

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU hat mehrfach darum gebeten, in die Diskussion über neue Wohngebiete in Außenbereichen mehr Nachvollziehbarkeit zu bringen. Insbesondere die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ist uns wichtig. Die Verwaltung hat nun einen ersten Schritt in diese Richtung gemacht, was wir sehr begrüßen.

Dennoch wirft diese Wohnungsmarktstrategie in einigen Punkten Fragen auf. Da mit der Strategie gleichzeitig eine Hilfestellung für kurzfristige Entscheidungen geliefert werden soll, ist es mir wichtig, diese Fragen schon jetzt anzusprechen und ich bitte Sie, mir für etwa 10 Minuten Ihre Aufmerksamkeit zu schenken. Damit Sie mir besser folgen können, habe ich meinen Vortrag an dem Aufbau der Vorlage orientiert.

Vorlage

Zunächst ein Wort zu Anspruch und Wirklichkeit der Vorlage:

- Den Beschluss aus 2016 **erfüllt die Vorlage leider nur teilweise**: Es sind nur ausgewählte Bauflächen enthalten, man findet keine Sachstände, keine Darstellung der Erschließungsstadien. All das ist aber wichtig für eine Prioritätensetzung und kurzfristige Entscheidungen, weil rechtlich Innenentwicklung vor Außenentwicklung kommen muss.
- Die Strategie jedoch **dreht diese vorgeschriebene Reihenfolge um**: neue Wohnbauflächen - auch im Außenbereich - sofort, alles andere nach und nach.

Zu allem, was ich im Folgenden vortrage, bitte ich zu bedenken: Es geht mir nicht darum, Bauen grundsätzlich zu verhindern. Ich bin aufgrund der vorliegenden Fakten aber davon überzeugt, dass Wünsche nach EFH im Innenbereich befriedigt werden können und Außenbereiche ausgeklammert werden müssen.

Einleitung

So stoßen wir schon zu Beginn des Textes auf die ersten Schwierigkeiten.

- Die Vorlage will vermitteln, dass die **Instrumente zur Innenentwicklung** genutzt werden. Dies muss jeder bezweifeln, der bemerkt, wie zögerlich das Baulückenkataster vermarktet wird, dass Brachflächen in der Schublade schlummern, dass Vorschläge für erfolgversprechende Programme jahrelang nicht aufgegriffen wurden und dass die Potenziale durch den demografischen Wandel überhaupt nicht einbezogen werden. Umlegung ist eins, aber eben nicht das einzige Instrument!
- Diese Situation im Hinterkopf liest man dann, dass stattdessen vor allem neue Baugebiete zur **langfristigen Bevorratung** geschaffen werden sollen – ist das sinnvoll bei langfristig zurückgehenden Einwohnerzahlen?!
- Wenn gleichzeitig die Interessen der **vorhandenen Bevölkerung** berücksichtigt werden sollen, warum lese ich in der gesamten Vorlage dann kein Wort über Naturschutzaspekte, Nachhaltigkeit und Verantwortung gegenüber unseren Kindern? Die Tatsache, dass heute die Mitglieder des Umweltausschusses nicht eingeladen sind zeigt leider, wie ernst es die Verwaltung mit dem Umweltschutz meint!
- Eine **kluge Flächenpolitik** ist ja grundsätzlich lobenswert. Ein kluges Vorgehen würde aber doch die rechtlichen Vorgaben zur Neuversiegelung beachten und

Außenbereichsentwicklung wie gefordert zurückstellen. Zudem sollte ein kluges Vorgehen auch realistisch sein. Die demografische Entwicklung wird DEL nicht verschonen.

- Dann wird noch behauptet, die **Innenentwicklungspotenziale** seien **verbraucht**. Dabei können annähernd 100 ha identifiziert werden. Dazu kommen noch nicht bezifferbare Potenziale in Baulücken und durch den demografischen Wandel. Dazu später mehr.
- Auch das **Baulückenkataster** wird als nicht kurzfristig erfolgversprechend herabgewürdigt. Wie wurde es denn vermarktet? Andere Städte gehen damit viel offensiver um und haben auch mehr Erfolg damit! Je mehr Eigentümer versterben, desto mehr Flächen werden aktivierbar. Die Stadt kann das mit sinnvoller Prioritätensetzung durchaus fördern.
- Das Programm „**Jung kauft Alt**“ wurde jahrelang nicht angegangen, obwohl die Bedingungen dafür günstig waren. Jetzt wird es kritisiert, weil die Marktlage es nicht erfordere. Geht man hier ernsthaft mit nachhaltigen Vorschlägen um? Das Ziel ist doch nicht Wirtschaftsförderung, sondern Erhalt und Sanierung der Innenbereiche durch Alternativen zum Neubau auf der grünen Wiese.

