



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	07 - 16 2081/2019/2	29.01.2020

Betreff

Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Emmerich am Rhein
hier: Beschluss des Konzeptes

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	11.02.2020
Rat	03.03.2020

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein stimmt dem vorliegenden Handlungskonzept Wohnen zu. Die Verwaltung wird beauftragt, im Ausschuss für Stadtentwicklung halbjährlich einen Umsetzungsstand unter Berücksichtigung von genehmigten Neubauaktivitäten zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum, wenn möglich in modularer Bauweise, vorzulegen.

Sachdarstellung :

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat festgelegt, dass durch eine externe Fachfirma ein Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Emmerich am Rhein erarbeitet werden sollte.

Zielsetzung der Maßnahme war es eine Bestandserhebung und Analyse des aktuellen Wohnungsmarktes hier vor Ort durchzuführen. Insbesondere die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte sollte hierbei Berücksichtigung finden. Des Weiteren sollte so dann eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt werden und daraus erforderliche Handlungsempfehlungen entwickelt werden. Diese Entwicklungsstrategien sollten nicht nur als Momentaufnahme dienen, sondern auch mittel- und langfristige Handlungsansätze aufzeigen und so die Option der Fortschreibung bieten.

Nach Durchführung des erforderlichen Vergabeverfahrens konnte am 04.07.2018 der Auftrag zur Erarbeitung des Handlungskonzepts an die Firma Empirica AG vergeben werden.

Hierbei wurde zunächst der Ist-Bestand auf dem Emmericher Wohnungsmarkt erfasst. Anschließend wurde eine Wohnungsnachfrageprognose unter Berücksichtigung verschiedener einflussnehmender Einzeleffekte ermittelt. Neben der Bevölkerungsprognose, die als Basis diente, wurden Veränderungen der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte berücksichtigt. Neben zahlreichen Datenquellen wurden auch Interviews mit diversen privaten und öffentlichen Wohnungsmarktakteuren am Emmericher Wohnungsmarkt ausgewertet, um ein möglichst ortsbezogenes Ergebnis zu erhalten.

Der am 30.11.2018 fertiggestellte Zwischenbericht wurde im Rahmen eines Workshops mit den Wohnungsmarktakteuren und Fraktionsvorsitzenden am 11.12.2018 erörtert und die weitere Vorgehensweise diskutiert.

Auf dem Zwischenbericht aufbauend wurden dann sinnvolle Handlungsempfehlungen für den Emmericher Wohnungsmarkt entwickelt. Es ging darum, Entwicklungsstrategien aufzuzeigen, um die künftige Wohnungsnachfragebedarfe zu decken.

Im Juli 2019 wurde der Verwaltung dann von der beauftragten Firma das abschließende Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Emmerich am Rhein vorgelegt. Mit der Einladung zur Ergebnisvorstellung durch das beauftragte Unternehmen wurde den Fraktionen bereits im August 2019 das Handlungskonzept zur Verfügung gestellt.

Am 09.09.2019 fand dann nach der Sommerpause die Ergebnisvorstellung der Fachfirma mit anschließender Aussprache im Ratssaal statt. Hierzu waren neben den beteiligten Wohnungsmarktakteuren alle Fraktionsmitglieder der im Rat vertretenden Fraktionen eingeladen.

Handlungsempfehlungen:

In der Wohnungsnachfrageprognose wird unterschieden in die quantitative und die qualitative Neubaunachfrage. Die mengenmäßige Nachfrage entsteht aus dem Zuwachs der wohnungsnachfragenden Haushaltszahlen. Die qualitative Nachfrage entsteht dadurch, dass Haushalte, die eigentlich Neubauqualitäten nachfragen, nicht mit entsprechenden Wohnungsangeboten aus dem Emmericher Wohnungsbestand bedient werden können.

Aus gutachterlicher Sicht sollte die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Emmerich auf dem Pfad nach der Variante „Bauen“ ausgerichtet werden. Danach sollten kurzfristig (2018-2022) rd. 110 WE pro Jahr gebaut werden. In mittlerer und längerer Frist sind es zwischen ca. 65 und 80 WE pro Jahr (2023 - 2032).

In der Zusammenschau reichen die derzeit rechnerisch darstellbaren Wohnbaupotenziale in Emmerich zwar aus, um die in der Variante „Bauen“ der Wohnungsnachfrageprognose ermittelte Neubaunachfrage abzudecken. Allerdings zeigt sich, dass es in mittelfristig eine Angebotsunterdeckung mit Neubauoptionen im Ein-/Zweifamilienhaussegment gibt. Zum anderen wird davon ausgegangen, dass die Potenziale der Reserve Wohnen zu 100% aktiviert werden können. Dies ist angesichts von geringen Verkaufsbereitschaften von Flächeneigentümern und anderen Faktoren unwahrscheinlich.

Daher wird in dem Konzept die Aktivierung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in kurzer Frist empfohlen. Hier sind insbesondere die aktuellen Vorhaben auf dem Gelände der ehem. Moritz-von-Nassau-Kaserne, dem Katjes-Quartier an der Wassenbergstraße sowie dem ehem. Pioniergelände in Dornick geeignet, die kurzfristige Nachfrage zu decken. Mittel- und langfristig müssen weitere Wohnbauflächenpotenziale mobilisiert werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht stehen für größere Entwicklungen bereits Flächen im Flächennutzungsplan zur Entwicklung durch die verbindliche Bauleitplanung zur Verfügung. Im Regionalplan sind zudem noch weitere Bereiche gekennzeichnet, die mobilisiert werden können. Die tatsächliche Entwicklung hängt insbesondere von den Flächenverfügbarkeiten ab. Um flexibler agieren zu können, soll in den nächsten Jahren eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Kleinere Flächenentwicklungen in den kleinen Ortsteilen sind im Rahmen der Eigenentwicklung durch die kommunale Bauleitplanung ebenfalls mittelfristig möglich.

So ist durch die Bauleitplanung in Zusammenhang mit dem Siedlungsflächenmonitoring eine Deckung der voraussichtlichen Bedarfe gewährleistet.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 5

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlage/n:
07 - 16 2081 2019 1 A 1 HKW-Emmerich_Bericht_final