

So läuft aktuell der Wohnungsbau

Emden baut – aber reicht das für alle Wohnungssuchenden? Stadt und Gewoba geben Antworten

Stephanie Schuurman

EMDEN - Zu langsam, zu wenig – für weite Teile der Bevölkerung unerklärlich, warum der Wohnungsbau in Emden offenbar stockt, während es beim Ültje-Projekt noch vergleichsweise schnell gehen soll. Aber geht es tatsächlich kaum voran? Und wo liegen die Probleme? Was passiert auch mit Hilfe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, um auf „den elenden grauen Mietmarkt“, so CDU-Ratschherr Wilke Held, zu reagieren und Wohnen als maßgebliches Stück Lebensqualität für alle zu sichern?

Zu diesen Fragen, die auf eine Anfrage der CDU-Fraktion zurückgehen, gab es am Donnerstagabend im Stadtentwicklungsausschuss des Emdener Rats einige Antworten. Gewoba-Geschäftsführer Olaf Neumann, Stadtplaner David Malzahn und Stadtbaurätin Irina Krantz gaben einen ausführlichen Überblick über die aktuellen Entwicklungen. Und diese betreffen nicht nur Neubauprojekte auf dem Ültje-Gelände oder in Conrebbersweg, sondern auch Verdichtungen im Stadtgebiet und Sanierungen von Bestandsbauten, etwa der Gewoba.

Das läuft gerade bei der Gewoba

Auch ohne den verheerenden Dachstuhlbrand in der Klunderburgstraße, bei dem vor rund zwei Wochen 32 Wohnungen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft unbewohnbar geworden sind, sei die Gewoba massiv mit Neubauprojekten und Sanierungsarbeiten beschäftigt, zählte Neumann auf. Eine energetische Sanierung für die Mehrparteienhäuser in der Altstadt sei eigentlich für 2030 geplant gewesen, durch den Brand wird nun alles vorge-



Prominentestes Beispiel: Nach dem Brand werden 32 Wohnungen werden saniert - auf neuestem energetischen Stand. Foto: Klaus Ortgies

zogen. Wärmepumpen, Photovoltaik, Fußbodenheizung, Dämmung, das volle Programm. In spätestens einem Jahr sollen die ehemaligen Bewohner in völlig sanierte Wohnungen zurückkehren können.

Energetisch ertüchtigt würden beispielsweise auch die Mehrfamilienhäuser der Schwabenstraße 47 bis 65 in Transvaal. 64 Thermen müssten aufgrund der Gasumstellung bis 2026 getauscht werden. In der Nordmeedenstraße in Woltusen seien die kompletten Fassaden der Hauszeile marode. Geplant sei ein neuer Verblender, Dämmung, neue Dächer und auch neue Thermen. Völlig neuen Wohnraum plant die Gewoba am Erikaweg in Harsweg. 30 geförderte Wohnungen in drei Bauabschnitten sind dort geplant. Sie ist außerdem stark in das Ültje-Projekt einbezogen.

Trotz aller Bemühungen würden aktuell aber nur etwa zehn Prozent der Woh-

nungsbewerber bei der Gewoba eine Wohnung finden, so Neumann. Auf jährlich etwa 100 bis 120 Wohnungswechsel kämen 1000 Bewerber. Nicht alle seien „qualifiziert“, eine Wohnung zu mieten. Dennoch: für alle werde dringend Wohnraum gebraucht, so Neumann.

Neubauten könne die Gewoba nur in begrenztem Rahmen leisten, so Neumann. Es sei auch nicht das Kerngeschäft der Gesellschaft. Als ein Hindernis nannte er die „unfassbare“ Teuerung der Baukosten in Deutschland seit 2020 und zog dazu auch einen europäischen Vergleich. In Frankreich, Österreich oder Italien lägen die Kosten deutlich niedriger. Geringere Bauvorschriften, einheitliche Bauordnungen, modulares Bauen, vereinfachte Förderung sind die Stichworte, die er sich auch hierzulande für günstigeres Bauen wünscht. „Wir können als Gewoba leider nicht

in Italien bauen“, sagte Neumann. Aber wenn das Land Niedersachsen über seine Bank auf einem zweiten Förderweg wieder Baukostenzuschüsse ermöglichen würde, sieht er auch für Emden neue Perspektiven.

Aber auch schon bei den Sanierungsprojekten stünden große Hindernisse im Weg, die alle Projekte zeitlich in die Länge zögen. Der demografische Wandel werde besonders im Handwerk sichtbar, wer in Ruhestand gehe, dem folge nichts nach. Und so müssten Sanierungen mit immer mehr Zeit geplant werden, weil gewartet werden müsse, bis die Handwerker wieder Kapazitäten haben.

Auch die Stadtplaner sehen dringenden Bedarf

Es muss dringend gebaut und „nachverdichtet“ werden, erklärte Stadtplaner Malzahn. Allein mit Lückenbebauung, also der Nachverdichtung, sei der Bedarf an

neuem Wohnraum nicht zu decken. Deshalb sei die Ausweisung von Baugebieten weiter wichtig, wenngleich die Nachfrage für Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung nach der Baukostenentwicklung gesunken ist. Darauf habe die Stadtplanung aber reagiert: Beispielsweise würden Dachformen weniger restriktiv vorgegeben, weitere Vorschriften gelockert, da zusätzliche Festsetzungen Bauvorhaben verkomplizieren und verteuern. Für den zweiten Bauabschnitt würde außerdem noch mehr Mehrfamilienhausbebauung eingeplant, weitere alternative Wohnformen seien denkbar, so Malzahn.

Der zweite Bauabschnitt in Conrebbersweg sei in der Planung, so Stadtbaurätin Irina Krantz. Der Geschosswohnungsbau werde da mitgeplant. „Wir kommen aber in eine Situation, wo das städtebaulich überfordert“, so Krantz. „Wer will schon, dass aus der vierten Etage

auf seinen Garten geblickt wird?“ In jedem Fall werde der Kreis enger, wenn man schaue, wer sich noch ein Einfamilienhaus leisten könne. Es gebe weitere Hebel bei der Kostendämmung. Etwa mit einer kleineren Bodenplatte bei mehr Geschossen (kleineres Grundstück) oder Reihenbebauung, zwei Seiten dämmen statt vier. Es bleibt abzuwarten, was nachgefragt wird. Die Baureife im zweiten Abschnitt wird Ende 2026 erwartet.

Und wie sieht es bei Ültje aus?

Olaf Neumann von der Gewoba hofft, im kommenden Jahr den Erschließungs-Status auf der Industriebrache in Transvaal erreicht zu haben, 2027 sei realistisch für den Beginn des Hochbaus. Der erste Abschnitt umfasst 30 Wohnungen. Und eigentlich könnte man jetzt schon loslegen. Auch wenn man meinen würde, es passiere nichts, so „haben wir die Zeit intensiv für die Hochbauplanung genutzt“, so Neumann.

Beobachter des Ültje-Projekts könnten aber auch direkt vor Ort sehen, dass alles in Arbeit sei, betonte Malzahn. Der Abriss einer Industriebrache sei allerdings „äußerst“ aufwendig, schon bei der Ausschreibung, weil Firmen mit entsprechender Expertise gebraucht würden. Es lauerten immer noch Herausforderungen im Boden, etwa mal eine dunkle Verfärbung, die dann beprobt werden und ausgewertet werden muss, bis wieder weitergebagert werden kann. Auch im Sinne der Umweltauflagen müsse die Baureife auf dem Gelände erst geschaffen werden. „Es passiert hier aber was“, sagte Malzahn. „Jeder kann sich vor Ort davon überzeugen.“