Strategie allgemein

Zu der allgemein beschriebenen Strategie möchte ich folgendes bemerken:

- Die Strategie soll die **quantitative Nachfrage befriedigen**. Dazu muss die Nachfrage aber erst einmal nachvollziehbar festgestellt werden. Die Vorlage wirft da einige Fragen auf.
- Man hört immer wieder „DEL ist eine **wachsende Stadt**“. Tatsächlich fehlen hier zwei wichtige Worte: DEL ist eine **kurzzeitig leicht** wachsende Stadt. Der demografische Wandel wird in der Summe durch ausländische Zuwanderer nur abgeschwächt. Das belegen die Zahlen des BBSR, auf die sich auch die Stadt stützt.
- Es wird nur einen **leichten Einwohnerzuwachs für 2 ½ Jahre** geben. Es wird mehr 1-2 Personen-Haushalte geben. Haushalte mit 3+ mehr Personen, die z.B. auch unsere zahlreich vorhandenen EFH bewohnen, werden deutlich abnehmen, insbesondere diejenigen mit Kindern. Die Kinder der 1960er Generation ziehen aus, diese neue mittlere Generation bleibt in etwa gleich, aber die Seniorenhaushalte nehmen um fast 1/4 zu.
- Dadurch wird es auch eine **höhere Wohnflächennachfrage** geben. Ein Beispiel: Ein Ehepartner stirbt, also verdoppelt sich die Wohnfläche des anderen. Durch den demografischen Wandel nehmen solche Fälle deutlich zu. Also steigt die Flächennachfrage.
- Die Verwaltung hat diese Steigerung nun genauso auf die **Wohneinheitennachfrage** übertragen. Dieser Zusammenhang ist aber gar nicht zwingend. Unser verbleibender Ehepartner aus dem Beispiel hat nicht plötzlich einen Bedarf an **zwei** Wohneinheiten.
- Hinzu kommen noch andere **Schwierigkeiten** mit den vom BBSR abgeleiteten **Berechnungen**: Die Hochrechnung der Wohngebäudezahl basiert auf geschätzten Annahmen, Ersatzbauten werden doppelt gezählt. Es wird nicht eingerechnet, was in den letzten Jahren trotz rückläufiger Einwohnerzahl gebaut wurde. Die großen Potenziale der frei werdenden Immobilien der rd. 2.000 sehr alten Menschen wird völlig ausgeblendet.

- Auch die **paritätische Berücksichtigung** von EFH und MFH ist nicht nachvollziehbar. Es sind schon fast 60 % EFH. Ein veränderter Bedarf kann festgestellt werden für die zunehmenden Senioren und für Zuwanderer. Diese benötigen aber keine neuen EFH am Stadtrand.
- Der Verweis auf das **ISEK** ist auch zu hinterfragen: Neubau am Stadtrand ist nur eine von mehreren mittleren Prioritäten. Alle anderen priorisierten oder gleichrangigen Maßnahmen der Innenentwicklung sind aber noch nicht umgesetzt. Das ISEK sagt nicht, dass vorrangig im geschützten Außenbereich gebaut werden soll.
- Die Vorlage stellt es so dar, als könne **Eigentum** nur durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen geschaffen werden. Aber der Bestandsmarkt boomt! Der enorme Bestand an EFH und deren Grundstücken bildet die Kapazität für die nachfolgende Generation.
- Die **Konkurrenz zu GAN** wird ja oft hervorgehoben. Auch da wird mit Zahlen verwirrt. Wenn man sie analysiert - ich verschone sie mit den Details - zeigt sich, dass jährlich etwa 30 Personen von DEL nach GAN zogen. Bei einer Einwohnerzahl von rd. 80.000 kann ich das nicht wirklich als ein schlagkräftiges Argument bewerten. Zumal wir alle wissen, dass wir gegen eine Kommune mit doppelt so viel Fläche und halb so vielen Einwohnern niemals ernsthaft etwas ausrichten können.
- Auch das Argument, man wolle aus dem Verkauf städtischer Flächen **Einnahmen** generieren, muss mit Vorsicht betrachtet werden. Das geht nämlich nur genau 1x. Abgesehen davon, dass man Infrastrukturkosten gegenrechnen muss, lässt sich dadurch kein Haushalt sanieren. Haben Sie dabei im Kopf, dass die Haushaltsabschlüsse seit 2012 noch gar nicht vorliegen. Das Ergebnis von 2011 war mit Überschuss viel besser als erwartet. Die aktuellen Steuerschätzungen sind vielversprechend. Es erschließt sich nicht, warum dann jetzt das Tafelsilber verkauft werden sollte.

