ausreichend.

❑ Baulich/energetischer Handlungsbedarf

Ausgehend vom Baualter der Gebäude ist von einem umfassenden energetischen Modernisierungsbedarf auszugehen; ggf. ist in Einzelfällen eine Modernisierung bereits erfolgt.

Ausgehend von der Altersstruktur sind weiterhin Anpassungsmaßnahmen erforderlich, die eine sichere Wohnung / ein sicheres Gebäude schaffen (barrierefrei / barrierearm)

❑ Demographischer/Sozialer Handlungsbedarf

Die Bevölkerung ist durch einen hohen Anteil älterer und alter Bewohner gekennzeichnet sowie in der Folge viele Alleinstehenden-Haushalte.

Handlungsbedarf besteht daher vor allem darin, mit dieser Struktur adäquat umzugehen. Nichtsdestotrotz sollten auch Bemühungen unternommen werden, jüngere Bewohner / Familien mit Kindern in dem Stadtteil anzusiedeln.

❑ Handlungsbedarf: Wohnumfeld/Freiraum

Der Stadtraum sollte daraufhin überprüft werden, ob er den Bedürfnissen der heutigen Bewohner entspricht: Stolperstellen im öffentlichen Raum? Beleuchtung? Aufenthalts- und Treffangebote im öffentlichen Raum?

Im Hinblick auf die mögliche angestrebte künftige Entwicklung sind auch die Bedürfnisse möglicher anderer Bewohnergruppen zu berücksichtigen – wenn es Ziel ist, Familien in den Stadtteil zu ziehen, muss es auch entsprechende Angebote für Kinder und Eltern geben.

❑ Entwicklungsstrategie: Qualifizierung des gesamten Stadtteils für ältere Mitbewohner

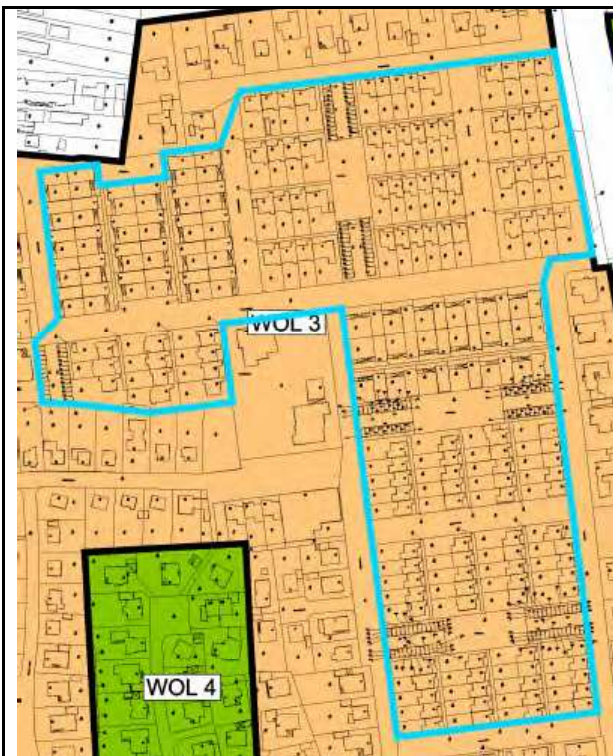
- Ausreichendes Angebot an sicheren (barrierefreien / barrierearmen) Wohnungen im Stadtteil schaffen

- Sicherer, attraktiven Stadtraum schaffen unter Einbindung der Bewohner, um deren Bedürfnisse zu erfragen; Themenfelder sind z.B. Schwellen minimieren, Pausen ermöglichen, Beleuchtung,... Angebote für ‚sich Treffen‘ im Stadtraum
- Wohnumfeldnahe Versorgung sichern
Dies kann nur bedingt beeinflusst werden, sollte aber im Rahmen des Möglichen unterstützt werden
- Möglichkeiten der Teilhabe sichern durch
 - wohnortnahe Infrastruktur bzw.
 - attraktiven ÖPNV oder alternative Mobilitätssysteme

Akteure für weiterführende Konzepte und Maßnahmen:

- Akteure für Gebäudemodernisierung, Herstellung von barrierefreien Erdgeschosswohnungen: Eigentümer
- Akteure für Maßnahmen auf den privaten Außenflächen: Eigentümer
- Akteure für Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Freiflächen, Straßen): Stadt Emden
- Schaffung von (Wohn-)Beratungsstrukturen: Stadt Emden
- Planungsrecht für Neubau (Alternativangebote) und Bestand (Aufstockung): Stadt Emden und Investor

❑ Walthusen: WOL 3



In dem vorliegenden Fall akkumuliert das Überalterungsproblem mit einem wenig flexiblen Gebäudebestand in Form der Reihenhausstruktur. Aufgrund der hohen Überalterungsquote innerhalb des Quartiers (WOL 3 gesamt) ist in den nächsten 10-15 Jahren mit vermehrten Leerständen zu rechnen, wenn die Bewohner die überwiegend über zwei Ebenen organisierten Grundrisse (ein Vollgeschoss + Dach) nicht mehr bewohnen können und ausziehen bzw. versterben. Anders als bei freistehenden Einfamilienhäusern ist die starre Anordnung der Gebäude für zukünftige Nutzer nur eingeschränkt umzugestalten. Die mögliche Klientel der Nachnutzer ist damit wesentlich eingeschränkter als bei dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus.

Chancen für das Gebiet begründen sich sicherlich in der relativen Nähe zur Emdener Innenstadt und der guten infrastrukturellen Ausstattung des Quartiers (Lebensmittelläden mit Bäcker, Kindergarten).

❑ **baulich/energetischer Handlungsbedarf**

- ggf. Regelung der baulichen Rahmenbedingungen/Erweiterungsmöglichkeiten (Bebauungsplan)
- energetische Modernisierung der Gebäude
- Schaffung eines adäquaten altengerechten Wohnungsangebotes im Umfeld für die heutigen Bewohner (unter Berücksichtigung deren finanzieller Situation)

❑ **Demographischer/Sozialer Handlungsbedarf**

Unterstützung des Generationswechsels durch Beförderung des Prozesses von Neubau von Altenwohnungen, Verkauf der Reihenhäuser und Information über Fördermittel

❑ **Entwicklungsstrategie**

Erfahrungen mit vergleichbaren Gebieten in anderen Städten zeigen, dass es für diesen kleinen Reihenhaustyp eine eigene Nachfrage gibt, die allerdings nicht das Reihenhaus statt des freistehenden Einfamilienhauses nachfragt, sondern die aus dem Segment der Mietwohnung kommt und statt einer 75-100-m²-Mietwohnung ein kleines Haus nachfragt. Weiterhin können die Bestände eine Funktion als „Starterhaus“ übernehmen.

Es ist daher zu erwarten, dass sich grundsätzlich der Generationswechsel über den Preis am Markt regelt.

Problematisch hieran ist allerdings ggf. die Übergangsphase – die zu erzielenden Preise sind möglicherweise so gering, dass sie den bisherigen Eigentümern im Fall eines Verkaufs keinen adäquaten Ersatz ermöglichen.

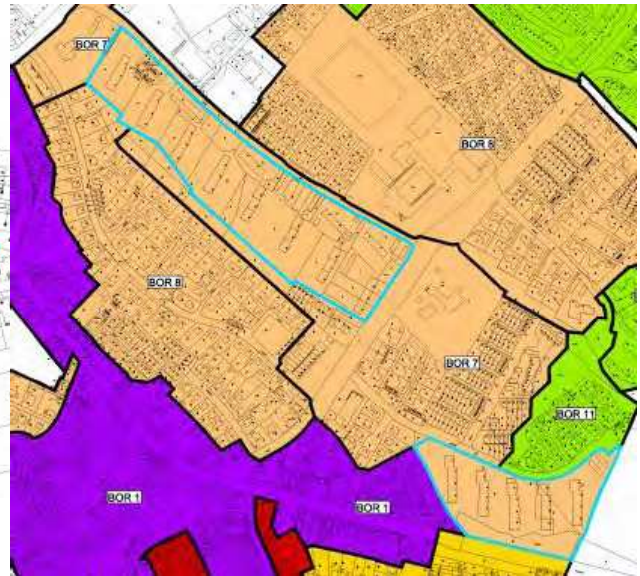
Ziel sollte daher sein, den Wechsel zu unterstützen durch

- Beförderung der Schaffung eines adäquaten Alternativangebotes für (einen Teil) der aktuellen Bewohner
- Unterstützung bei Umzug und Verkauf
- Information und Beratung potentieller neuer Eigentümer (bauliche Möglichkeiten, rechtlich zulässige Maßnahmen, Fördermittel)

Akteure:

- Planungsrecht für Neubau und Bestand: Stadt Emden
- Altengerechte Wohnungen: Investor
- Unterstützung bei Verkauf der Häuser: ggf. Investor
- Modernisierung der Gebäude: Eigentümer

5.2.2 Quartiere mit baulich-energetischem Handlungsbedarf / Handlungsbedarf im Wohnumfeld

LAR 10:**BOR 7:**

❑ Situationsbeschreibung / Problemskizzierung (LAR 10/BOR7)

In der Quartiersbetrachtung hat sich gezeigt, dass in den zwei betrachteten Bereichen LAR 10 und BOR 7 aufgrund ihrer Entstehungszeit in den 1960er und 1970er Jahren von einem energetischen/baulichen Handlungsbedarf auszugehen ist.

Auch das Wohnumfeld weist in den betrachteten Quartieren Defizite auf: Die Wohnungen besitzen zwar alle Balkone, die wohnungsnahen Freiräume sind aber nicht einzeln zugeordnet oder untergliedert. Die Nutzungsmöglichkeiten sind aufgrund fehlender Möblierung und Abschirmung eingeschränkt.

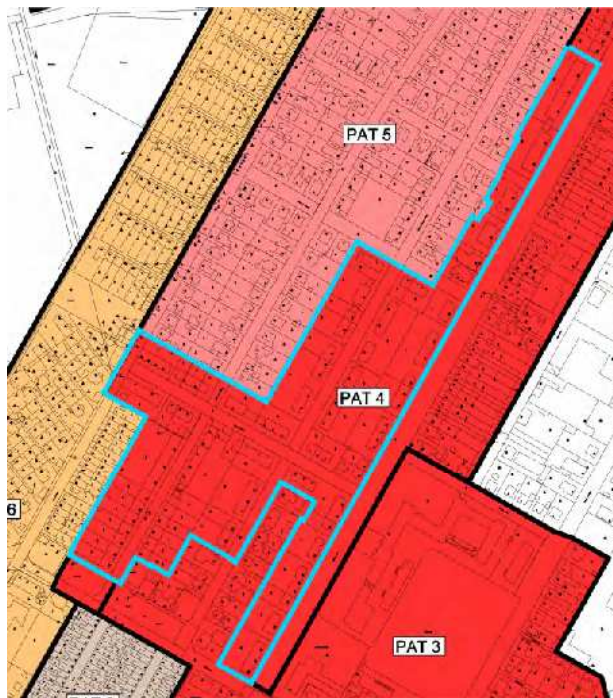
Die Grundrisse der Wohnungen bewegen sich im Quartier LAR 10 zwischen 73-100 m² und sind somit recht flexibel vermietbar (insgesamt ca. 260 Wohneinheiten). Über die betrachteten Bereiche im Quartier BOR 7 liegen leider keine Kenntnisse vor. Bei der Bestandsaufnahme/Recherche konnten bereits Leerstände im Bereich Zypressenstraße/ Ulmenstraße konstatiert werden.

❑ Entwicklungsstrategie

Die Modernisierung der Gebäude aus energetischer Sicht sollte umgesetzt werden, um die Attraktivität der Wohnungen zu sichern. Hauptakteure sind hier die Eigentümer bzw. die Bestandshalter.

Es besteht Handlungsbedarf bei den Freiflächen / Flächen zwischen den Gebäuden – der Außenraum sollte im Hinblick auf die Nutzergruppen differenziert und ausgestaltet werden (Spielbereiche, Sitzecken, Lauben, Gliederung der Flächen durch Begrünung); in zentralen Bereichen könnten Treffpunkte hergerichtet werden. Zudem sollte eine Zugänglichkeit der Außenbereiche für die unteren Etagen über Balkone/Terrassen ermöglicht werden.

- Akteure für Gebäudemodernisierung, Herstellung von barrierefreien bzw. barrierearmen Erdgeschosswohnungen: Eigentümer
- Akteure für Maßnahmen auf den privaten Außenflächen: Eigentümer

PAT 4:**PAT 7:**

☐ Situationsbeschreibung / Problemskizzierung PAT 4 und PAT 7

In der Quartiersbetrachtung zu PAT 4 und PAT 7 wurden sehr unterschiedliche, heterogene Strukturen hinsichtlich des Wohnumfeldes festgestellt. So hat sich gezeigt, dass die größten Wohnumfeld-Defizite im Bereich der südlichen Graf-Enno-Straße (PAT 4) und in der nordwestlichen Schwabenstraße (PAT 7) auftreten. Innerhalb der Quartiere gibt es aber noch weitere Häusergruppen deren zugeordneter Freiraum wenig strukturiert und untergliedert ist und somit für die Bewohner nur eingeschränkt nutzbar.

Insbesondere die Wohnungen im PAT 4 weisen nur im geringen Umfang Balkone auf. Die Grundrisse bewegen sich in den Quartieren von 39 - 99 m² und sind somit recht flexibel vermietbar. Auffallend sind die zahlreichen kleinen Wohnungsgrößen im Quartier PAT 4 insbesondere in der Godfried-Bueren-Straße und in der Berumer Straße, zwischen 39-57m² mit 3 bis 4 Zimmern. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude (1940-1960) ist auch von einem energetischen Handlungsbedarf auszugehen.

☐ Entwicklungsstrategie

Der energetische Handlungsbedarf wird im Rahmen der energetischen Stadtsanierung Port Arthur/Transvaal und südliche Ringstraße umfassend behandelt, eine detaillierte Berücksichtigung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes ist somit nicht notwendig.

Es besteht Handlungsbedarf bei den Freiflächen / Flächen zwischen den Gebäuden – der Außenraum sollte im Hinblick auf die Nutzergruppen differenziert und ausgestaltet werden (Spielbereiche, Sitzecken, Lauben, Gliederung der Flächen durch Begrünung, Mietergärten); in zentralen Bereichen könnten Treffpunkte hergerichtet werden. Eine Nachrüstung mit Balkonen ist ebenfalls anzuraten. Hierbei sollte eine Zugänglichkeit der Außenbereiche für die unteren Etagen über Balkone/Terrassen ermöglicht werden.

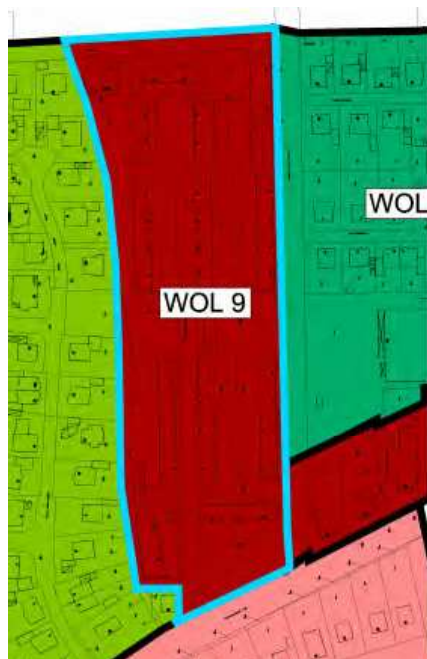
Zudem sollte die Grundrissgestaltung der kleineren Wohnungen hinsichtlich der vermutlich zu kleinen Zimmer angesichts der heutigen Wohnansprüche und den potenziellen Mietern (Singlehaushalte) überprüft werden (enge und kleine Räume). Zwar zeigen die Quartiere keine

Überalterungstendenzen, eine schrittweise Ausgestaltung zum barrierearmen Wohnraum erweitert aber den Kreis potenzieller Mieter.

- Akteure für Gebäudemodernisierung, Herstellung von barrierefreien bzw. barrierearmen Erdgeschosswohnungen: Eigentümer
- Akteure für Maßnahmen auf den privaten Außenflächen: Eigentümer

5.2.3. Quartiere mit Handlungsbedarf – Gestaltung des öffentlichen Raumes / Wohnumfeld

WOL 9:



STA 1:



☐ Situationsbeschreibung / Problemskizzierung

Im betrachteten Quartier WOL 9 sind bereits viele energetische Sanierungsmaßnahmen durch den Eigentümer durchgeführt worden bzw. stehen noch aus. Als Manko ist das Fehlen von Balkonen festzuhalten. In dem Innenstadtquartier STA 1 ist die Struktur so heterogen, dass sie sich einer pauschalen Beurteilung der zu untersuchenden Kriterien nahezu entzieht. Obwohl Lage und Bausubstanz der betrachteten Quartiere WOL 9 und STA 1 sehr unterschiedlich zu beurteilen sind, liegen die offensichtlichen Mängel in der Straßenraumgestaltung und im Parkmanagement. Durch das Fehlen von Vorgärten in der Folkmar-Allena-Straße, der Nordermeedenstraße und der Fürbringer Straße wirken die Straßenabschnitte in Verbindung mit dem dunklen Verblender der Wohngebäude und den fehlenden Fenstern auf Fußgängerniveau „unfreundlich und abweisend“.

☐ Entwicklungsstrategie – Steigerung der Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes

Es besteht Handlungsbedarf bei der Nachrüstung von Balkonen insbesondere im Quartier WOL 9. Zudem sollte eine Zugänglichkeit der Außenbereiche für die unteren Etagen über Balkone/Terrassen ermöglicht werden. Dies wird im Quartier WOL 9 aufgrund der vorhandenen Halbparterre aufwendiger zu gestalten sein (erhöhte EG-Terrassen oder Treppen).

Ein wesentlicher Baustein um die Attraktivität der Quartiere zu steigern, liegt in der Neugestaltung und damit städtebaulichen Aufwertung des Straßenraumes. Durch ein Parkraummanagement

und Neu-Gliederung und Begrünung des Straßenraumes sollten insbesondere folgende Ziele in einem Gestaltungskonzept umgesetzt werden:

Erhöhte Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit,

- ★ Abbau von Barrieren, bauliche Abstimmung im Bereich der Hauseingänge,
 - ★ bessere Orientierung im Straßenraum,
 - ★ Neuorganisation des Parkraums,
 - ★ ausreichende Flächenbereitstellung für den Rad-und Fußverkehr,
 - ★ Gliederung durch Grünelemente, Bepflanzungsmöglichkeiten an den Häuserfronten zur Auflockerung der Fassaden.
- Akteure für Gebäudemodernisierung, Aufrüstung durch Balkone und wenn möglich: Herstellung von barrierefreien bzw. barrierearmen Erdgeschosswohnungen: Eigentümer
 - Akteure für Maßnahmen auf den privaten Außenflächen: Eigentümer
 - Akteur für die Neugestaltung des Straßenraumes: Stadt Emden

5.2.4. Quartiere mit Handlungsbedarf – Überdurchschnittliche hohe Alterstruktur

Die Quartiere mit überhöhten Anteil der über 65-Jährigen im Überblick:

Quartier/ Baualter	Anteil > 65 Jahre	Anzahl der Grundstücks- einheiten	Durchschnitt- liche Grund- stücksgröße	Kinder- orientierte Infrastruktur	Nahver- sorgung
FRÜ 1 1960	37,5 %	ca. 220 EFH ca. 50 RH	600-700 m ² ca. 200-250 m ²	GS: < 1km KiGa: > 1km	NV: < 1km
LAR 7 1930	54,4 %	21	500-1400 m ²	GS: < 1km KiGa: < 1km	NV: < 1km
LAR 8 1950	40,7 %	63	500-700 m ²	GS: < 1km KiGa: < 1km	NV: < 1km
LAR 9 1970	37 %	27	600 m ²	GS: < 1km KiGa: < 1km	NV: < 1km
WID 1 1950	35,9 %	111	400-900 m ²	GS: > 1km KiGa: > 1km	NV: > 1km
WID 8 1920	44,4 %	24	200-700 m ²	GS: < 1km KiGa: < 1km	NV: > 1km
WID 9 1950	53,3 %	22	700 m ²	GS: < 1km KiGa: < 1km	NV: > 1km
TWI 5 1930	36,6 %	73	500-1150 m ²	GS: > 1km KiGa: > 1km	NV: > 1km
UPH 5 1950	49,3 %	38	600-700 m ²	GS: > 1km KiGa: > 1km	NV: > 1km
HER 5 1960	43,8 %	82	500-700 m ²	GS: < 1km KiGa: < 1km	NV: < 1km

❑ **Allgemeine Handlungsstrategien**

Grundsätzlich ist die städtische Einflussnahme bei den betrachteten Quartieren gering, da es sich ausnahmslos um Privateigentümer handelt. Dennoch gibt es Programme und Handlungsempfehlungen, die die Marktfähigkeit der Altimmobilien befördern können. Zunächst sollte geprüft werden, inwieweit das Quartier geeignet ist, für die heute dort wohnenden alten Menschen auch in Zukunft angemessener Wohnstandort zu sein und welche Maßnahmen ggf. ergriffen werden müssten.

❑ **Handlungsempfehlungen**

Um zukünftig ein vermehrtes Leerfallen in den Einfamilienhausbeständen zu reduzieren, wird empfohlen, das selbst bestimmte Wohnen im Alter mit den Handlungsstrategien

- ★ altersgerecht umbauen
- ★ Jung kauft alt
- ★ Wohnen für Hilfe

zu fördern.

Davon unabhängig sollte aber auch versucht werden, die Bauquartiere durch Wiedernutzung von Leerständen zu verjüngen. Für junge Familien aber auch anderen Bevölkerungsgruppen sind ältere Einfamilienhausbestände aufgrund der überdurchschnittlichen Grundstücksgrößen, der integrierten Lagen und der Möglichkeit, die Investitionen zeitlich zu staffeln, besonders attraktiv.

Die oben aufgeführten Programme sind Praxisbeispiele aus anderen Städten und Gemeinden, die eine Grundlage für die Stadt Emden bilden können, eigene maßgeschneiderte Fördermaßnahmen und -programme zum Werterhalt der Altbeständen zu konzipieren. Ein wesentlicher Baustein wäre die Schaffung einer zentralen Wohnberatungsstelle, die zum altengerechten Umbau kompetent berät, als auch die Schaffung einer Vermittlungsstelle (über Dritte) für Mietverhältnisse im Rahmen „Wohnen für Hilfe“ und für Kaufinteressenten für Altimmobilien.

5.2.5 Tabellarische Zusammenfassung

Quartier	Handlungsbedarf			Zeitraumen	Priorität	Akteure
	Baulich-energetisch	Wohn-umfeld	Sozial-demo-grafisch			
PAT 1	ja	ja	ja	kurzfristig	I	Eigentümer Stadt Emden
BOR 5	ja	ja	ja	kurzfristig	I	Eigentümer Stadt Emden
HER 3	ja	ja	ja	Kurz-mittelfristig	II	Eigentümer Stadt Emden
FRÜ 2	ja	ja	ja	mittelfristig	II	Eigentümer Investor Stadt Emden
WOL 3	ja	-	ja	mittelfristig	II	Eigentümer Investor Stadt Emden
LAR 10	ja	ja	-	mittelfristig	II	Eigentümer
BOR 7	ja	ja	-	mittelfristig	II	Eigentümer
PAT 4	ja	ja	-	mittelfristig	II	Eigentümer Stadt Emden
PAT 7	ja	ja	-	mittelfristig	II	Eigentümer Stadt Emden
WOL 9	-	ja	-	mittelfristig	III	Eigentümer Stadt Emden
STA 1	-	ja	-	mittelfristig	III	Eigentümer Stadt Emden
FRÜ 1	-	-	ja	Für die Quartiere mit einem hohen Anteil an über 65-Jährigen wurden nur Handlungsstrategien vorgeschlagen. Damit ging die Empfehlung einher, die Entwicklung des Bestandes, insbesondere das Leerfallen von Häusern, zukünftig zu beobachten. Ein kurz- bis mittelfristigen Handlungsbedarf wird nur bei dem Gebiet FRÜ 1 in Verbindung mit FRÜ 2 gesehen.		
LAR 7	-	-	ja			
LAR 8	-	-	ja			
LAR 9	-	-	ja			
WID 1	-	-	ja			
WID 8	-	-	ja			
WID 9	-	-	ja			
TWI 5	-	-	ja			
UPH 5	-	-	ja			
HER 5	-	-	ja			

Die Einschätzung beruht zunächst einzig auf den festgestellten Defiziten und den daraus abgeleiteten Handlungsbedarfen. In der nachfolgenden Konzeption werden die festgestellten Problemlagen auch hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungschancen des ganzen Stadtteiles und der Gesamtstadt reflektiert. Die Handlungsbedarfe in den Quartieren sind unter dem Aspekt der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategien nochmals zu prüfen und zu würdigen.

5.3 Konzeption Wohnentwicklung – Handlungsfelder

Hinweis: Die Kapitel 5.3.1 bis einschließlich 5.3.1.3 sind im Rahmen der politischen Beratung nicht öffentlich zu behandeln, um eine öffentlich Diskussion zur möglichen Entwicklung potenziell geeigneter Baulandreserven zu unterbinden und somit eine Verteuerung dieser Flächen weitgehend auszuschließen. Sie wurden deshalb aus der Vorlage entfernt.

5.3.2 Qualifizieren des Wohnungsbestandes

Als wesentliches Ergebnis der Stadtteil- und Quartiersanalyse ist zu konstatieren, dass die Anpassung des Wohnungsbestandes zukünftig eine der relevantesten städtebaulichen Aufgaben in der Stadt Emden sein wird. So wurde zum Beispiel deutlich, dass die Wohnfunktion in den Innenstadtteilen Port Arthur/Transvaal, Wolthusen/Tholenswehr, Herrentor und Friesland zukünftig nur über bestandsverbessernde Maßnahmen zu sichern ist. Die Stadtteile Arthur/Transvaal, Herrentor und Friesland weisen bereits jetzt eine Bevölkerungsabnahme auf. Auf die Bestandsqualifizierung sollte in diesen Stadtteilen somit eine vorrangige Priorität gelegt werden.

Von den 104 betrachteten Quartieren zeigen 64 % ein Baualter vor 1980, nur etwa ein Viertel der Quartiere sind nach 1980 entstanden. Für weitere 12 % lässt sich ein Baualter nicht genau bestimmen; da es sich aber überwiegend um die älteren Siedlungs- und Dorfkerne handelt, ist auch hier von überwiegend älterer Bausubstanz auszugehen. Über 80 % der Bevölkerung in den betrachteten Stadtquartieren (insgesamt 39.538 Personen) lebt demnach in Wohnungen, die vor 1980 errichtet wurden. Der Sanierungsbedarf des Bestandes ist aufgrund der mangelnden Datenlage nicht abschätzbar. Vom durchschnittlichen Wohnungsbestand in Niedersachsen wird angenommen, dass mindestens jede 7. Wohnung unsaniert ist⁵³. In der Stadt Emden wurde für 21 Quartiere, also ca. 20 % der betrachteten Quartiere, ein Handlungsbedarf festgestellt.

Die Anpassungen sollten sich vornehmlich auf die Handlungsbereiche Barrierefreiheit und energetische Sanierung beziehen. Auch sind Anpassungen in den Wohnungsgrundrissen zum Teil notwendig, um den Personenkreis der potenziellen Mieter zu erhöhen. Entsprechende Entwicklungsstrategien, Maßnahmen und Fördermöglichkeiten wurden für die untersuchten Quartiere in den Einzelprofilen benannt. Im Rahmen dieser Betrachtung wurde auch versucht, potenzielle Zielgruppen für das jeweilige Quartier zu benennen (vgl. Kap.2, Band II).

Die Qualifizierung des Bestandes ist, anders als die Baulandausweisung, in erster Linie Sache der Eigentümer, sowohl der Wohnungswirtschaft als auch der Eigenheimbesitzer. Die Stadt kann hier aber Prozesse initiieren (Instrumentarien: energetische Stadtsanierung/Stadtumbau sowie Förderprogramme: z.B. Jung kauft alt), beratend tätig sein und mit flankierenden Maßnahmen im Wohnumfeld (z.B. Barrierefreiheit, stadtgestalterische Verbesserungen im öffentlichen Raum) Projekte unterstützen.

Den vielen möglichen Einzelmaßnahmen oder sektoralen Ansätzen vorzuziehen sind integrative Quartierskonzepte, die eine Verbindung zwischen räumlicher und sozialer Planung darstellen und unterschiedliche Handlungsfelder miteinander verknüpfen. Der entscheidende Vorteil liegt in der Zusammenarbeit und Kooperation der unterschiedlichen Akteure (Wohnungswirtschaft, Bewohner, Institutionen, Initiativen, Vertreter kommunaler Fachbereiche etc.). Mit einem integrativen Ansatz kann gewährleistet werden, dass die Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen Beachtung finden. Als eine Art Pilotprojekt könnte im Stadtteil Fruchteburg die Qualifizierung zu einem altersgerechten Wohnquartier als Zielsetzung anvisiert werden. Die integrierten Quartierskonzepte bilden Grundlage für Antragsstellung von Förderprogrammen.

⁵³ Wohnungsmarktbeobachtungen 2009, NBank, S. 59

5.3.2.1 Sanierung

Gegenwärtig werden in der Stadt Emden drei Sanierungsverfahren durchgeführt:

- Soziale Stadt Barenburg
- Aktive Innenstadt-Stadtzentrum
- Energetische Stadtsanierung Port Arthur/Transvaal und südliche Ringstraße

Die im Wesentlichen das Wohnen betreffenden Sanierungsziele wurden im vorliegenden Stadtentwicklungskonzept übernommen (Barenburg/Stadtzentrum).

In den Untersuchungen zu den einzelnen Stadtteilen zeichnete sich frühzeitig ein Anpassungsbedarf der Wohnungsbestände (baulich-energetisch) in Port Arthur / Transvaal ab. Diese ersten Ergebnisse waren u.a. Grundlage zur Antragstellung der energetischen Stadtsanierung, die inzwischen bewilligt wurde. In der energetischen Stadtsanierung werden bereits wesentliche, in den Quartieren festgestellte, Handlungsbedarfe mitbehandelt. Da sich die zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung des Stadtteiles ausschließlich aus den Bestandssituationen entwickeln muss, wird der energetischen Stadtsanierung, die ebenfalls auf einem integrierten Ansatz beruht, eine hohe Bedeutung beigemessen.

5.3.2.2 Soziale Stadt/Stadtumbau-West

Es wurden zwei potenzielle Bereiche festgestellt, die sich im Rahmen dieser Fördermöglichkeiten entwickeln ließen:

- Bor 5: Wilhelm-Leuschner-Straße

Die Einschätzung eines umfassenden Handlungsbedarfes beruht auf der Kombination von problematischer Sozialstruktur, städtebaulichem Handlungsbedarf und der Randlage des Gebietes von Borßum.

- Der nördliche Bereich der Hansastraße inklusive der Ültje-Brache.

Der nördliche Stadtteilbereich von Port Arthur/Transvaal weist ein ungeordnetes Nebeneinander von Wohnnutzungen, gewerblich genutzten Bereichen und der Industriebrache des Ültje-Standortes auf, die das Image des Stadtteiles nachhaltig prägen. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände ist eine Neuordnung im Sinne des Stadtumbaus angezeigt. Zukünftige Zielsetzung für diesen Bereich wäre eine Bauflächen-Ausrichtung in Richtung Mischgebiet, die sowohl Ergänzungen zur vorhandenen, in Teilen aber defizitären Versorgungsstruktur⁵⁴ und den Wohnangeboten darstellen könnte. Von der zukünftigen Nutzung der Ültje-Industriebrache könnten wichtige Impulse für den Stadtteil ausgehen (vgl. nachfolgendes Kapitel). Da das Gebiet innerhalb der energetischen Stadtsanierung liegt, sind Abstimmungen zum Prozess notwendig. Zu prüfen wäre auch die Erweiterung des Untersuchungsgebietes um das Quartier PAT 1 (umfassender Handlungsbedarf).

54

Der vorhandene Verbrauchermarkt an der Hansastraße (Vollsortimenter) wird aufgrund seiner bestehenden Größe den Anforderungen an eine moderne Nahversorgung laut dem Einzelhandelsgutachter CIMA nur in Teilen gerecht. Es sollte hier lt. der CIMA städtebauliches Ziel sein, einen wettbewerbsfähigen Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² (Zuwachs von ca. 1.000 m²) zu etablieren

5.3.3 Nachverdichtungs- und Nachnutzungspotenziale/Baulücken

Im Rahmen der Betrachtung wurden auch die Möglichkeiten zur nachträglichen Verdichtung der Bestandssituationen beleuchtet. Grundsätzlich ist dies in einigen Quartieren aufgrund der Grundstücksgößen und –zuschnitte möglich. Es muss aber im Einzelfall geprüft werden, ob die eigentlichen städtebaulichen Wertigkeiten mit Verdichtungsansätzen nicht minimiert werden und innerhalb des Gebietes Konkurrenzen geschaffen werden, die zusätzlich ein Leerfallen der älteren Immobilien begünstigen. Dies gilt insbesondere für die älteren Wohnquartiere mit einem erhöhten Anteil der über 65-Jährigen. Mit den Verdichtungsansätzen sollte, wenn überhaupt, ein anderes Wohnsegment komplementär zum bestehenden geschaffen werden. Das Aufstellen von Bebauungsplänen zur gemeinsamen Erschließung ist bei den oft sehr schmalen und lang gestreckten Grundstücksflächen anzuraten. Die Umsetzung hingegen erweist sich zumeist aufgrund der vielen Einzelinteressen als schwierig.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurden keine Baulücken erfasst. Die Erstellung eines Baulückenkatasters ist aber anzuraten, um bestehende unbebaute Grundstücke zu identifizieren und ggf. zu mobilisieren.

Es war nicht Aufgabenstellung des Stadtentwicklungskonzeptes, mögliche Wohnbaupotenziale in Form von mindergenutzten Brachflächen zu identifizieren. Die Stadtverwaltung Emden bewegt sich seit Jahren in diesem Handlungsfeld erfolgreich (z.B. Neuer Delft, Wasserstadt am Hafentor, Alte Heringsfischerei).

Im Zuge der Quartiersbetrachtung (PAT 11) wurden städtebauliche Missstände festgestellt, die in einer separaten Betrachtung im Rahmen des STEK nicht befriedigend zu lösen waren. Es wurde deshalb vorgeschlagen, den Bereich Küstenbahnstraße / Hansastrasse und das brach gefallene Ültje-Gelände als potenzielles Stadtumbaugebiet anzusehen und entsprechende Planungen und Untersuchungen einzuleiten. Insbesondere das Ültje-Gelände könnte für den Stadtteil Port Arthur / Transvaal bei entsprechender Konzipierung ein Impulsgeber sein. Für einige der eingangs genannten Zielgruppen könnten hier entsprechende Wohnangebote geschaffen werden (z.B. Studentenwohnen, Mehrgenerationenwohnen etc.).

6 FAZIT UND AUSBLICK

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Instrumente zur Sicherung und Stabilisierung des zukünftigen Wohnungsangebotes in der Stadt Emden aufgezeigt. Es wurde deutlich, dass die zukünftige Wohnentwicklung Emdens vornehmlich auf zwei Säulen beruht: Neuausweisung von Bauland und die Bestandsqualifizierung.

- **Strategien zur Baulandneuausweisung**

Es konnte aufgezeigt werden, dass grundsätzlich in ausreichendem Umfang geeignete Wohnbauflächen und Potenzialflächen in den kommenden Jahren zur Verfügung stehen. Der ermittelte Umfang übersteigt den abgeschätzten mittelfristigen Bedarf um ein Dreifaches. Es wurden Handlungsempfehlungen für die weiteren Planungsschritte (Änderung des Flächennutzungsplanes) gegeben, die eine Entscheidungshilfe sein können.

Folgende Planungsstrategien sollten verfolgt werden: Der Umfang des zur Verfügung stehenden Baulands sollte so bemessen sein, dass es zu keiner Verknappung und in der Folge zu einem Preisanstieg kommt. Dies kann durch eine kontinuierliche „Baureifmachung“ gewährleistet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Einwirkungsmöglichkeiten der Stadt auszuschöpfen, ein breit gefächertes Wohnungsangebot (alle Preissegmente und Formen) für Starter, Familien- und Seniorenhaushalte zur Verfügung stellen zu können. Stadteigene Flächen sollten dazu genutzt werden, gezielt bestimmte Bevölkerungsgruppen (Starter, generationsübergreifendes Wohnen, Studentenheim, Baugemeinschaften etc.) mit Wohnraum zu versorgen oder Modellprojekte durchzuführen. Die Stadt sollte verstärkt beratend tätig werden und Interessenten über Fördermöglichkeiten und Kostensenkung (z.B. Baugemeinschaften⁵⁵) informieren.

- **Strategien zur Weiterentwicklung des Bestandes - Mietwohnungsbau**

Die vorhandenen Miet-Wohnungsbestände zeigen, dass trotz in den letzten Jahren durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen durch die Wohnungswirtschaft im erheblichen Umfang Anpassungs- und Sanierungsbedarf besteht. Zielsetzung einer zukünftigen Qualifizierung sollte ein breites Spektrum hinsichtlich Wohnungsgrößen, Wohnungsstandards und Miethöhe sein, um unterschiedliche Nachfragegruppen zu bedienen. Gegenwärtig wird der Wohnungsmarkt von Wohnungen mittlerer Größe mit 3-4 Zimmern dominiert, die fast 50 % des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen. Hinsichtlich der demografischen Veränderungen (kleiner und älter werdende Haushalte) ist eine Ausdifferenzierung des Angebotes nachfrageorientiert notwendig. Im Hinblick auf die generelle Haushaltsverkleinerung ist vor allem von einem Bedarf von 2- sowie auch 1-Zimmerwohnungen auszugehen.

a) Modernisieren

Die lokale Häufung von Modernisierungsdefiziten und sich wandelnder Bedürfnisse und Ansprüche an den Wohnraum kann dazu führen, dass Wohnungsbestände nicht mehr nachgefragt und damit nicht mehr marktfähig sind. Die nachfrageorientierte Qualifizierung des Wohnungsbestandes ist daher eine zentrale zukünftige Aufgabe.

Da insbesondere Bestände betroffen sind, die heute im mittleren bis unteren Preissegment vermietet werden, besteht bei durchgeführter Sanierung die Gefahr der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte (s. hierzu Kap. 3.7 Exkurs sozialer Wohnungsbau). Es gibt aber Beispiele in anderen Städten, in denen die energetische Sanierung zu moderaten Mieten

durchgeführt, aber eine Verdrängung vermieden werden konnte (z.B. Modellprojekt Drewitz in Potsdam⁵⁶).

Zur Modernisierung zählen nicht nur Maßnahmen an den Wohnungen und an den Gebäuden, sondern auch Verbesserungen des direkten Wohnumfeldes, z.B. durch Gestaltung der Eingangssituationen, Anbringung von Balkonen, eindeutige Trennung von öffentlichen zu privaten Räumen durch Zäune oder Hecken in den Außenanlagen. Vielfach erprobt und attraktivitätssteigernd wirkt sich auch die Möglichkeit zur Errichtung von Mietergärten aus, die individuell zugeordnet als Erdgeschossgarten oder als Parzelle sowie als gemeinschaftlicher nutzbarer Freiraum gestaltet werden können. Mietergärten tragen zur Aufwertung der wohnungsnahen Freiräume und nachweislich zu einer höheren Bindung der Mieter an das Quartier bei („Aneignungsstrategie“).⁵⁷

b) Identifizieren schlechter Bausubstanz - Abriss

Angesichts der Tendenzen der Haushaltsentwicklung ergibt sich die Frage, ob alle derzeit vorhandenen Wohnungen mittel- und langfristig noch benötigt werden. Sofern ein Überangebot an Wohnungen besteht, ist davon auszugehen, dass sich dieses auf Dauer in den schlechtesten Beständen sammelt.

Im Zuge von umfassenden Erneuerungsüberlegungen für Quartiere sollte daher kritisch geprüft werden, ob wirklich für alle Gebiete eine Erneuerung der richtige Weg ist und wie mit den bereits bestehenden bzw. zu erwartenden Leerständen verfahren werden soll – es gilt, die schlechtesten Bestände zu identifizieren, um verlorene Investitionen zu verhindern (dabei sind die schlechtesten Bestände nicht unbedingt die, die im baulich schlechtesten Zustand sind). Dabei ist besonders zu berücksichtigen, inwieweit die Bestände sich eignen, bestehende oder zu erwartende Nachfrageüberhänge zu decken. Zur Klärung dieser Fragen bedarf es kleinräumiger Datengrundlagen und –prognosen. Zielführend wären auch repräsentative Haushaltsbefragungen sowie eine Befragung bereits Fortgezogener (exemplarisch, Interviews). Wird ein Abriss tatsächlich erwogen, ergeben sich daraus Potenziale für eine Freiraumgestaltung (z.B. auch als Zwischennutzung) oder aber für ein das Quartier ergänzendes Wohnungsangebot.

c) Privatisierung

Eine weitere Strategie, Mieter stärker an das Wohnquartier zu binden und stabile Bevölkerungsstrukturen (Nachbarschaften) zu schaffen, besteht in der Privatisierung von Wohnraum. Wohnbaugesellschaften sollten langjährige Mieter regelmäßig befragen, ob Kaufinteresse besteht. Die Gewinnerträge ermöglichen den Gesellschaften wiederum, in Modernisierungsmaßnahmen zu investieren.

d) Erweiterung des Aufgabenfeldes - Quartiersbezogene Dienstleistungen

Insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl älterer Mitbürger bekommen niederschwellige, wohnortnahe und quartiersbezogene Versorgungsangebote zur Sicherung des Verbleibs in der eigenen Wohnung eine besondere Bedeutung. Der Bauverein in Leer hat diese Notwendigkeit erkannt und bietet unter der Nachbarschaftshilfe des Bauvereins Leer e.V. niederschwellige Hilfsdienste an (Hilfe bei Behördengängen, Vermittlung von Notrufgeräten, Beratung bei Wohnungsanpassungen für das Alter, Beantragung von Unterstützungsgeldern). Ein anderes Beispiel eines kooperativen Handlungsfeldes von Wohnbaugesellschaften besteht in der gemeinsamen Gestaltung des Quartiermanagements u.a. mit der Benennung eines Quartiershausmeisters (Düsseldorf-Rath, Schwietzke-Gelände).

⁵⁶ <http://www.gartenstadt-drewitz.de/cms/?gartenstadt>

⁵⁷ vgl. auch Bildbeispiele im Band II Kap. 3, weiterführende Literatur: z.B. www.hannover.de/.../Freiflaechen_im_Geschosswohnungsbau.pdf.

Die bereits vorhandenen Kommunikationsstrukturen und Netzwerke zwischen der Wohnungswirtschaft und der Stadt Emden sollten, wie der Arbeitskreis im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes, weiter genutzt und ausgebaut werden, um die anstehenden Prozesse abzustimmen.

- **Strategien zur Weiterentwicklung des Bestandes - Eigenheim**

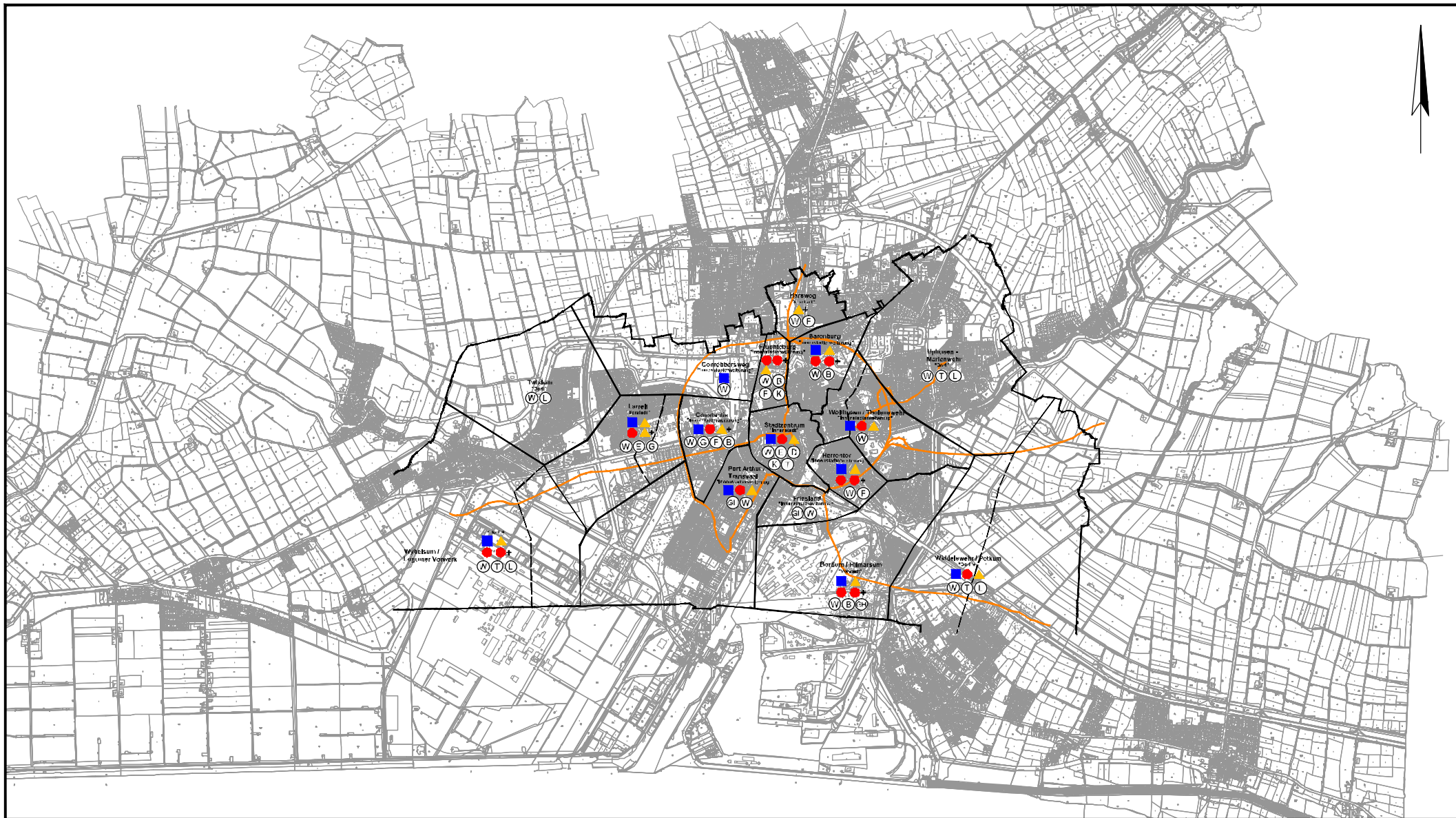
Auch die Eigenheimbestände in der Stadt Emden zeigen einen hohen Anpassungsbedarf. Es wurden Praxisbeispiele anderer Städte und Gemeinden benannt, die generelle Strategien für kommunales Handeln aufzeigen. Für die Stadt Emden sollten eigene maßgeschneiderte Fördermaßnahmen und -programme zum Werterhalt der Altbestände konzipiert werden. Ein wesentlicher Baustein wäre die Schaffung einer zentralen Wohnberatungsstelle, die zum altengerechten Umbau kompetent berät, als auch die Schaffung einer Vermittlungsstelle (über Dritte) für Mietverhältnisse im Rahmen „Wohnen für Hilfe“ und für Kaufinteressenten für Altimmobilien.

Es bedarf darüber hinaus politischer Entscheidungen, um städtebauliche Prozesse auf den Weg zu bringen und Prioritäten zu setzen. Diese Entscheidungen betreffen insbesondere auch die Frage nach der Erarbeitung umsetzungsorientierter, integrierter Quartiersentwicklungskonzepte für solche Quartiere, die vorliegend als „defizitär“ und „handlungsbedürftig“ beurteilt worden sind. Die energetische Stadtsanierung in Port Arthur/Transvaal / Südliche Ringstraße stellt eine erfolgsversprechende Form der Behebung bestehender Defizite dar, der weitere integrierte Konzepte für weitere Quartiere folgen sollten.



ANHANG





Legende:

- Stadtteilgrenzen
- Kindergarten
- Grundschule
- Weiterführende Schule
- EH (Lebensmittel mind. Grundbedarf)
- überörtliche Versorgungsstruktur

Funktionen innerhalb der Stadt:

- W Wohnstandort
- G Gewerbestandort
- E Einzelhandelsstandort
- D Dienstleistungsstandort
- GH Gewerbe- und Hafenstandort
- K Kultur
- T Tourismus

Übersicht der Infrastruktur:

- F Freizeit-/ Erholungsschwerpunkt
- B Bildung
- L Landwirtschaft

STADT EMDEN

Stadtentwicklungskonzept

Karte 1 Infrastruktur und Funktionen

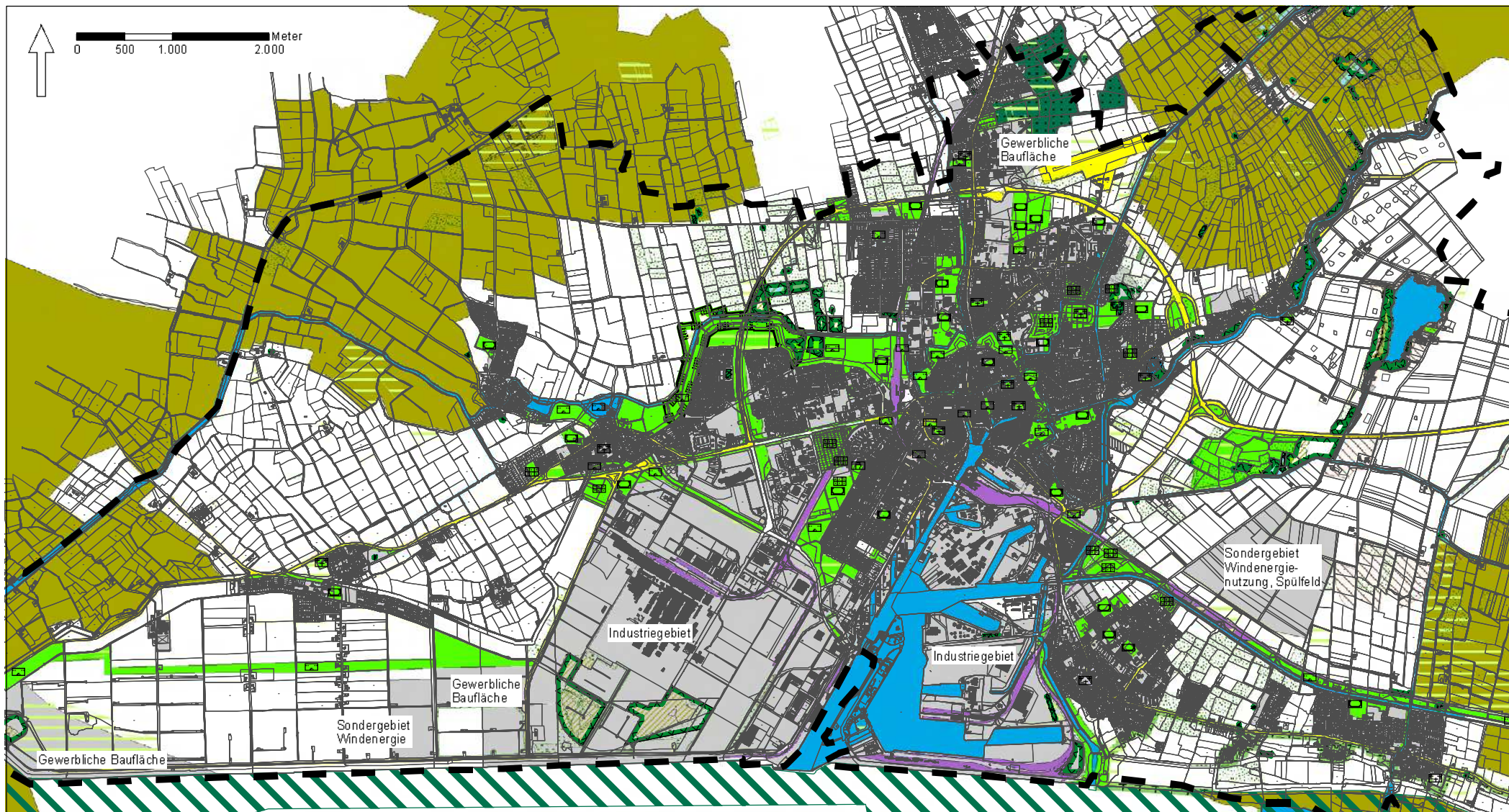
Stand: Juni 2012

Maßstab: 1 : 40.000



NWPF - Planungsgesellschaft mbH
Eudunweg 1
Postfach 3307
Fischeln 51178/1742
www.nwpf.de

Gesellschaft für ländliche Planung und Forschung
26127 Oldenburg
Postfach 26025 Oldenburg
Telefon 04141/2717473
email info@nwpf.de



LEGENDE

Stadtgrenze

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

- Naturschutzgebiet (§ 24 NNatG)
- Landschaftsschutzgebiet (§ 26 NNatG)
- Besonders geschützter Biotop (§ 28 a, b NNatG)
- EU-Vogelschutzgebiet (§ 34 NNatG)
- FFH-Gebiet (§ 34 NNatG)

Die Daten sind nur innerhalb des Stadtgebietes vollständig.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011

Schützenswerte Biotope

- Mesophiles Grünland
- Artenreiches Feucht- und Nassgrünland
- Nasswiese
- Ruderalflur
- Sumpf
- Röhricht

Besondere Bedeutung für Natur und Landschaft

- Kompensationsfläche
- Seltener Boden
- Stadtwald

Darstellung des Flächennutzungsplanes

- Bauflächen (W, M, G, So, Fläche für den Gemeinbedarf, Fläche für Ver- und Entsorgung)
- Verkehrsfläche
- Bahnanlage
- Grünfläche, Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Dauerkleingärten
 - Sportplatz
 - Spielplatz
 - Friedhof
- Wasserfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) 10 BauGB

STADT EMDEN

Stadtentwicklungskonzept

Karte 2
Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde

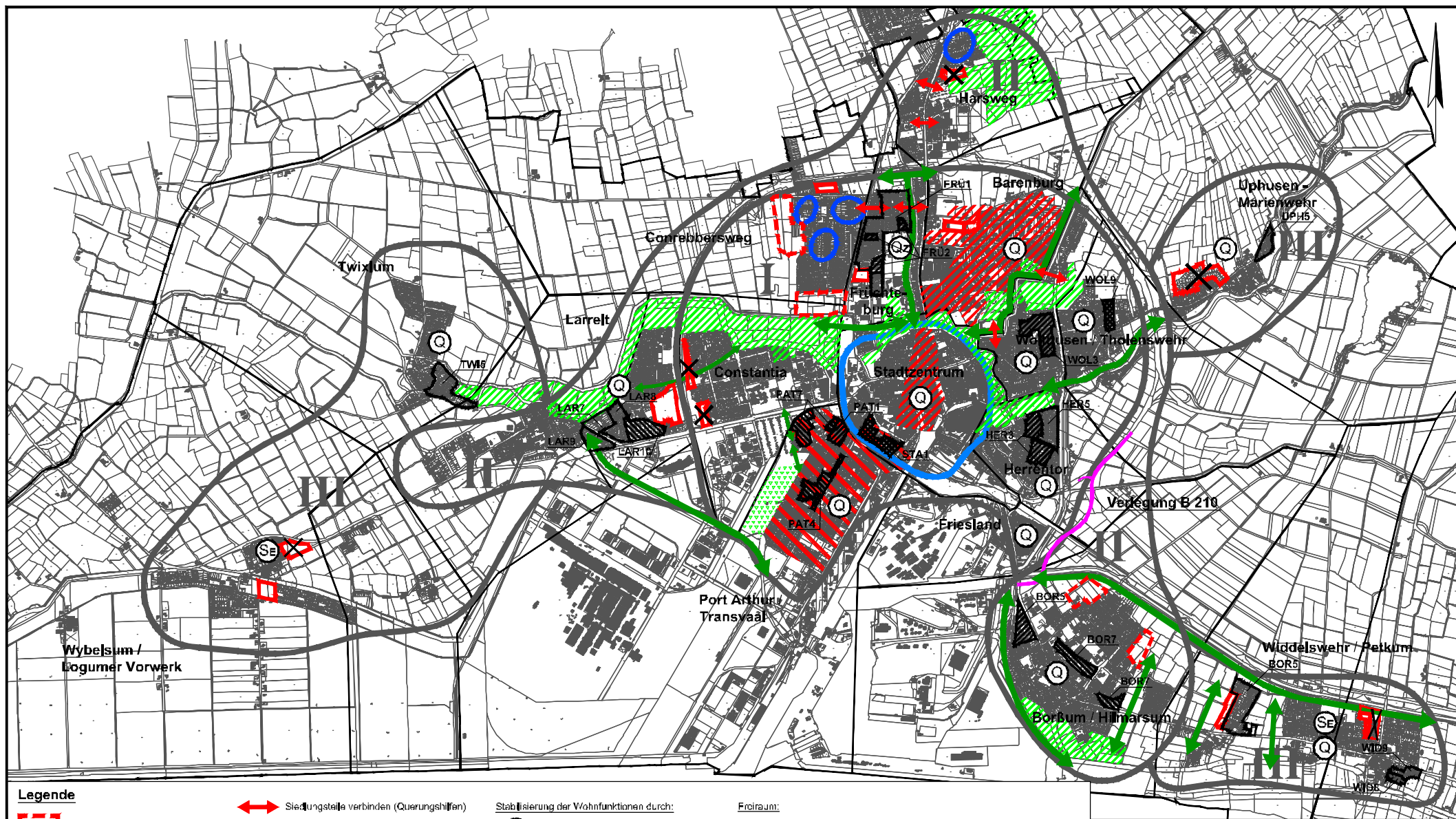
Stand: Februar 2010

Maßstab 1 : 40.000



NRP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3657
Tel.: 0441/97 174-0
Internet: www.nrp-olde

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
25121 Oldenburg
Postfach 3657
Tel.: 0441/97 174-3
Fax: 0441/97 174-3
E-Mail: info@nyp-olde



Legende

-  Siedlungserweiterung
-  Sanierungsgebiete
-  energetische Stadterneuerung
-  Reservflächen/FNP
-  Reservfläche soll entfallen
-  Potenzial zur Nachverdichtung

 Siedlungsteile verbinden (Querungshilfen)

-  Quartiere mit umfassendem Handlungsbedarf
-  baulich/energetischer Handlungsbedarf / Defizite im Wohnumfeld
-  Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum/Wohnumfeld
-  überdurchschnittlich hohe Altersstruktur
-  Planungsräume
-  Stadtzentrum

Stabilisierung der Wohnfunktionen durch:

-  Siedlungsentwicklung (Eigenentwicklung)
-  allgemeine Qualifizierung der Quartiere
-  Qualifizierung für ältere Menschen

Freiraum:

-  wichtige Grünbereiche
-  Herstellen und Sichern von Grünachsen
-  Qualifizierung des Freiraumes

STADT EMDEN

Stadtentwicklungskonzept

Karte 3 Entwicklungsziele Gesamtstadt

Stand: Juni 2012

unmaßstäblich



NWP - Planungsgesellschaft mbH
Erdweg 3007
Postfach 3007
26025 Oldenburg
Telefon 0141 9717472
www.nwp.de

Gesellschaft für städtische Planung und Forschung
26127 Oldenburg
Postfach 3007
26025 Oldenburg
Telefon 0141 9717473
mail@info.nwp.de