



1. Refugees welcome!

Eine angemessene, **proportionale** Zahl von Fluchtlingsen soll jetzt und in Zukunft auch in Essen aufgenommen werden.

Der aktuelle Druck zur Unterbringung von Fluchtlingsen darf aber nicht dazu missbraucht werden, mit Notverordnungen weitere Zeltorfer zu errichten, exorbitante Baurechte zu schaffen und Freiraum zu vernichten.

2. Wir dürfen angesichts dieser Herausforderung nicht alles Andere vergessen!

§ 1 Baugesetzbuch beschreibt die Aufgabe des Städtebaus:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenswurdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 1 Bundesnaturschutzgesetz formuliert ergänzend:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

3. Die Situation in Essen erlaubt nicht, dass wir alles über Bord werfen, was bisher richtig war

Essen gehört im bundesweiten Vergleich der Städte und Kreise beim Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche mit 67,6 % und bei der Freifläche je Einwohner mit 167,6 m² jeweils zu den schlechtesten 10 Städten. Die Stadt zählt bereits heute zu den am dichtesten bebauten Städten und ist nach Herne die Stadt mit dem wenigsten Freiraum (32,3 %) im Ruhrgebiet.

Essen liegt inmitten einer schrumpfenden Region, die 5.300 ha Siedlungsflachenreserven in Flächennutzungsplänen und 1.300 ha Gewerbebrachen aufweist¹. Im Essener Umland wird

¹ RVR: *ruhrFIS*-Flacheninformationssystem Ruhr. Essen 2015

häufig bereits abgebrochen, und Baumöglichkeiten werden mangels Nachfrage oft gar nicht genutzt.

Essen hat rund 320.000 Wohnungen, von denen Anfang 2015 etwa 13.000 bereits länger leer standen, über die von der Stadt genannte Zahl von 2 % Fluktuationsreserve hinaus. Und da sollen wir nicht 2.400 Flüchtlingsfamilien aufnehmen können?

4. Mit wieviel Flüchtlingen und Familien haben wir es zu tun?

Nach der Ratsvorlage der Stadt ist 2016 mit weiteren 6.400 Flüchtlingen zu rechnen, und es werden 6.000 städtische Flüchtlingsplätze bis Ende 2016 benötigt, um die Behelfseinrichtungen abzulösen. Dabei geht die Stadt von einer relativ geringen Zahl von 2.000 wegfallenden Flüchtlingen durch Wohnungsvermittlung, Ausreisen oder Erhalt einer Aufenthaltserlaubnis in 2016 aus. Diese geht in mehrfacher Hinsicht an der Realität vorbei:

- 1/3 aller Asylsuchenden kamen aus den sicheren Balkanländern, die nicht anerkannt werden
- die Bleibequote beträgt bei Flüchtlingen nur 35-45 % (OECD)
- die Rückwanderung erfolgt mit einem Zeitverzug von 1 Jahr, für 2017 ist mit überwiegenden Fortzügen zu rechnen (empirica 2015²).

Nach der bundesweiten Statistik³ sind 51,1 % aller Asylbewerber Männer und etwa 18 % Frauen > 18 Jahre, Kinder und Jugendliche < 18 Jahre machen 30,9 % aus. 70,9 % aller Antragsteller waren unter 30 Jahre alt. Etwa 60 % der Flüchtlinge werden in Mehrpersonenhaushalten leben, die durchschnittliche Haushaltgröße ist mit 2,5 anzusetzen (empirica 2015). Daraus errechnet sich eine Zahl von 2.400 wohnungsbeanspruchenden Haushalten.

5. Wie viele und welche Wohnungen werden denn für Flüchtlinge benötigt? Warum jetzt 116 ha neues Bauland für weniger als 1.000 Familien?

Es ist also bezogen auf den Essener Bedarf von etwa 2.400 Wohnungen für Flüchtlinge auszugehen, davon 900 Familienwohnungen. Für die Alleinstehenden sind ca. 2.100 Plätze in Wohnungen, Wohnheimen oder Wohngemeinschaften zu schaffen; Art und Größe des Wohnraums ist auch vom Familiennachzug abhängig.

Eigentlich wäre es jetzt angemessen, für den Wohnbedarf anerkannter Flüchtlinge ein breiteres Spektrum verschiedener Wohnformen je nach Alter und Haushaltstyp zu schaffen. Dieses Angebot könnte für die benötigten 6.000 Plätze oder 2.400 Haushalte bspw. wie folgt aussehen:

- 900 Familienwohnungen überwiegend durch Herrichtung und Belegung von Bestandswohnungen, Leerständen und Umnutzung von freigezogenen Gewerbebauten, Baulandbedarf max. 5 ha für Neubauten
- Schaffung von kleineren Wohnheimen (Umbau/Neubau) für Alleinstehende möglichst in integrierten Lagen, Baulandbedarf max. 5 ha für Neubauten

² Empirica-Institut: Familien aufs Land – Teil 2, Berlin 2015

³ BAMF: Aktuelle Zahlen zu Asyl. Nürnberg Dez. 2015

- Anmietung von (größeren) Mietwohnungen für Wohngemeinschaften von jeweils 2-4 Alleinstehende, unter Einbeziehung von Wohnungsgesellschaften
- Anmietung vorwiegend leerstehender Kleinwohnungen für Alleinstehende in Privathäusern, Vermittlung durch Wohnungsbörse.

Mit einem solchen Konzept wäre ein wesentlich geringerer Investitionsbedarf und Baulandbedarf zu erwarten als bei dem vorliegenden städtischen Konzept. Und es funktioniert – wie uns Wuppertal beweist, das seine über 4.000 Flüchtlinge weitgehend in vorhandenen Wohnungen dezentral unterbringt.

Die Rechnung der Stadt sieht jedoch anders aus: Die Stadt will Unterkunftsgebäude als soziale Einrichtungen mit jeweils 400 bis zu 800 Plätzen schaffen und diese ca. 10 Einrichtungen mit anderen Formen des Wohnungsbaus mischen. Das bedeutet, dass jeweils etwa 150-300 Wohnungen mit ca. 300-600 anderen Wohnungen gemischt werden und 10 Cluster von 450-900 WE bilden können. Bei einem üblichen Geschosswohnungsbau mit einer Dichte von 60-80 WE/ha benötigt man also 10 Clusterflächen mit jeweils etwa 8-11 ha. Insofern könnte der Stadtdirektor auf den jetzt beanspruchten 116 ha Bauland neben den ca. 2.400 Wohnungen für Flüchtlinge weitere 3 bis 6.000 WE für andere Essener schaffen und damit den Wohnungsbedarf mindestens bis 2025 decken. Dieses städtische Konzept ist daher vorrangig auf eine generelle Wohnbaulandausweitung ausgerichtet und dient nur zum geringen Teil der Schaffung von Flüchtlingsunterkünften.⁴ Der kurzfristige Raumbedarf für Flüchtlinge wird unzulässig vermischt mit längerfristigen Stadtentwicklungsstrategien.

6. Welche Fördermaßnahmen bietet das Land NRW für die Unterbringung von Flüchtlingen?

Es gibt seit Kurzem eine hohe Förderung des Landes NRW für Flüchtlingsunterkünfte für Kommunen, Wohnungsgesellschaften, Investoren und Private Wohnungseigentümer.

Dabei werden neben Neubau auch Maßnahmen in Bestandswohnungen gefördert:

- Umbaumaßnahmen in Bestandswohnungen mit Investitionen über 650 €/m² WFI (Qualitätsniveau von Sozialwohnungen, 80 % Förderung, Tilgungsnachlass 20 - 50 %)
- Geringinvestive Maßnahmen zur schnellen Herrichtung von Bestandsimmobilien wie Wohn-/Gewerberaum mit Investitionen bis 650 €/m² WFI (ohne Qualitätsvorgaben, kein Eigenkapital erforderlich, Abschreibung in 10 Jahren, 100 % Förderung, 30 % Tilgungsnachlass).

Das bedeutet: Flüchtlingsunterkünfte können von jedermann auch in Bestandswohnungen, Ladenlokalen oder Gewerbeimmobilien mit Landesmitteln errichtet werden. Wenn die Stadt Essen nur auf Neubau durch die Stadt setzt, vergisst sie die vielen Leerstände und die Handlungsmöglichkeiten von Investoren und privaten Wohnungseigentümern.

7. Was ist daher jetzt vorrangig zu tun?

- Es sollte sofort eine Wohnungsbörse eingerichtet werden, die Flüchtlingen Wohnungen vermittelt und eine Vermittlung Alleinstehender in Wohngemeinschaften anbietet.
- Die Stadt sollte die Öffentlichkeit vorrangig über die Fördermöglichkeiten des Landes informieren und private Eigentümer, Wohnungsgesellschaften und Investoren aktivieren.

⁴ Siehe auch: D. Guratzsch: Schluss mit grüner Wiese! Die Neubauplanungen für Flüchtlingswohnungen wachsen sich zum Skandal aus. DIE WELT 7.12.2015

- Es sollte kurzfristig ein Ideenwettbewerb für kreative Bestandsentwicklungen (z.B. Aufstockung von Flachdachgebäuden, Lückenschließungen, Umnutzungen) durchgeführt werden.
- Es sind prioritäre Standorte von max. 10 ha für ausgewählte Neubaumaßnahmen vom Rat zu bestimmen.
- Bevor neue Ersatzwohnungen gebaut werden und wieder Millionen für Übergangslösungen („einfachen, festen Unterkünften“) verschwendet werden, sind erst die Möglichkeiten von Bestandsnutzungen und Innenentwicklungsmaßnahmen auszuloten und zu aktivieren.

8. Was empfehlen wir für die Flächenvorschläge der Stadt?

Das Volumen von 116 ha neue Bauflächen wird abgelehnt, weil es

- die Nutzung von Bestandswohnungen ausklammert
- die Herrichtung von Leerständen ignoriert
- so tut, als müsse nur die Stadt alles neu bauen
- die Handlungs- und Fördermöglichkeiten für Private und Investoren vernachlässigt
- sehr teuer ist und durch weitere Übergangslösungen Millionen verschwendet.

Ein Gesamtumfang von etwa

10 ha für Neubauf Flächen wäre aber ausreichend, um mit normaler Siedlungsdichte Raum für ein Wohnungsangebot zu schaffen, das neben der Nutzung und dem Ausbau von Bestandswohnungen den Bedarf von Flüchtlingsfamilien für die nächsten Jahre deckt. Alles, was darüber hinausgeht, ist nicht der Flüchtlingssituation geschuldet und dient dazu, dass die Verwaltung die Gunst der Stunde nutzen will, um für die nächsten 15 Jahre Flächenreserven für die Idee einer wachsenden Stadt zu sichern.⁵

Wenn die empirica-Vermutung eintreffen sollte, dass bereits 2017 die Rückwanderung von Flüchtlingen die Zahl von Neuankömmlingen übersteigen wird, benötigen wir eigentlich nur Übergangslösungen und keine dauerhafte Expansion in die Landschaft.

⁵ Die Stadt weist dazu auf S. 37 der Vorlage selbst auf die steigende Bevölkerungszahl und die (abenteuerliche) städtische Einwohnerprognose 2015 hin, nicht ohne die Irreführung auszulassen, die Prognose habe die Zuwächse durch Flüchtlinge noch nicht berücksichtigt.