Strategie konkret

Am Ende möchte ich auch zu den konkreten „Hilfestellungen für kurzfristige Entscheidungen“ noch etwas sagen, weil es sich lohnt, hier genauer hinzuschauen, bevor man sich ihnen anschließt:

- Die **Priorisierung** ist im Zusammenhang mit den vorherigen Darstellungen **nicht nachvollziehbar**.
- Die Maßnahmen sind nicht an den **rechtlichen Vorgaben** ausgerichtet.
- Auch bei diesen Zahlen lässt sich feststellen, dass die angenommenen Basiswerte und die **Berechnungen** fragwürdig sind.
- Das beginnt bei den **Baulücken**, die um rd. 150 niedriger angegeben sind als bisher. Außerdem enthält das Kataster nur die Lücken bis 2014, obwohl seitdem weitere hinzugekommen sind. Für eine Potenzialeinschätzung ist aber viel wichtiger, dass X Baulücken nicht gleich X Gebäude bedeuten. Auf einer Lücke von 2.000 qm kann nicht nur ein Haus stehen. Die Flächengrößen sind aber überhaupt nicht dargestellt! Es erschließt sich auch nicht, warum Baulücken, wenn sie priorisiert nach Größe oder nach Freiwerden bearbeitet werden, nicht kurzfristig aktivierbar sein sollen. Immerhin kann dort sofort gebaut werden.

- Bei den **vermarktungsfähigen Flächen**, die leider nicht benannt sind, ist unverständlich, dass sie erst 2025/30 aktivierbar sein sollen. Baurecht ist doch vorhanden! Einige Potenziale werden nachrangig priorisiert, obwohl dort planungsrechtlich schon alles bereit ist! Die geschätzte Zahl an WE ist genauso wenig nachvollziehbar wie bei den Baulücken. Wir haben selbst rd. 20 ha fertiger Flächen identifiziert und kommen bei mittleren Grundstücksflächen auf mehr als das Dreifache.
- Zu den **geplanten Bauflächen** gilt das gleiche. Zum einen ist die Aufstellung nicht vollständig. Zum anderen fragt man sich, warum die Verwaltung als Zeitbedarf pauschal 7 bis 13 Jahre ansetzt. Herr Brünjes hat zum Gebiet Langenwisch berichtet, dass noch in diesem Herbst Bagger anrollen sollen. Werden die Ressourcen in der Verwaltung hier richtig priorisiert?
- **Insgesamt** fehlt bei der Potenzialübersicht also der Bezug zu den konkreten Flächen und deren Größen. Die Angaben sind absolut nicht nachvollziehbar. Wie passend, dass wenigstens das errechnete Angebot – das viele Innenpotenziale aus-, dafür aber Außenbereiche einschließt – die Nachfrage so passgenau decken würde!
- Wir erinnern uns: **Die Berechnung der Nachfrage ist nach oben verzerrt. Sehr große Angebotspotenziale wurden nicht mitgerechnet.** Vor dem Hintergrund der Zielvorgaben für Neuversiegelung muss man sich noch einmal vor Augen führen: DEL dürfte pro Jahr 2 ha neu versiegeln. Insgesamt sind mehr als 100 ha = 1 Mio. qm identifiziert. Hinzu kommen nicht bezifferte Baulücken und Potenziale durch den demografischen Wandel.
- Ich bitte Sie, diese Aspekte in Ruhe zu durchdenken. Sie sind diejenigen, die über die Zukunft der Stadt entscheiden. Nehmen Sie Ihre Verantwortung wahr, agieren Sie nachhaltig, nehmen Sie Innenentwicklung ernst, fordern Sie eine vorrangige Realisierung der Potenziale! D.h.
 1. Aktivierung der Flächen, die schon bebaut werden können und z.T. sogar städtisch sind (z.B. Dumbäketal, Piekmoor, Langenwisch, Am kleinen Meer, einzelne in Hasbergen)
 2. konsequente Aktivierung der Baulücken, städtische und private
 3. konsequente Bearbeitung der Flächen, die z.T. seit Jahren in Arbeit sind (z.B. Delmare, Delmod, DLW, Wolle, Thäte, Krankenhaus)
 4. Vorantreiben der Innenverdichtung als „doppelte Innenentwicklung“ (z.B. Dreiliniien, Graf-v-Galen)
 5. Umsetzen von „Jung kauft Alt“ zur Absicherung der Nachhaltigkeit
 6. Einbeziehen des demografischen Wandels mit 20.000 Menschen, darin sind Abriss- und Neubaupotenziale
- Bedenken Sie die **Bevölkerungsentwicklung** und die spezifischen Bedarfe. Im Ergebnis zeigt der Strauß von Möglichkeiten und deren Flächenumfang, dass es für die Inanspruchnahme des Außenbereichs kurz- und mittelfristig keinen Spielraum gibt! Man kann hier auch nicht mit mangelnden Verwaltungsressourcen argumentieren. Verwaltungshandeln ist nach Rechtmäßigkeit auszurichten, die oft leider nicht den einfachen Weg zulässt. Dass die Verwaltung andere Prioritäten setzen möchte, ist verständlich. Die Frage ist aber, ob Sie das rechtlich und politisch durchhalten.
- Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit!