

# Stadt Aurich

## Blücher-Kaserne

### Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen zur Anmeldung in die Städtebauförderung, Programmkomponente Stadtumbau-West

Arbeitsstand 10. April 2015



Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg  
Telefon 0441 / 97174-80  
Telefax 0441 / 97174-73  
E-Mail:  
re.urban@nwp-ol.de

Stadtneuerungsgesellschaft mbH



## **TEIL A: INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT & VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN – GEBIETSBEZOGENE AUSSAGEN**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Das Untersuchungsgebiet</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage im Raum .....	5
3.2	Größe und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	5
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planaussagen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Landesraumordnungsprogramm (vgl. Kap. 13.1) .....	6
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	7
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
4.4	Bebauungspläne .....	9
<b>5</b>	<b>Bestandsdarstellung</b> .....	<b>11</b>
5.1	Entstehung und Entwicklung der Blücher Kaserne .....	11
5.1.1	Gründung und Zeit während des 2. Weltkrieges .....	11
5.1.2	Wechselnde Nutzung in den Nachkriegsjahren (1945-59) .....	12
5.1.3	Erneute militärische Nutzung ab 1959 .....	12
5.2	Eigentumsverhältnisse .....	12
5.3	Erschließung .....	13
5.3.1	Straßen .....	13
5.3.2	Leitungssysteme .....	14
5.4	Bauliche Anlagen .....	15
5.4.1	Gebäude .....	15
5.4.2	Versorgungseinrichtungen / technische Einrichtungen .....	21
5.5	Sportanlagen .....	23
5.6	Freiflächen .....	24
5.7	Denkmalschutz / Baumschutz / Naturschutz .....	25
5.7.1	Denkmalschutz .....	25
5.7.2	Baumschutz / Naturschutz .....	26
5.8	Altlasten .....	26
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Missstände</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Potentiale</b> .....	<b>28</b>
7.1	Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem Gelände bzw. von Wohnungen in den vorhandenen Gebäuden .....	28
7.2	Sicherung und Weiterentwicklung der Sportanlagen .....	29
7.3	Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünflächen .....	29
<b>8</b>	<b>Erneuerungskonzept</b> .....	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen</b> .....	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b> .....	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>34</b>

11.1	Verfahrensempfehlung.....	34
11.2	Vorschlag für die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes .....	34
11.3	Erforderlichkeit der Sanierung.....	35
<b>12</b>	<b>Beteiligung / Mitwirkungsbereitschaft .....</b>	<b>35</b>
12.1	Beteiligung an der Diskussion zur Nachnutzung .....	35
12.2	Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen .....	37
<b>13</b>	<b>Information der Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>37</b>
13.1	Abstimmung mit der Denkmalpflege.....	37
13.2	Abstimmung – Naturschutzrechtliche Belange .....	40
13.3	Abstimmung mit den Nieders. Landesforsten.....	43
<b>14</b>	<b>Anhang Teil A .....</b>	<b>44</b>
14.1	Eckpunkt Papier .....	44
14.2	Nachnutzungsmöglichkeiten für einzelne Gebäude.....	50

## **TEIL B: GESAMTSTÄDTISCHE ENTWICKLUNGSSITUATION**

<b>15</b>	<b>Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>51</b>
15.1	Landes-Raumordnungsprogramm .....	51
15.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich .....	51
<b>16</b>	<b>Siedlungsstrukturelle Ausgangslage .....</b>	<b>52</b>
16.1	Siedlungsstruktur .....	52
16.2	Lage im Raum .....	52
16.3	ÖPNV .....	52
16.4	Geschichtlicher Rückblick .....	53
<b>17</b>	<b>Wohnbauflächenbedarf im Stadtgebiet Aurich bis zum Jahr 2030 .....</b>	<b>53</b>
<b>18</b>	<b>Anhang Teil B .....</b>	<b>54</b>
18.1	Landes-Raumordnungsprogramm von 2008 .....	54

## **TEIL A: INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT & VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN – GEBIETSBEZOGENE AUSSAGEN**

### **1 Einleitung**

Der ehemalige Bundeswehrstandort Blücher-Kaserne in der Stadt Aurich wurde im Herbst 2013 von der Bundeswehr aufgegeben und befindet sich seit 01.01.2014 in Verwaltung der BImA.

Die Stadt Aurich zielt auf eine Nachnutzung der Flächen im Sinne der Stadtentwicklung; durch die Nutzung der ehemaligen Kaserne sollen innenstadtnahe Flächen mobilisiert und Flächenneuanspruhen an den Stadträndern reduziert werden.

Die Stadt Aurich hat daher Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB eingeleitet und deren Erstellung beauftragt, um zu prüfen,

- welche Ansätze für die Wiedernutzung sich ergeben und
- welche Maßnahmen für deren Realisierung erforderlich sind sowie insbesondere,
- welche voraussichtlich unrentierlichen Maßnahmenteile die Prüfung und den Einsatz von Fördermitteln erfordern. Hierbei spielt insbesondere auch das Ziel der Erhaltung eines Teils der Gebäude eine Rolle.

Eine Prüfung der gesamtstädtischen Entwicklungssituation im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (Teil B der Anmeldeunterlagen) bzw. im Zusammenhang der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich zeigt, dass es vor allem Bedarf an Flächen für Wohnungsbau gibt.

Der gebietsbezogene Teil (Teil A) zeigt die derzeitige Situation auf dem ehem. Bundeswehrgelände und stellt vor dem Hintergrund des Teils B Vorschläge für die Wiedernutzung und die sich hieraus ergebenden Handlungserfordernisse im Hinblick auf die vorhandene Bausubstanz dar. In das dargestellte Erneuerungskonzept sind neben den Bedarfen aus Sicht der Stadt Aurich auch die Rahmen eines breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozesses erarbeiteten Entwicklungsperspektiven eingeflossen.

### **2 Zusammenfassung der Ergebnisse**

Die ehemalige Blücher-Kaserne soll zu einem neuen Stadtquartier entwickelt werden:

- Ein möglichst großer Teil der vorhandenen Bausubstanz soll erhalten werden; ein Teil der Gebäude eignet sich dafür, zu Wohngebäuden umgenutzt zu werden.
- Auch Teile der bisher nicht bebauten Flächen sollen zu Wohnbauflächen entwickelt werden, um auch einen breiten Mix an Wohnangeboten sicher zu stellen.
- Für das prägende Divisionsgebäude zeichnet sich eine Nachnutzung als Archiv bzw. Standort für Dienstleister sowie ggf. ebenfalls für Wohnen ab.
- Weitere Gebäude stellen Potentiale für künstlerisch-kulturelle Nutzungen, als Gemeinbedarfseinrichtungen oder für Gastronomie dar.
- Die zentrale, stark begrünte Fläche im mittleren Teil des Geländes soll als Grünfläche erhalten und weiter entwickelt werden
- Die Sportanlagen im östlichen Bereich sollen ebenfalls erhalten und weiter entwickelt werden.
- Die ganz im Osten liegenden Flächen sind für gewerbliche Nachnutzungen geeignet

Teile dieser Entwicklung sind nach derzeitiger Einschätzung auch ohne den Einsatz von Fördermitteln möglich. Für die Umsetzung der Erneuerung im zentralen Teil der Kaserne werden Fördermittel aus dem Stadtumbau beantragt, um die öffentlichen Maßnahmen umzusetzen bzw. für ausgewählte unrentierliche private Maßnahmen eine Förderung zu ermöglichen.

### 3 Das Untersuchungsgebiet

#### 3.1 Lage im Raum

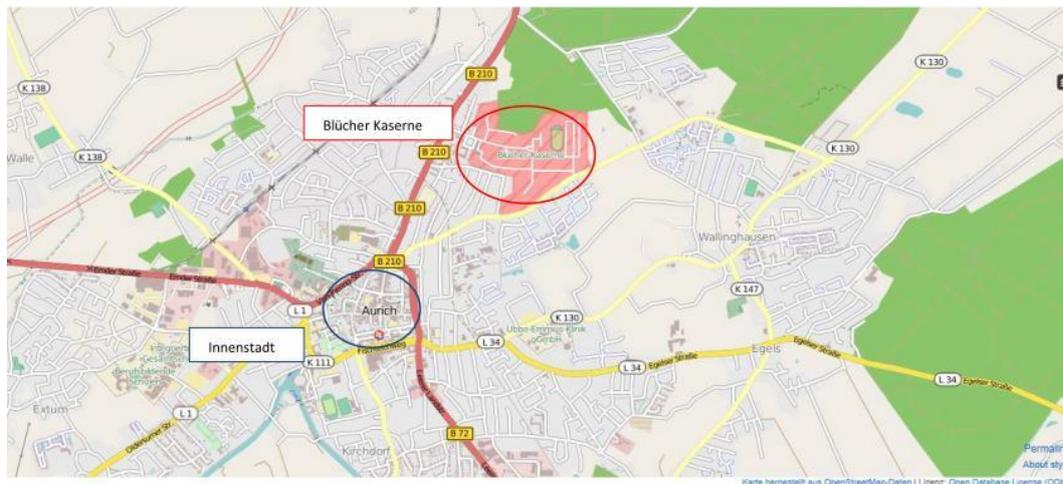
Das Untersuchungsgebiet liegt im Nordosten der Auricher Kernstadt. Angrenzend befinden sich die Ortsteile Sandhorst und Wallinghausen.

Die Entfernung zur Innenstadt beträgt etwa 1,5 km.

Die äußere Erschließung ist über die B 210 „Esenser Straße“ möglich, die vom Stadtzentrum in nordöstliche Richtung verläuft. Von dieser Bundesstrasse aus führt die östlich abzweigende „Skagerrakstraße“ direkt zum Kasernengelände.

Der Hoheberger Weg verläuft von der Innenstadt süd-östlich entlang des Geländes.

#### Abbildung 1: Lage im Raum



#### 3.2 Größe und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

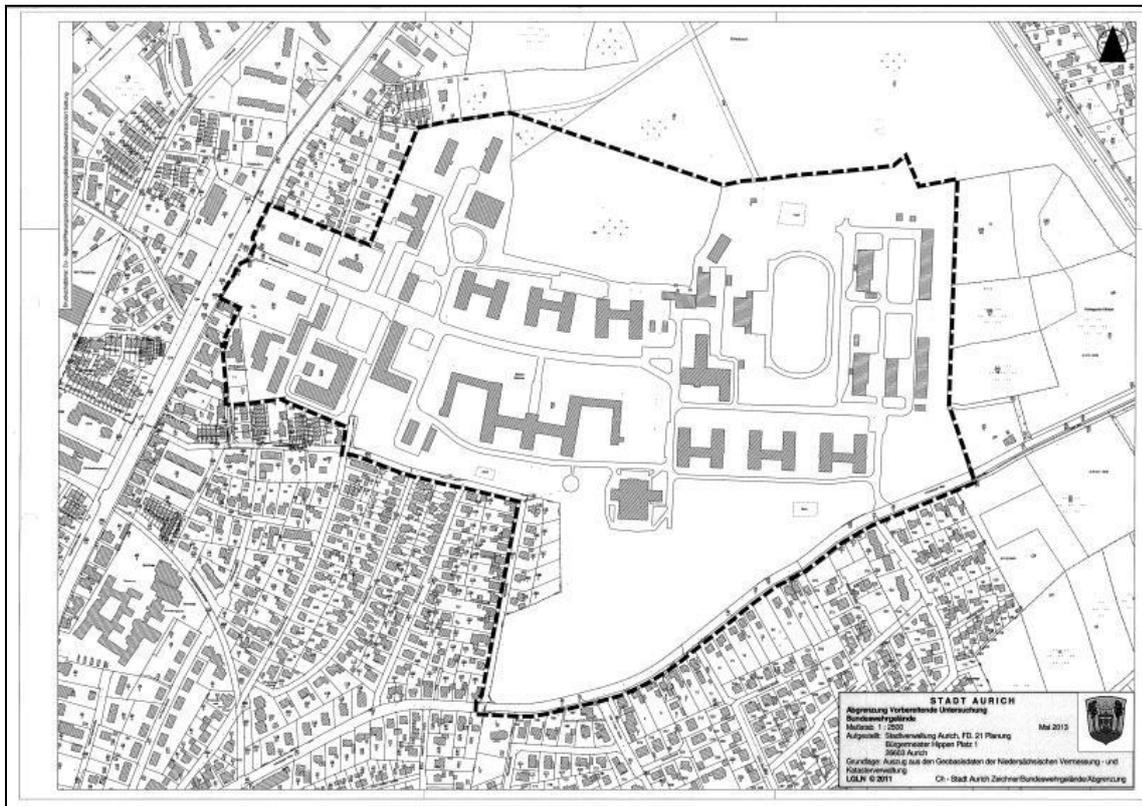
Das Untersuchungsgebiet ist 46,4 ha groß; es umfasst das Areal des ehemaligen Kasernengeländes sowie angrenzende Teilflächen. Einbezogen wurde\_

- das gesamte Areal des (abgezäunten) Bundeswehrgeländes,
- die vorgelagerte Standortverwaltung mit angrenzendem Kindergarten,
- weitere, im Eingangsbereich der Blücherkaserne liegende Grundstücke an der Skagerrakstraße
- ein Teilbereich des nördlich angrenzenden Waldgebietes „Forst Sandhorst“ (die Forstfläche ist 4,2 ha groß) sowie
- bebaute Grundstücke östlich des Ligusterweges.

Angrenzend befinden sich im

- Norden:
- der Forst Sandhorst
- Westen:
- kleinteilige Einfamilienhausbebauung im Bereich der Admiral-Scheer-Straße sowie
  - die B210 mit der an ihr befindlichen baulichen Mischnutzung aus Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung und Wohnen
- Süden:
- die Erschließungsstraßen „Wasserweg, Ligusterweg und Hohebergerweg mit einer südlich angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur aus Einfamilienhäusern
- Osten:
- Wiesen- und Weidenflächen westlich der „Sandhorster Allee“

Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



## 4 Übergeordnete Planaussagen

### 4.1 Landesraumordnungsprogramm (vgl. Kap. 13.1)

Im Landesraumordnungsprogramm (2008) ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum dargestellt. Als wesentliche Verkehrsader wird die Bundesstraße 71 und 210 dargestellt. Die Bahnverbindung Aurich-Emden ist als sonstige Eisenbahnstrecke festgelegt, der Ems-Jade Kanal als Vorranggebiet „Schifffahrt“ ausgewiesen. Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung lie-

gen nördlich und südlich der Stadt Aurich. Natura 2000-Gebiete befinden sich überwiegend innerhalb der einzelnen Trinkwassergewinnungsgebiete.

Die weiteren allgemeinen landesplanerischen Zielsetzungen werden in ihren Kernaussagen zusammenfassend im Anhang wiedergegeben.

Die Fortschreibung von 2012 ergibt keine veränderten Aussagen für den Bereich des Untersuchungsgebietes.

Abbildung 3: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen



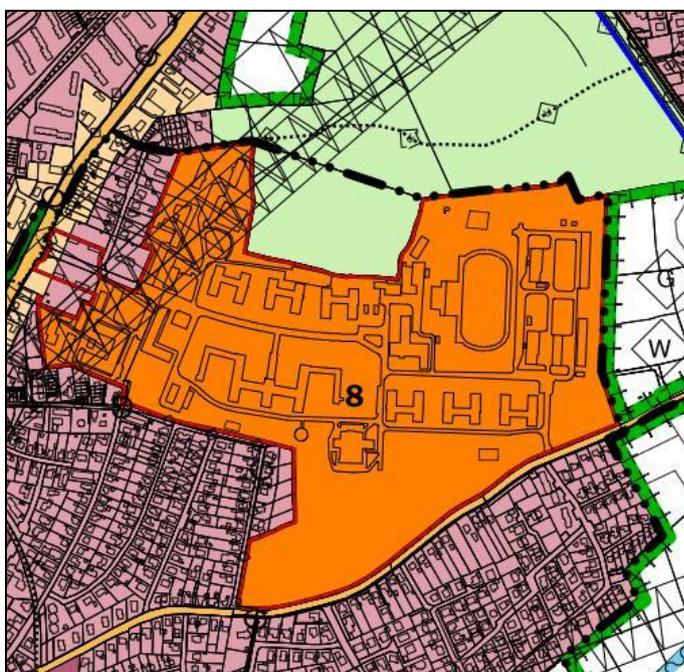
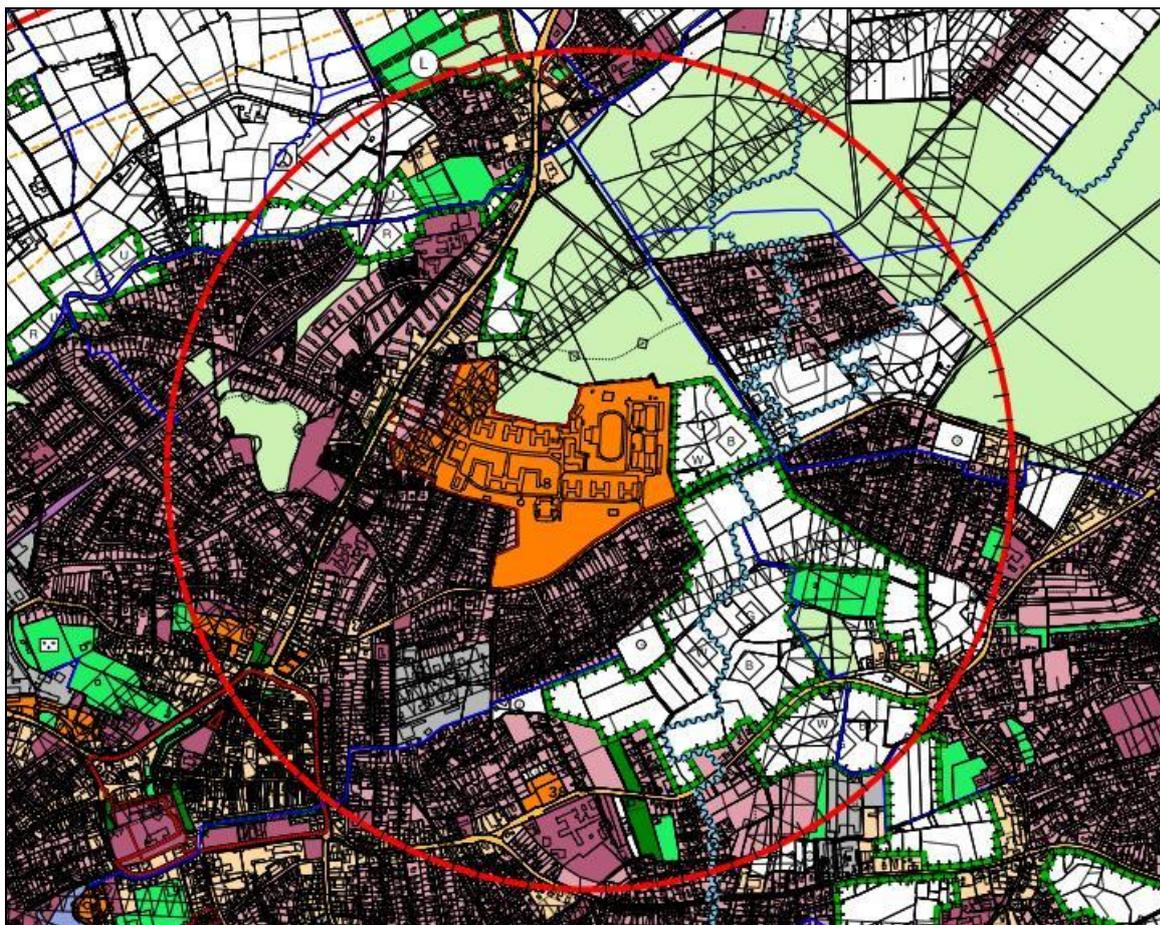
## 4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Es gibt derzeit kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm

## 4.3 Flächennutzungsplan

- Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Kernfläche des Untersuchungsgebietes als Sonderbaufläche – militärische Anlagen dargestellt, die Flächen am Westrand als Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen.
- Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes ist als ‚Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt‘, dargestellt.
- Über den westlichen Teil des Untersuchungsgebietes verläuft eine Richtfunkstrecke.
- Die Fläche liegt innerhalb des Bauschutzbereiches (neben einer baurechtlichen auch luftrechtliche Genehmigung erforderlich).
- Bei den östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Flächen handelt es sich um Ausgleichsflächen (Wallheckenneuanlage, Grünlandextensivierung, Biotopanlage Stillgewässer).
- Nördlich grenzen Waldflächen an, südlich Wohnbauflächen.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan (Stand 2006/ Änderungsstand 2011)



#### 4.4 Bebauungspläne

Für Teilflächen südlich der Skagerrakstraße wird zur Zeit ein Bebauungsplan (297) aufgestellt. Ziel der Planung ist es, diesen Bereich zu einem attraktiven Wohngebiet zu entwickeln.

Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan südlich Skagerrakstraße



## 2.1 Konzeptionelle Rahmenbedingungen

- Das markante Siedlungsensemble der ehemaligen Offizierswohnungen, bestehend aus den älteren Ziegelgebäuden und der Doppel-Allee, welches auch für eine spätere Entwicklung ein städtebauliches „Entree“ bilden kann, ist sorgfältig zu erhalten. Diese denkmalwerte Situation und das Raumgefüge insgesamt sollten durch Erweiterung oder Neubau in der Nähe nicht (wesentlich) gestört werden. Abzäunungen von privaten Gärten auf den der Straße zugewandten Flächen sollten auch in Zukunft unterbleiben.
- „Moderate“ bauliche Ergänzungen in den Hinterbereichen der „Entree“- Grundstücke und/oder angepasste Hausergänzungen, um dort die Wohnstandards zu erhöhen, sind denkbar; - im Vordergrund sollte aber die Erhaltung dieser qualitativollen städtebaulichen Anlage und ihrer Material- und Raumwirkung stehen.
- Zur Zielsetzung einer eigenen, charaktervollen Quartiersbildung gehört auch die Gestaltung der heute schon vorhandenen Platzfläche als „Quartiersplatz“ mit der Möglichkeit, dort (in angemessener moderner Architektursprache) einen baulichen und funktionalen Akzent zu setzen (zum Beispiel als Ausstellungsgalerie oder Ladengebäude).
- Für den vorhandenen Kindergarten ist eine Grundstückserweiterung um ca. die doppelte Fläche vorzuhalten. In diesem Zusammenhang sollte eine 2. Zufahrts- und Erschließungsmöglichkeit von Osten über den Quartiersplatz erfolgen.
- Auf dem südlich an den Quartiersplatz angrenzenden Teilareal (ca. 1,3 ha.) sind Wohnungsbauf Flächen zu entwickeln. Hier sollte vornehmlich Geschosswohnungsbau in moderater Dichte und max. Höhe von II +D vorgesehen werden. Als Maß der baulichen Dichte ist eine GRZ von max. 0,3 sowie eine Gebäudehöhe von max. 12 m vorgesehen.
- Neben der skizzierten Wohnnutzung sind auch wohnverträgliche Nutzungen bis zu einem Anteil von 40% zulässig. Als wohnverträglich gelten grundsätzlich Nutzungen die auch in einem Mischgebiet (MI) gemäß der Baunutzungsverordnung zulässig wären.

Der größere Teil der Fläche befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die dieses Areal zur Zeit vermarktet. Zur Wahrung der kommunalen Interessen hat die Stadt Aurich in einem Eckpunktepapier die kommunalen Anforderungen an die Entwicklung der Fläche formuliert (Kap. 14 / Anhang Teil A).

## 5 Bestandsdarstellung

Grundlagen der Darstellung der Bestandssituation sind:

- Eigene Bestandsaufnahme
- Material zu Gebäuden, Leitungen und anderen Einrichtungen im Bereich des ehem. Kasernengeländes, das von der Bundeswehr bzw. BlMA zur Verfügung gestellt wurde
- Mündliche Informationen der Bundeswehr / Dienstleistungszentrum
- Presseberichte

### 5.1 Entstehung und Entwicklung der Blücher Kaserne

Quelle: *Ostfriesische Nachrichten*, 30. März 2013

#### 5.1.1 Gründung und Zeit während des 2. Weltkrieges

Vor dem Hintergrund des Ausbaus der Flotte und des sich ergebenden Bedarfes an Tastfunkern wurde **1938** entschieden, eine Nachrichtenabteilung mit Nachrichtenschule und einem Stammpersonal von 200 Mann nach Aurich zu verlegen.

Das eigentliche Kasernengelände wurde von der Marine erworben. Die Stadt hat damals folgende Rahmenbedingungen sicher gestellt:

- Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen bis zur Kaserne
- Straßenzüge für den Bau der Offizier- und Unteroffizierwohnungen
- Bau einer sechs Meter breiten, mit schweren Lkw befahrbaren Straße bis zum Kasernengelände (heutige Skagerrakstraße).

Mit der Durchführung von Ausbildungen zum Funkgasten wurde am 1. Oktober 1938 begonnen (die Unterbringung erfolgte zunächst im ehemaligen Lehrerseminar).

Die Gebäude wurden innerhalb kürzester Zeit errichtet, was zu Mängeln bei der Ausführung führte. Insbesondere bei den Wasser- und Fernwärmeleitungen wurden zum einen Rohre schlechter Qualität und zum anderen mit knapp bemessenem Durchmesser eingebaut. Die Dachpfannen wurden nicht befestigt, was zu häufigen Sturmschäden führte, und eine Dämmung unterhalb des Daches wurde nicht eingebaut.

Die Wohnungen im vorderen Teil der Skagerrakstraße wurden für die verheirateten Offiziere erbaut, die heutige Skagerrakstraße 6 war das Haus für den Kommandeur. Weitere 70 bis 75 Wohnungen für Unteroffiziere als Zwei-, Zweieinhalb und Dreizimmerwohnungen wurden erbaut (*Hinweis: außerhalb des Geländes*).

Im Winter 1939/40 wurden drei Kasernenblocks fertig gestellt, die gesamte ursprüngliche Anlage wurde vermutlich 1942 fertiggestellt. Das Gelände wurde von der Stadt Aurich eingemeindet.

1943 wurden zehn Funkerkompanien im Jahr ausgebildet (Schülerdurchlauf von 4500 Funkern). Der Schulstab und 6 Kompanien wurden auf dem Kasernengelände untergebracht, weitere Kompanien im ehem. Lehrerseminar sowie in Baracken ausserhalb (z.B. auf dem Ellerfeld).

### **5.1.2 Wechselnde Nutzung in den Nachkriegsjahren (1945-59)**

Nach dem Krieg wurde die Kaserne zunächst von den Kanadiern übernommen, 1946 an die Briten übergeben und dann an die 1. Polnische Panzerdivision, die aus dem Emsland verlegt wurde.

Nach Abzug der Polen 1947 übernahmen die Briten die Verantwortung, stationierten jedoch keine Verbände bzw. Einheiten in Aurich; genutzt wurde die Kaserne noch durch eine dänische Brigade.

1949/1950 wurde dann entschieden, ein Umsiedlungslager für displaced persons (mit Auswanderungswunsch) einzurichten – dies erfolgte gegen den Wunsch des Stadtrates, der das Kasernengelände nutzen wollte, um die Wohnungsnot zu mindern sowie Krankenhaus- und Schulkapazitäten zu schaffen.

Bis zu seiner Auflösung Ende 1952 wurden rund 40.000 Auswanderer durch das Lager geschleust.

1953 bis 1959 betrieb das Land Nordrhein-Westfalen in der Kaserne ein Durchgangslager mit einer Kapazität von 4.200 Personen (in erster Linie für Flüchtlinge aus der DDR).

### **5.1.3 Erneute militärische Nutzung ab 1959**

Im Dezember 1959 wurde Aurich erneut Garnison.

Der Divisionsstab der 4. Luftverteidigungs-Division wurde zusammen mit der Stabskompanie zwischen Ende 1960 und Juni 1961 von Münster nach Aurich verlegt.

Ab 1962 wurde ein Fernmelderegiment in Aurich stationiert (dieses wurde nach der Wende umbenannt in Radarführungskommando); die Zuständigkeit der Auricher Radarführungsabteilung war der norddeutsche Luftraum.

Parallel wurden 470 Sozialwohnungen durch die Neue Heimat in Sandhorst errichtet, die Stadt erhielt weiterhin Zuschüsse für den Bau einer Schule und eines Schwimmbades.

Die Abteilung wurde im Dezember 2010 aufgelöst. Im April 2013 wurde die Division verabschiedet und der Standort im Juni bzw. September 2013 aufgelöst.

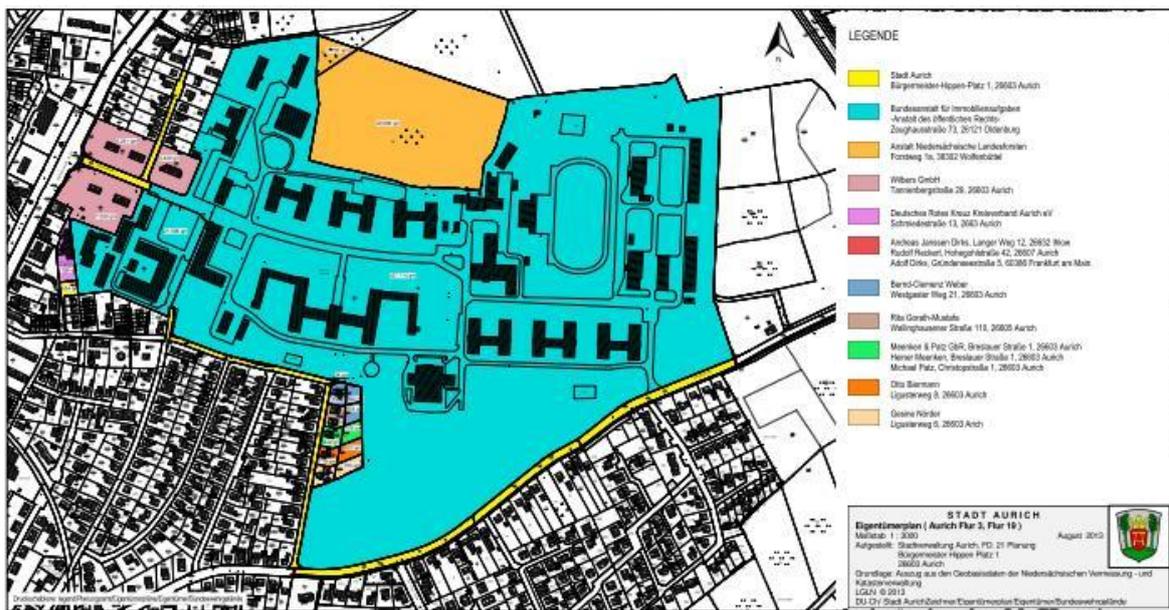
Auf dem Höhepunkt der Belegung waren rd. 2000 Soldaten stationiert sowie 700 Zivilisten beschäftigt.

## **5.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen gehören mehrheitlich dem Bund / der BlmA, eine größere Forstfläche gehört den niedersächsischen Landesforsten. Am Westrand befinden sich je eine Fläche im Eigentum des Roten Kreuzes (Kita) sowie im Eigentum der Wilbers GmbH.

Die kleinen Parzellen am Südwestrand befinden sich ebenfalls in privatem Eigentum, die Straßenparzellen ausserhalb der eigentlichen Kaserne gehören der Stadt Aurich.

Abbildung: 6: Eigentümer



## 5.3 Erschließung

### 5.3.1 Straßen

Derzeit wird das Gelände von der Skagerrakstraße aus zentral erschlossen. Es gibt eine zentrale Ost-West-Achse, die etwa mittig über das Gelände verläuft. Eine zweite Ost-West-Achse verläuft südlich hiervon. Teilbereiche werden durch Nord-Süd-Stichstraßen angebunden. Einen weiteren Zugang gibt es vom Hoheberger Weg aus – am Ende der südlichen Ost-West-Achse. Dieser ist jedoch schmaler ausgebaut und durch ein Tor verschlossen.

Die Straßen sind relativ breit ausgebaut, sie sind ein- oder beidseitig mit Nebenanlage (Fußweg) ausgestattet.

#### Aspekte für eine Nachnutzung:

- Nach Angaben der Bundeswehr wurden die Straße häufig mit LKW befahren; erkennbare größere Schäden gibt es nicht.
- Nebenanlagen sind nur teilweise beidseitig vorhanden



### 5.3.2 Leitungssysteme

- Wasserversorgung: Es erfolgt die Übergabe aus dem städt. Netz auf das Gelände und die Verteilung im internen Netz.
- Schmutzwasserentsorgung: erfolgt über das städt. Netz
- Oberflächenwasser: über die Oberflächenentwässerung liegen keine Informationen vor
- Löschwasser: Es gibt ein Löschwassersystem, eine Zisterne befindet sich zentral auf dem Gelände
- Fernheizleitung: Alle Gebäude werden über eine Ringleitung von der Heizzentrale aus mit Fernwärme versorgt.
- Strom: Übergabe aus dem städtischen Netz auf das Gelände

#### **Aspekte für eine Nachnutzung:**

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Leitungssysteme nicht weiter genutzt werden können und der Ausbau der Leitungssysteme (sowie der Neubau neuer Systeme) erforderlich ist. Ggf. ist die Kapazität der Übergabepunkte und der anschließenden Netze zu prüfen.



Hydrant



Abdeckung der Zisterne

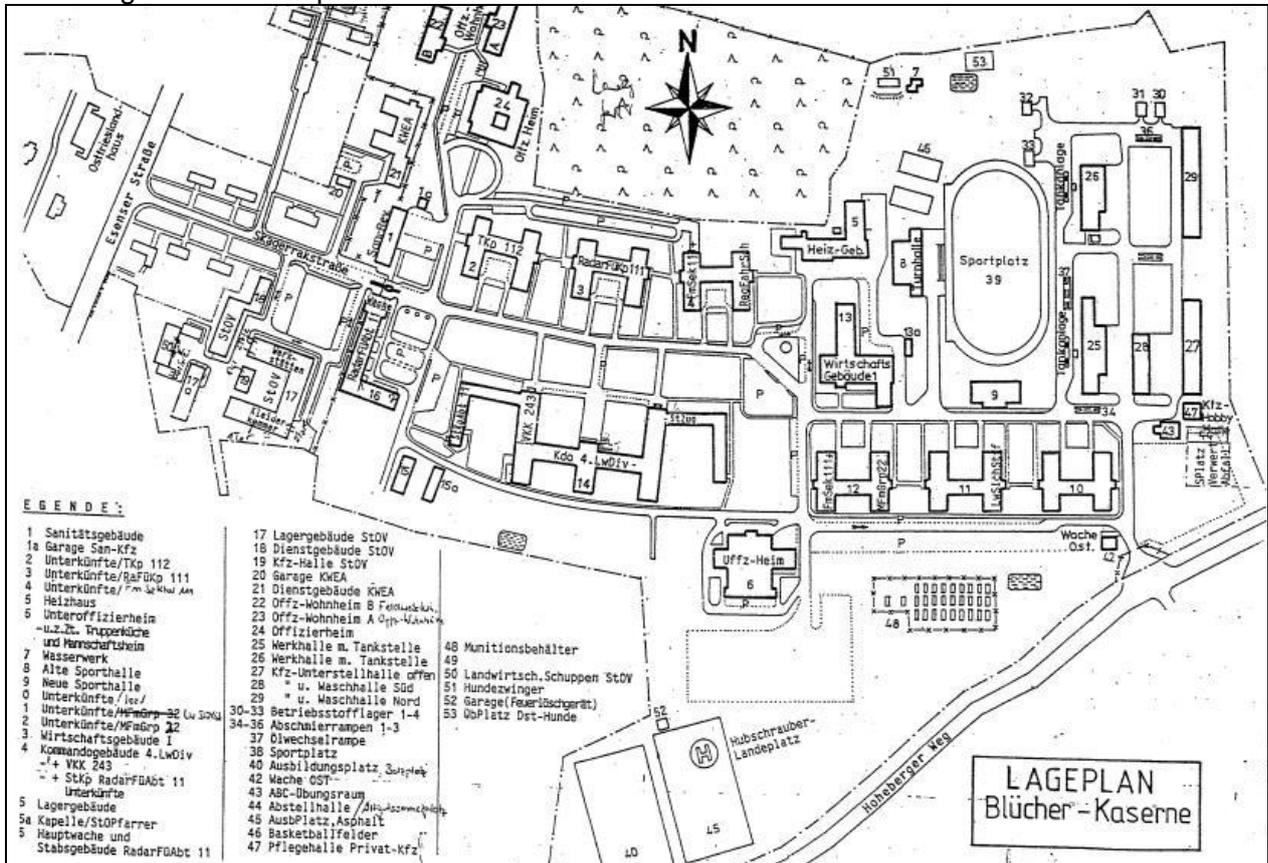
## 5.4 Bauliche Anlagen

Auf dem Gelände befinden sich Verwaltungs- sowie Unterkunftsgebäude, weiterhin technisch/gewerblich genutzte Anlagen (Funkturn, Werkstätten, Hubschrauberlandeplatz,..) und zentrale Einrichtungen wie Offiziersheime, Krankenstation, Kapelle und Sportanlagen.

### 5.4.1 Gebäude

Der Lageplan weist insgesamt 53 Gebäude aus, Abbildung 9 zeigt, welchen übergeordneten Funktionen die Gebäude jeweils dienen.

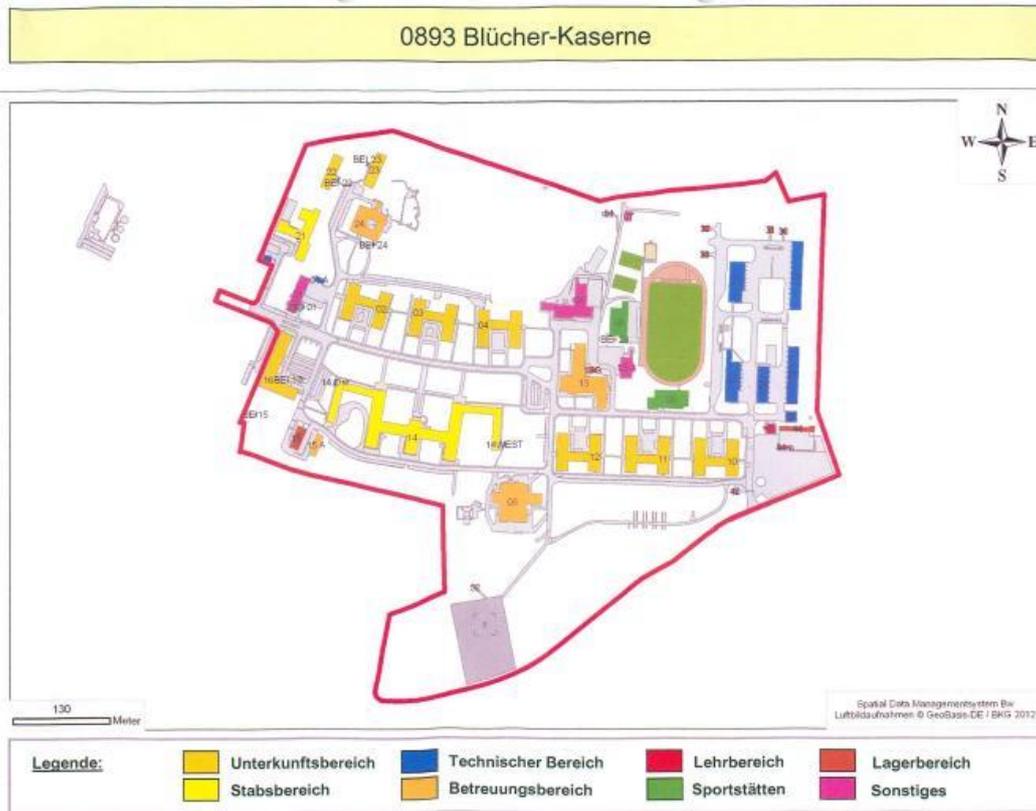
Abbildung 7: Übersichtsplan - Gebäude



Quelle: Unterlagen., die von der Bundeswehr zur Verfügung gestellt wurden

Abbildung 8 zeigt, dass die Unterkuftsgebäude um das zentral gelegene Stabsgebäude gruppiert sind, Offiziersheim, Unteroffiziersheim und Wirtschaftsgebäude befinden sich am Nord-, Süd- und Ostrand des zentralen Komplexes, an den dann östlich noch die Sportflächen und der Werkstattbereich angrenzen.

Abbildung 8: Übersichtsplan – Funktionsbereiche (die am Westrand liegenden Wohngebäude und Gebäude der Standortverwaltung sind nicht abgebildet)



2

Die Gebäude im Kern des Gebietes wurden den Jahren 1939-1942 errichtet; es handelt sich um sechs H-förmige Unterkuftsgebäude (2 Vollgeschosse plus Dach) sowie das große Gebäude des Stabsbereiches (Divisionsgebäude - Gebäude 14) (2 bzw. 3 Vollgeschosse plus Dach) und Gebäude für Versorgungszwecke.

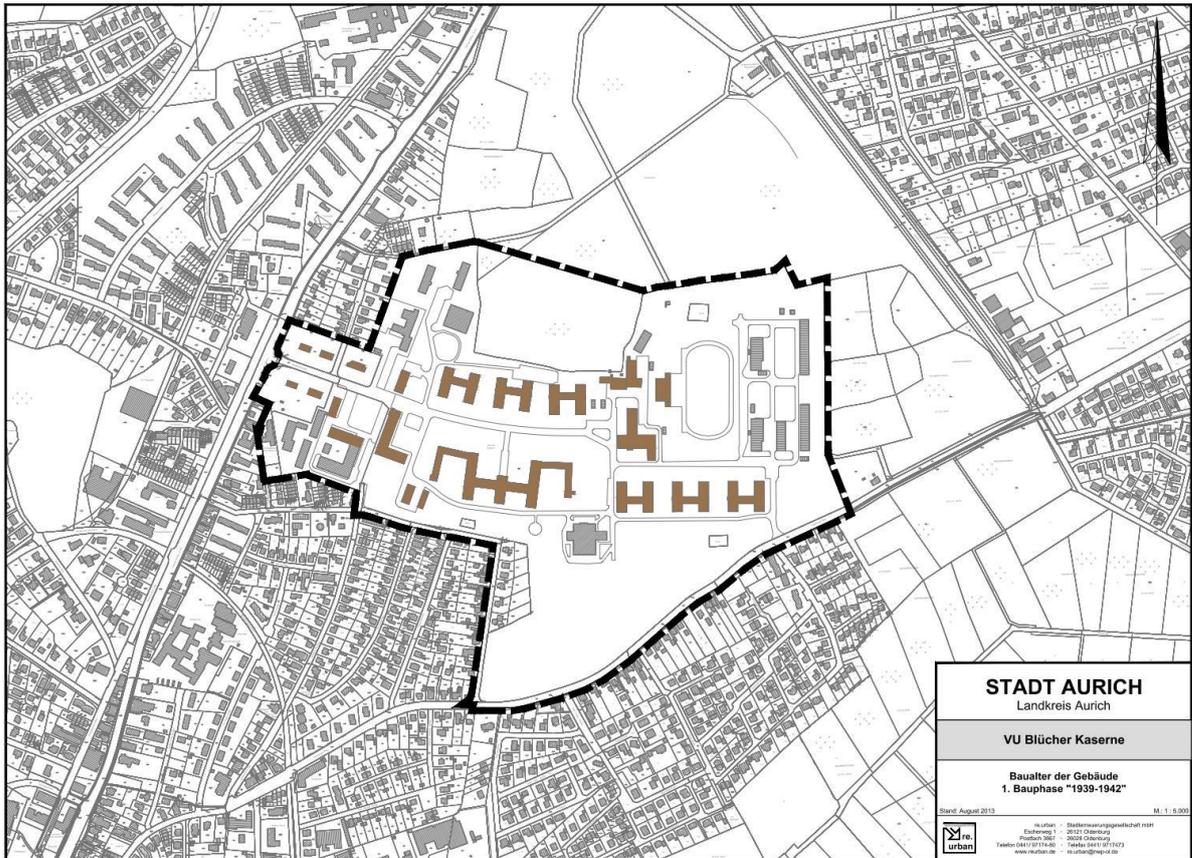


H-Gebäude



H-Gebäude

Abbildung 9: Baualter/ Gebäude der ersten Bauphase,



Das Gebäude 14 (Divisionsgebäude) ist von innen sehr aufwendig ausgestattet und zumindest teilmodernisiert.



Divisionsgebäude - Vorderseite



Divisionsgebäude - Rückseite



Divisionsgebäude - Rückseite



Divisionsgebäude - Rückseite



Divisionsgebäude - Rückseite



Aus dieser Zeit stammen auch das Wirtschaftsgebäude, das Heizhaus, die alte Sporthalle, das Wasserwerk und die Kapelle



Wirtschaftsgebäude



Heizhaus



Alte Sporthalle



Ehem. Wasserwerk (im Hintergrund)



Kapelle

Vor allem die alten Gebäude sind mit Kellergeschossen ausgestattet, die als Bunker hergestellt wurden (mit Ausgang nach außen).



Ausgang Bunker

In den Jahrzehnten zwischen 1960 und heute wurden verschiedene Gebäude ergänzt. Vornehmlich handelt es sich um Verwaltungs- und Versorgungsgebäude sowie Hallen im Werkstatbereich.

### Jüngere Gebäude



Unteroffiziersheim



### Werkstattbereich mit Ölwechselrampe



### **Bereich Skagerrakstraße: Standortverwaltung und Wohngebäude**

Im Eingangsbereich zum Gelände befinden sich die Gebäude der Standortverwaltung sowie einige Wohngebäude; in diesem Bereich wurde bereits eines der Grundstücke veräußert. Für diesen Teilbereich wird derzeit ein Bebauungsplan erstellt (vgl. Kap. 4.4)



#### Aspekte für eine Nachnutzung:

- Die Gebäude auf dem eigentlichen Kasernengelände sind errichtet worden im Hinblick auf die Nutzung als Kaserne; dies spiegelt sich in der Grundrissgestaltung wider (z.B. zentrale Sanitärräume)
- Der bauliche Zustand ist nach Aussagen der Bundeswehr /Dienstleistungszentrum zum Teil schlecht / sehr schlecht. Ein Teil der Ursprungsgebäude (drei der sechs H-Gebäude) ist von Schimmel befallen und darf schon seit längerem nicht betreten werden.
- Das Gebäude 14 (Divisionsgebäude) befindet sich nach Aussagen der BW / Dienstleistungszentrum in vergleichsweise gutem Erhaltungszustand; an diesem Gebäude wurden einzelne Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen (Erneuerung der Fenster, Dachdämmung). Allerdings ist das Gebäude sehr groß, so dass sich die Frage der Nachnutzungsperspektiven ggf. aus diesem Grund sowie vor dem Hintergrund erforderlicher Grundrissanpassungen stellt.

#### 5.4.2 Versorgungseinrichtungen / technische Einrichtungen

- Heizzentrale: hier befindet sich eine Anlage von 2003, die das Gelände zentral mit Wärme versorgt
- Wasserübergabestelle: hier wird Wasser aus dem städt. Netz auf das Gelände übergeben (das Wasserwerk auf dem Kasernengelände ist außer Betrieb, eine Genehmigung besteht nicht mehr).
- Strom: aus dem Leitungsnetz werden 20 KV abgenommen und auf dem Gelände nach Bedarf transformiert

Die Versorgungseinrichtungen wurden mit Abzug der Bundeswehr außer Betrieb genommen: die Heizzentrale mit dem tatsächlichen Abzug des letzten Personals im Herbst 2013, die Verträge mit den Versorgungsträgern wurden von der Bundeswehr zum März 2014 gekündigt.

Auf dem Gelände gibt es weiterhin

- eine Löschwasserzisterne und ein Löschwasserleitungsnetz
- einen Hubschrauberlandeplatz (dieser wird derzeit vom Krankenhaus Aurich mit genutzt, im Bereich des Krankenhauses gibt es ebenfalls einen Landeplatz, der allerdings nur von kleineren Hubschraubern angefliegen werden kann)
- einen Funkturm mit Nebengebäude (bei diesem Gebäude handelt es sich nach Aussagen der BW um das am stärksten gesicherte Gebäude auf dem Gelände). Der Funkturm wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch von Zoll und BGS mit genutzt.
- einen Leichtstoffabscheider an der Waschhalle; dieser verbleibt auf dem Gelände, wird jedoch außer Betrieb genommen (Betriebserlaubnis erlischt)

Auf dem Gelände gibt es eine Drainage, die nach Auskunft der Bundeswehr jedoch nicht richtig funktioniert hat und zu den Feuchteschäden an den Gebäuden beigetragen hat.



Heizzentrale



Heizzentrale



Heizzentrale



Wasserübergabestelle



Blick auf den Hubschrauberlandeplatz



Munitionsdepots neben dem  
Hubschrauberlandesplatz



Funkturm mit Nebengebäude (links neben  
dem Turm)



Nebengebäude des Funkturms

## 5.5 Sportanlagen

Neben der alten Sporthalle, die aufgrund von Schimmelbefall und Baufälligkeit gesperrt ist, gibt es eine neuere Sporthalle und die Freianlagen (Rasenfläche, Laufbahn).

Die Anlage wird bereits seit einigen Jahren von etwa 20 Auricher Sportvereinen mit genutzt – die Lichtanlage auf dem Freigelände sowie die Container (Umkleide / Dusche) wurden aus diesem Grund von der Stadt Aurich errichtet.



Sportanlage



Sportanlage und neue Turnhalle



Dusch- und Umkleidecontainer

## 5.6 Freiflächen

Zwischen den Gebäuden befinden sich zum Teil großzügige Freiflächen, die als Rasen gestaltet sowie zum Teil mit Büschen und altem Baumbestand üppig bewachsen sind.

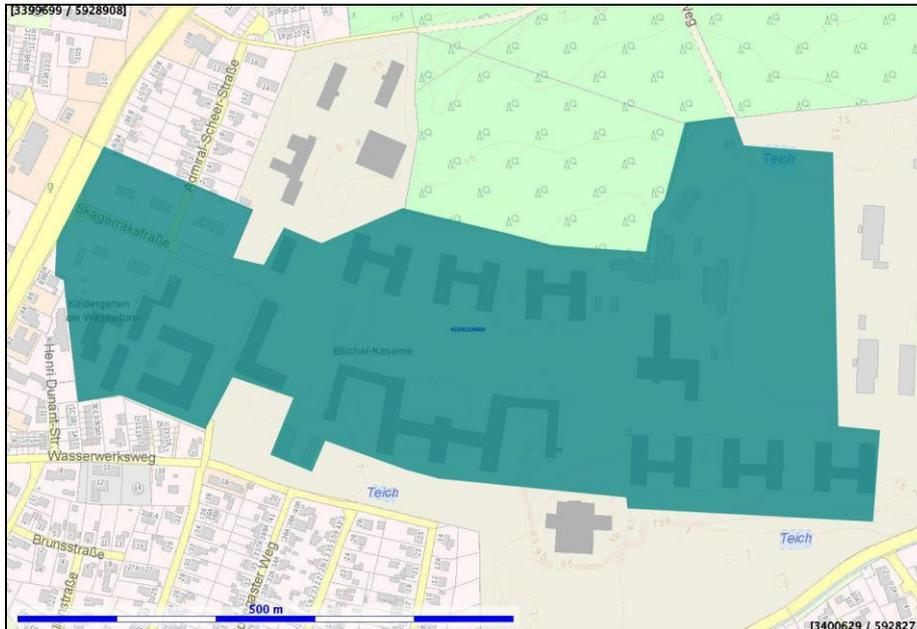


## 5.7 Denkmalschutz / Baumschutz / Naturschutz

### 5.7.1 Denkmalschutz

Unter der Objektkennziffer: 452001Gr0029 wird die Kasernenanlage als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3.3 NDSchG geführt.

Abbildung 10: Denkmalschutz



Quelle: ADABweb/ Landesdenkmalamt

Beschreibung des Objekts gemäß Denkmalliste:

Rohziegelbauten. Soldatenunterkünfte mit Verwaltungsbauten sowie Wohnhäusern außerhalb des Schlagbaumes. Neubauten als Bestandteile. Anlage um 1938.

Bedeutung: Historisch, Städtebaulich

Gem. § 6 NDSchG besteht somit generell eine Erhaltungspflicht – in wie weit die Erhaltungspflicht wirtschaftlich zumutbar ist, regelt der § 7 NDSchG. Generell besteht die Pflicht zur Einzelfallprüfung.<sup>1</sup>

Es hat eine Begehung mit dem Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden, die dies grundsätzlich bestätigt; für die drei H-Gebäude östlich des Divisionsgebäudes wird die wirtschaftliche Unzumutbarkeit erwartet, die jedoch nachzuweisen ist.

*Auszug aus dem Protokoll der Begehung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (vgl. Kap. 13.1):*

*Prägnant ist die Eingangssituation mit den links und rechts anschließenden Gebäuden (Wache und Lazarett). Die als Allee vorhandene Skagerrakstraße setzt sich in das eigentliche Kasernengelände als Straße mit stattlichen Bäumen in den Seitenräumen - parkähnlich – fort. Sie wird klar gefasst durch das östlich angeordnete Divisionsgebäude, die westlichen drei H-förmigen Mannschaftsunterkünfte und schließlich am Kopfende (Ostende) durch die Mannschaftskantine mit dem Uhrenturm. Die drei Mannschaftsunterkünfte an der Südseite sind seit 1989 unbenutzt. Sie wurden nicht mehr beheizt und befinden sich daher in einem baulich schlechten Zustand. Der Erhalt dieser Gebäude wird wirtschaftlich unzumutbar sein, was im Einzelfall jedoch nachzuweisen wäre. Konsens besteht jedoch*

<sup>1</sup> Hinweis des Landesdenkmalamtes

*dahingehend, dass diese Gebäude aus der vorher beschriebenen Situation herausfallen und daher ein Erhalt nicht zwingend erforderlich ist.*

*Da sich die vorgefundene bauliche und städtebauliche Situation einschließlich der Grünanlagen weitestgehend im ursprünglichen Zustand, oder wenigstens diesem sehr nahekommend, darstellt, ergibt sich daraus eine hohe Wertigkeit in Bezug auf die Erhaltungswürdigkeit. Soweit wirtschaftliche oder bausubstanzliche Zwänge einem Erhalt der historischen Substanz entgegenstehen, ist diese wenigstens durch Materialwahl, Farbwahl, Zitieren von Bauelementen und Bauformen und Erhalt wesentlicher struktureller und stadträumlicher Komponenten bei der Neustrukturierung des Kasernengeländes zu würdigen.*

*Bei der Begehung wird deutlich, dass eine Gesamterhaltung mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht wirtschaftlich erreichbar ist. Herr Rothlübbers regt an, die Stadt solle den bereits eingeschlagenen Weg fortsetzen und besonders erhaltenswerte und prägnante Gebäude und Strukturen, z.B. Offizierswohnhäuser, STOV, Hauptverkehrsachse mit anliegenden Freiräumen, Platzsituationen und Baumbeständen, erhalten.*

## 5.7.2 Baumschutz / Naturschutz

Weiterhin befinden sich auf dem Gelände wertvolle Grünstrukturen und schützenswerte Baumbestände.

### **Auszug aus der Baumschutzsatzung:**

Im Stadtgebiet sind nach der Baumschutzsatzung Bäume langlebigerer Arten wie Eiche, Linde, Buche, Esche, Ahorn, Ulme, Kastanie, Mammutbaum, Walnuss, Platane, Eibe, Hemlocktanne, Scheinzypresse und Robinie geschützt, wenn sie mindestens 80 cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Boden aufweisen. Auch Eigentümer geschützter Gehölze müssen diese regelmäßig auf Verkehrssicherheit und Krankheiten prüfen und nötige Pflegemaßnahmen unter Anwendung der Naturschutzregeln ausführen.

Eine Begehung aus naturschutzrechtlicher Sicht hat stattgefunden, die besonders wertvollen Bereiche / Einzelgehölze wurden gekennzeichnet.

## 5.8 Altlasten

Im Vorfeld des Abzugs der Bundeswehr wurde von dieser auf folgende Situationen hingewiesen:

- Im Bereich der Ölwechselrampe befinden sich ein Altöl- und ein Altkühlmitteltank – hierzu wurde zwischen Bundeswehr und BlmA vereinbart, dass ein Ausbau vor Übergabe der Fläche an die BlmA erfolgt.
- Im Werkstattbereich hat es früher Tankanlagen gegeben (an Gebäude 25 und 26) – diese wurden etwa im Jahr 2000 ausgebaut (inkl. Bodenbeprobung nach Aussagen der BW)
- Neben der Heizzentrale befindet sich ein Dieseltank für das Notstromaggregat.
- Weiterhin sind in diesem Bereich zwei alte Heizöltanks vorhanden, die bei Einbau der neuen Heizung im Jahr 2003 geleert, gereinigt und mit Stickstoff befüllt wurden.
- Kenntnis über Kampfmittel gibt es nicht. Nach Einschätzung der Bundeswehr war die Blücher-Kaserne eine „Bürokaserne“, Kampfmittel könnten jedoch nicht ausgeschlossen werden.
- Nach Auskunft der Bundeswehr ist zumindest bei einigen Gebäuden mit asbesthaltigen Materialien gebaut worden (z. B. Dach der Kapelle).
- Ein Teil der Gebäude ist von Schimmel befallen

Eine detaillierte Untersuchung der Altlastensituation liegt bisher nicht vor.

## 6 Städtebauliche Missstände

Der vorrangige Missstand ergibt sich durch das Leerfallen der Anlage mit Abzug der Bundeswehr.

Im Hinblick auf eine Nach- / Wiedernutzung ergeben sich folgende Hemmnisse:

- Bausubstanz und Infrastruktur sind auf die vorherige Nutzung ausgerichtet ausgestaltet- die gesamte Anlage ist für den Zweck der Komplettnutzung als Kaserne errichtet worden. Hieraus ergeben sich Einschränkungen für die Möglichkeiten der Nachnutzung bzw. ist erhöhter Aufwand erforderlich, um den Charakter der Kaserne aufzubrechen und die Gebäude für andere Nutzungen herzurichten
- Es ist davon auszugehen, dass die interne Infrastruktur auf dem Gelände für eine neue Nutzung nicht genutzt werden kann, sondern ausgebaut und durch neue Leitungen zu ersetzen ist
- Auch die Übergabepunkte und deren Dimensionierung sind je nach Nachnutzung ggf. nicht ausreichend (Schmutzwasser)
- Die Gebäude sind teilweise in sehr schlechtem Zustand – einige (z.B. alte Sporthalle, Unterkunftsgebäude 10, 11, 12) dürfen bereits seit Jahren aufgrund massiven Schimmelvorkommens nicht mehr betreten werden.
- Der energetische Standard der Gebäude ist überwiegend unzureichend.
- Die Gebäude sind als Büro- bzw. Unterkunftsgebäude errichtet worden; ihr Umbau zu Wohngebäuden und Anpassung an heutige Standards erzeugt teilweise hohen Umbauaufwand (Sanitäranlagen, Grundrisse, innere Erschließung, Balkone,...)
- Die Gebäude sind im Hinblick auf die Baustruktur der Stadt Aurich vergleichsweise groß.
- Zahl und Größe der Gebäude ergeben ein Flächenvolumen, das den Bedarf voraussichtlich übersteigt. Bei Umnutzung der Gebäude im Zentrum des Gebietes (um den vorgeschlagenen Anger, vergl. Kap. 8) würde sich eine Zahl von rd. 250 neuen Wohnungen ergeben<sup>2</sup>. Die wäre bereits ein erheblicher Teil des Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau, der in der Innenstadt gesehen wird (vgl. Kapitel 7)
- Es liegen derzeit keine Informationen über mögliche Altlasten vor, von Belastungen zumindest auf Teilflächen ist auszugehen (vgl. Kapitel 5.8)

---

<sup>2</sup> Neues Wohnen in Bestandsgebäuden um den Anger (BGF)

-	3 x 7.000 m <sup>2</sup>	ca. 21.000 m <sup>2</sup>
-	2 x 1.700 m <sup>2</sup>	ca. 3.400 m <sup>2</sup>
-	Skagerakstr.	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
-		ca. 27.400 m <sup>2</sup>
-	Netto Wohnfläche (70 %)	ca. 19.000 m <sup>2</sup>
-	Bei Durchschnittl. 75 m <sup>2</sup> /WE	255 Wohneinheiten

Quelle: Kontur, Machbarkeitsstudie „Blücher Kaserne“

## 7 Potentiale

Die Potentiale für die Entwicklung ergeben sich aus der Verfügbarkeit von Entwicklungsflächen in relativer Nähe zur Innenstadt einerseits sowie andererseits dem bestehenden Bedarf an Flächen für unterschiedliche Nutzungen.

Inwieweit die vorhandene Gebäudesubstanz ein Potential oder eher einen Missstand darstellt, kann im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nur bedingt eingeschätzt werden (vgl. Kapitel 7.2)

### 7.1 Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem Gelände bzw. von Wohnungen in den vorhandenen Gebäuden

Die Entwicklung von Wohnbauflächen wird im Zusammenhang der Nachnutzung der ehemaligen Blücher-Kaserne als vordringlich gesehen, da erheblicher Bedarf gesehen wird:

- ausgehend von der Zunahme der Beschäftigten einerseits und der eher schwachen Bautätigkeit andererseits
- die aktuelle Verfügbarkeit von Baugrundstücken vor allem in den Randlagen könnte um ein Angebot am Innenstadtrand ergänzt werden
- in Aurich mangelt es an kleinen Wohnungen, vor allem auch an preiswerten kleinen Wohnungen
  - Es wird daher Potential gesehen für die Entwicklung unterschiedlicher Wohnangebote auf dem ehemaligen Kasernengelände

#### Wohnflächenbedarf im Stadtgebiet Aurich bis zum Jahr 2030 (Entwurf April 2015):

- Aus den Faktoren Haushaltsgrößenentwicklung, Arbeitsplatzangebot, demographische Aspekte wird ein Bedarf an rd. 1.950 zusätzlichen Wohneinheiten gesehen<sup>3</sup>
- Es wird Bedarf vorwiegend an kleinen Wohnungen gesehen (1-3 Räume)
- Im Hinblick auf die verschiedenen Gebäudetypen erfolgt eine Einschätzung:
  - EFH: 820 Wohneinheiten
  - ZFH: 380 Wohneinheiten
  - Mehrfamilienhaus (bis 7 Wohneinheiten/Gebäude): 560 Wohneinheiten
  - Geschosswohnungsbau (mehr als 7 Wohneinheiten): 190 Wohneinheiten.
- Insbesondere die verdichteten Formen werden vornehmlich für die Innenstadt als Bedarf formuliert
- Unter Berücksichtigung des Verteilungsziels der verschiedenen zusätzlichen Wohneinheiten im Stadtgebiet ergibt sich für das ehem. Bundeswehrgelände die Zielzahl von 495 Wohneinheiten – 340 hiervon in Mehrfamilienhäusern bzw. im Geschosswohnungsbau, 155 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

#### **Potentiale für die Erhaltung und Wiedernutzung der Gebäude**

*Im Zusammenhang der Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt Aurich eine Studie in Auftrag gegeben, die die Nachnutzungsmöglichkeiten und die ggf. erforderlichen Aufwände für die jeweilige Nachnutzung für einen Großteil der Gebäude untersucht hat.*

*Die Ergebnisse liegen den Unterlagen bei (Anlage/ Kap. 14.2)*

<sup>3</sup> (Der dargelegte Wohnbauflächenbedarf ist um die mittelfristig verfügbaren Baulücken im Baubestand, Baulücken in Bebauungsplangebieten, Bauvorbehaltsflächen innerhalb besiedelter Bereiche und im Flächennutzungsplan dargestellte aber noch nicht beplante Wohnbauflächen zu reduzieren. Der diesbezügliche Flächenbestand wird z. Zt. im Rahmen der Aufstellung eines Baulückenkatasters ermittelt.

## 7.2 Sicherung und Weiterentwicklung der Sportanlagen

Die Sportanlage wird bereits seit vielen Jahren von einer Vielzahl von Vereinen aus dem Stadtgebiet mit genutzt, die Stadt hat in den letzten Jahren bereits Teile der Ausstattung finanziert (Flutlichtanlage, Dusch- und Umkleidecontainer).

Diese Nutzung soll auch künftig gesichert werden – die Stadt Aurich strebt die Übernahme der Sportanlage (inkl. Turnhalle) unter Beibehaltung der Nutzung an.

## 7.3 Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünflächen

Die vorhandenen Grünstrukturen stellen zum einen einen Wert an sich dar; zum anderen stellt die Durchgrünung im Hinblick auf die Nachnutzung ein Potential dar.

# 8 Erneuerungskonzept

Als Ergebnis insbesondere auch des Bürgerbeteiligungsprozesses (vgl. Kapitel 10) wird folgendes Konzept verfolgt (vgl. Abbildung 11):

### **Nutzungskonzept:**

- Vorgesehen ist Wohnnutzung in erheblichem Umfang. Die Wohnnutzung erfolgt innerhalb der vorhandenen Gebäude oder in Neubauten.
- Für das Divisionsgebäude im Zentrum ist die Nutzung zu Verwaltungszwecken/Dienstleistungen vorgesehen (z.B. Archiv der Ostfriesischen Landschaft),
- Auch für das Wirtschaftsgebäude, Offiziers- und Unteroffiziersheim sowie für das Heizhaus sind andere Nutzungen vorgesehen (Gastronomie, Hotel, Kultur, Freizeit, Kunst,...)
- Am Ostrand wird die Weiternutzung der Sportanlagen als Sportanlagen und die Weiternutzung der ehemaligen Werkstattflächen zu gewerblichen Zwecken.
- Zwischen Divisionsgebäude und nördlich liegenden H-Gebäuden soll ausgehend von den vorhandenen Grünstrukturen eine parkähnliche Grünanlage entstehen.
- Für den nordwestlichen Teilbereich wurde eine Variante mit Gastronomie- bzw. Hotelnutzung entwickelt, die Abbildung 12 zeigt.

### **Erschließungskonzept:**

Es erfolgt derzeit eine Prüfung hinsichtlich der verkehrlichen Lösung; es wird zunächst davon ausgegangen, dass

- eine Anbindung an das städtische Verkehrsnetz im Westen über die Esenser Straße und im Süden an den Hoheberger Weg erfolgt,
- im Innern des Gebietes der zentrale Bereich über einen Erschließungsring jeweils an den Außenseiten der Gebäude erschlossen wird<sup>4</sup> und hier auch überwiegend das Parken organisiert wird – die durchgrünte Innenzone soll weitgehend von Verkehr frei gehalten werden.

Ob die komplette Durchfahrung des Gebietes vom Hoheberger Weg zur Esenser Str. nicht möglich sein wird, wird derzeit im Rahmen eines Verkehrsgutachtens geprüft.

---

<sup>4</sup> Die vorgesehene Anbindung am Nordrand der Fläche – Übergang zum Wald – ist mit dem Naturschutz noch abzustimmen.



## Städtebauliches Konzept:

Abbildung 13 zeigt das Städtebauliche Konzept, das für den Kernbereich verfolgt wird.

- Die städtebauliche Struktur wird weitgehend erhalten
- Die Erschließung der Gebäude erfolgt künftig an den Außenseiten, um die Innenfläche als Grünfläche / Parkfläche weitmöglichst von Verkehr frei zu halten<sup>5</sup>
- Ein Teil der Gebäude wird erhalten, für einen Teil jedoch auch der Abriss vorgeschlagen - eine enge Abstimmung bzgl. der ggf. abzureißenden Gebäude mit dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgt im Zusammenhang der Umsetzung.
- Auch mögliche Neubauten orientieren am früheren städtebaulichen Kontext
- Für die Eingangssituation am Westrand des eigentlichen früheren Kasernengeländes allerdings wird der Abriss eines Gebäuderiegels vorgeschlagen, um eine Platzsituation zu schaffen und die charakteristische Eingangssituation der Kaserne zu verändern.
- Für die Flächen am Ostrand wird gewerbliche Nutzung vorgeschlagen
- Für die bisher unbebauten Flächen im südlichen Teil des Geländes ist die Entwicklung von Bauflächen für aufgelockerte Bebauung vorgesehen

Abbildung 13: Städtebauliches Konzept



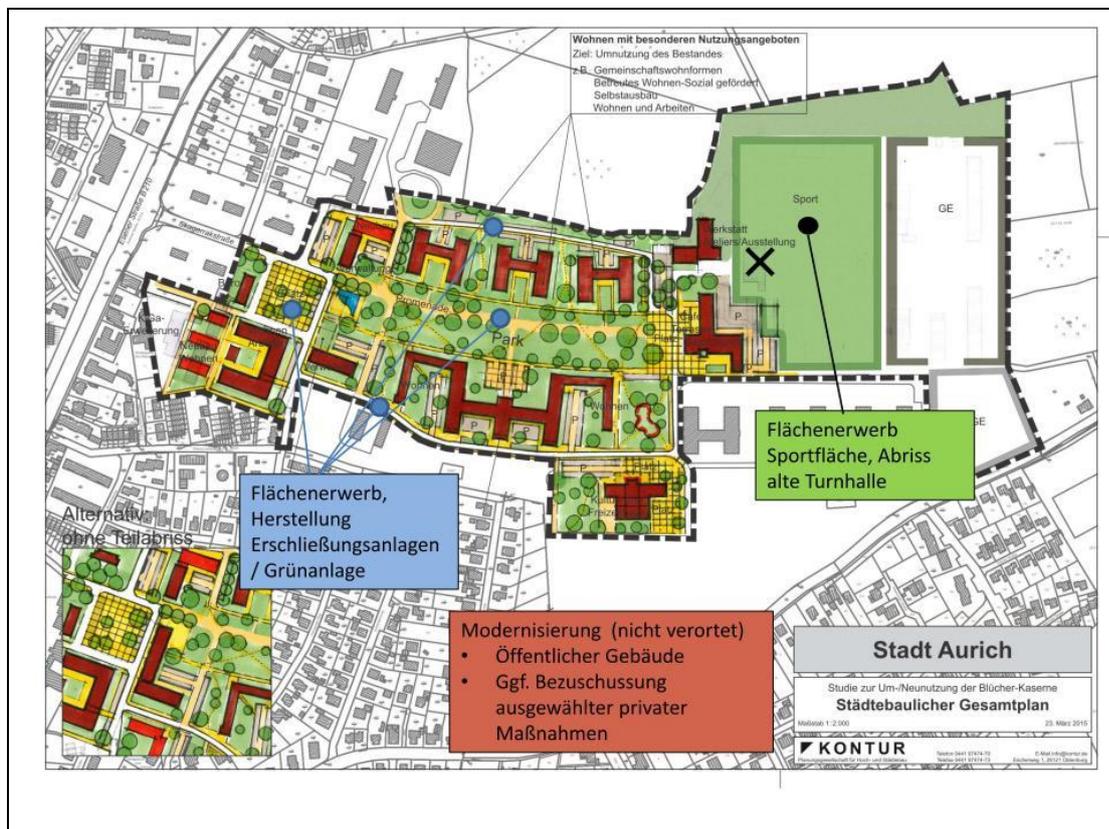
<sup>5</sup> Abstimmung mit Nieders. Landesforsten als Eigentümerin der angrenzenden Waldfläche ist erfolgt; vgl. Anhang

## 9 Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um das Erneuerungskonzept umzusetzen:

- Erwerb der Flächen, die für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind (Grünflächen Sportflächen inkl. Gebäude)
- Schaffung von Planungsrecht (F-Plan, B-Plan)
- Herstellung der Erschließungsanlagen im Kernbereich des Gebietes (Straßen, Grünfläche, Platzfläche)
- Abrisse Privater sowie im Bereich der öffentlichen Flächen (alte Turnhalle)
- Modernisierung öffentlicher Gebäude (neue Turnhalle) sowie ggf. Bezuschussung privater Modernisierungsmaßnahmen (Entscheidung im Einzelfall, Voraussetzung ist der Nachweis der Unrentierlichkeit)

Abbildung 14: Übersicht: geplante Maßnahmen



Die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenkonvention, insbesondere die Belange von sehbehinderten Menschen, wird bei der Konkretisierung der Planung bzw. Umsetzung von Maßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum Berücksichtigung finden.

Das Erneuerungskonzept bzw. die geplanten Maßnahmen entsprechen zudem folgenden operativen Zielen / Maßnahmen, die im Rahmen der **Regionalen Handlungsstrategie Weser-Ems 2014-2020** formuliert werden:

- Handlungsfeld „Wirtschaft und Arbeit“:
  - Bereitstellung eines attraktiven Angebotes für Familien, wie z.B. Wohnraum, Arbeitsplätze, ...
- Handlungsfeld „Soziale Innovation und Daseinsvorsorge“:
  - Schaffung von Angeboten für neue Wohnbedarfe (barrierefrei, bezahlbar,...)
- Handlungsfeld „Umwelt und Natur“:
  - Vorhaben zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
  - Reduzierung der CO2-Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien (jeweils im Gebäudebestand)
- Handlungsfeld „Kultur“:
  - Ausbau, Erhalt und Modernisierung von Baudenkmälern

## 10 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Nach Abzug der Einnahmen durch Erschließungsbeiträge und andere Beiträge ergeben sich förderfähige Kosten in Höhe von 8 Mio €; zwei Drittel hiervon werden bei Bund und Land als Fördermittel für die Maßnahme beantragt.

### Maßnahmen- und Kostenübersicht

Stand 24.03.2015

R-StBauf	Zweck	Maßnahmen	qm	EP (brutto)	Kosten / Ausgaben	davon zuwendungsfähig
<b>5.3.1</b>	<b>weitere Vorbereitung</b>					
	Sanierungsträger / -beauftragter	max 6% der zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme ohne Grunderwerb			350.000	350.000
	städt. bauplan. Wettbewerbe / Konzepte				100.000	100.000
	Bauplanung				150.000	150.000
<b>5.3.1</b>	<b>Summe</b>				<b>600.000</b>	<b>600.000</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>					
<b>5.3.2.1</b>	<b>Erwerb von Grundstücken</b>					
	Sportflächen inkl. neue Turnhalle (abzgl. Abrisskosten für die alte Turnhalle)					
	Grünflächen					
	ggf. weiterer Grunderwerb für öffentliche Zwecke					
	<b>Summe Grunderwerb</b>	pauschaler Ansatz			<b>1.600.000</b>	<b>1.600.000</b>
<b>5.3.2.6</b>	<b>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</b>					
	Haupterschließungsring	gemäß Kostenaufstellung NLG			610.000	610.000
	Herstellung Platzfläche	Annahme: Einnahmen i.H.v. 100% / Ablose von Vorhabenträgern; siehe unten	3.000	180	480.000	480.000
	Herstellung von Grünanlagen	Annahme: Einnahmen i.H.v. 50% / Beiträge der Investoren	32.000	50	1.600.000	1.600.000
	<b>Summe</b>				<b>2.690.000</b>	<b>2.690.000</b>
<b>5.3.2.5</b>	<b>Freilegung von Flächen</b>					
(Förderung privater)	Abriss von Gebäuden					
	Abrisse im Bereich der öffentlichen Flächen (alte Turnhalle, Gebäude im Bereich der Grünflächen)	(Ansatz Turnhalle alt: 50.000 Euro; bei Bodenwert oben in Abzug gebracht)				
	ggf. weitere Abrisse	(Gebäude am Eingang; Geb. 26 zu 50% = 100.000 Euro), für Funkturm und Nebengebäude gibt es keinen Ansatz - Gebäude ist auch in den Plänen nicht verzeichnet				
	<b>Summe Abriss</b>	pauschaler Ansatz; 150.000 € ermittelt, siehe oben			<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Summe</b>				<b>4.590.000</b>	<b>4.590.000</b>
<b>5.3.3</b>	<b>Baumaßnahmen</b>					
<b>5.3.3 (2a)</b>	<b>Modernisierung und Instandhaltung</b>					
(Förderung Privater)	Modernisierung von Gebäuden	Bezuschussung als Einzelmaßnahme in besonderen Fällen auf Grundlage der Unentgeltlichkeit			25.000.000	3.750.000
	Modernisierung / Erweiterung Turnhalle neu	pauschaler Ansatz; Förderung 100%			800.000	800.000
	<b>Summe</b>				<b>25.800.000</b>	<b>4.550.000</b>
	<b>Summe Ausgaben</b>				<b>30.390.000</b>	<b>9.740.000</b>

### Finanzierung

<b>Einnahmen:</b>					
Ablosebeitrag von Vorhabenträgern (100% der Kosten)					610.000
Beiträge zur Herstellung der Grünanlagen / Plätze (50%)					1.040.000
<b>Summe der Einnahmen:</b>					<b>1.650.000</b>
<b>nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten</b>					<b>8.090.000</b>
<b>davon 2/3 Bund und Land</b>					<b>5.383.333</b>
<b>davon 1/3 Stadt</b>					<b>2.696.667</b>

## 11 Weiteres Vorgehen

### 11.1 Verfahrensempfehlung

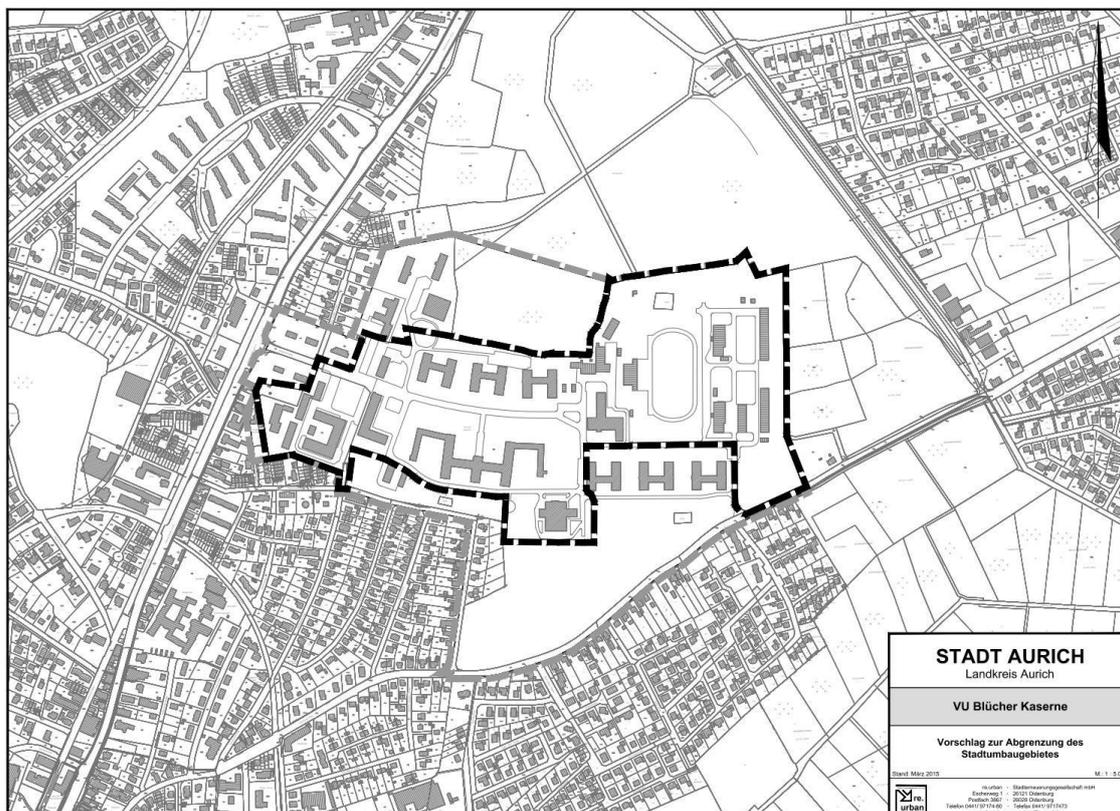
Ziel ist es, die Maßnahme gem. § 171 BauGB durchzuführen.  
Die räumliche Abgrenzung als Stadtumbaugebiet gem. § 171 BauGB erfolgt durch Beschluss des Rates der Stadt Aurich.

Soweit erforderlich, kann durch eine ergänzende Stadtumbausatzung nach § 171 d Abs. 1 BauGB seitens der Stadt Aurich eine Genehmigungspflicht für die Durchführung von bestimmten Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB begründet werden, um die Durchführung der Stadtumbauaßnahmen zu sichern. Da die Erforderlichkeit der Satzung im derzeitigen Stadium noch nicht abschließend beurteilt werden kann, sollte im Rahmen des Beschlusses über die Festlegung des Stadtumbaugebietes die Aufstellung einer Satzung nach § 171 d BauGB ausdrücklich vorbehalten werden.

### 11.2 Vorschlag für die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes

Ausgehend vom Städtebaulichen Konzept wird die nachfolgend abgebildete Teilfläche als Stadtumbaugebiet vorgeschlagen (Größe 24,3 ha; parzellenscharfe Abgrenzung derzeit nicht möglich, da das gesamte Gelände aus einer Parzelle besteht).

Abbildung 15: Vorschlag zur Abgrenzung des Stadtumbaugebietes



### 11.3 Erforderlichkeit der Sanierung

Die Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Missstände liegt im besonderen öffentlichen Interesse.

Das Erneuerungskonzept bzw. das Maßnahme- und Finanzierungskonzept gehen davon aus, dass Teile der Erneuerung rentierlich sind und nicht gefördert werden. Die öffentlichen Maßnahmen sowie unrentierliche Maßnahmen auch Privater sollen mit Hilfe der Förderung umgesetzt werden. Ohne die entsprechende Förderung können die dargestellten Missstände nicht behoben werden, die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Missstände notwendig.

Die Stadt Aurich wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

## 12 Beteiligung / Mitwirkungsbereitschaft

### 12.1 Beteiligung an der Diskussion zur Nachnutzung

Zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger hat ein Beteiligungsprozess stattgefunden, in dem die Folgenutzung der Kaserne ausführlich diskutiert wurde. Das in Kapitel dargestellte Nutzungs- und Erschließungskonzept ist Ergebnis dieses Beteiligungsprozesses.

**Dokumentation des Prozesses auf der Internetseite der Stadt Aurich (leicht bearbeitet):**

*Vor dem Hintergrund der aktuellen Strukturreform der Bundeswehr, geprägt durch eine Truppenreduzierung sowie dem Übergang zur Freiwilligenarmee, werden bundesweit Kasernengelände geschlossen. Auch in der Stadt Aurich war mit dem Abzug der 4. Luftwaffendivision zum 31. März 2014 die Standortschließung verbunden. Damit endete eine lange Bundeswehrtradition in der Stadt Aurich.*

*Durch die Standortschließung der Blücher-Kaserne in Aurich ergeben sich Fragen der Nachnutzung für das in der Kernstadt gelegene Areal. Antworten auf die Fragen sollen durch einen breiten Bürgerbeteiligungsprozess gefunden und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten erörtert und diskutiert werden. Allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern wird die Möglichkeit geboten, Projektideen und Nutzungsvorschläge einzubringen. Diese können schriftlich bei der Stadt Aurich abgegeben oder per Mail an [kaserne@stadt.aurich.de](mailto:kaserne@stadt.aurich.de) gesendet werden.*

*Die Stadt Aurich steht vor der Herausforderung, eine geeignete Folgenutzung für das fast 40 Hektar große Areal zu finden. Damit verknüpft sind aber auch Chancen, zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern Aurichs ein neues Stadtviertel in zentraler Lage zu entwickeln. Durch einen breiten Beteiligungsprozess sollen gemeinsam unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten des Areals erarbeitet werden.*

- **Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes**

*Die Entwicklung der ehemaligen Blücher-Kaserne ist eines der zentralen Stadtentwicklungsthemen in Aurich. Die zentrale Zielsetzung ist, ein schlüssiges Nachnutzungskonzept zu erarbeiten, in dem sich die Bürgerinnen und Bürger Aurichs mit Ihren Ideen wiederfinden.*

*Mit der Auftaktveranstaltung am 02. April 2014 im Ostfrieslandhaus begann der offizielle Startschuss für den Bürgerbeteiligungsprozess. Bereits an diesem Abend wurde eine Vielzahl an Ideen und Projektvorschlägen für die zukünftige Nutzung des Kasernengeländes entwickelt und diskutiert:*

- Karte von Maßnahmenvorschlägen :



Im weiteren Prozess gingen über die E-Mail-Adresse und dem im Rathaus installierten Briefkasten weitere Nutzungsvorschläge ein. Darüber hinaus kamen am ersten Besichtigungstag (16. Mai 2014) zahlreiche Projektideen durch Bürgerinnen und Bürger zusammen. Ein Zwischenergebnis der gesammelten Ideen wurde in einer öffentlichen Arbeitsgruppensitzung den Mitgliedern am 04. Juni 2014 im Rathaus der Stadt Aurich vorgestellt. Ein weiterer Besichtigungstag fand am 26. September 2014 statt.

• **Themenabende**

Die bereits erarbeiteten Ideen werden in vertiefenden Themenabenden weiter diskutiert und konkretisiert. Die Themenabende "Wohnen", "Freizeit und Kultur" (darunter fallen auch die Themen Grünflächen und Bildung) sowie "Gewerbe und Dienstleistung" fanden Mitte Juli 2014 statt. Die Ergebnisse münden später in dem Nutzungskonzept, welches unabhängig von der Wahrnehmung des Erstzugriffs durch die Stadt Aurich erarbeitet wird. Ein schlüssiges Konzept zur Folgenutzung ist durch die Planungshoheit der Stadt Aurich unabdingbar für die weitere Entwicklung des Geländes. Daher sind weiterhin Anregungen und Nutzungsvorschläge durch die Einwohner der Stadt Aurich ausdrücklich erwünscht.

Konkrete Nutzungsvorschläge zum Themenfeld "Wohnen" können in einem Projektsteckbrief beschrieben werden. Den Vordruck können Sie hier herunterladen:

- [Projektsteckbrief \[PDF\]](#)

Das Protokoll zum Themenabend "Wohnen" können Sie hier nachlesen:

- [Protokoll zum Themenabend Wohnen vom 15.07.2014](#)
- [Anlage 1: Präsentation Themenabend Wohnen](#)
- [Anlage 2: Vorstellung zur Wohnungsentwicklung in Aurich](#)

- *Anlage 3: Machbarkeitsstudie*
- *Anlage 4: Umnutzung eines Unterkunftsgebäudes zu einem Wohngebäude*

Die Protokolle der öffentlichen Veranstaltungen können Sie hier nachlesen:

- *Protokoll vom 26.02.2014*
- *Protokoll vom 04.06.2014*
- *Protokoll vom 02.07.2014*

## **12.2 Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen**

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurden am 27.04.2015 in öffentlicher Sitzung vorgestellt.

**###Ergebnis / Protokoll**

## **13 Information der Träger öffentlicher Belange**

Zu einzelnen Themen hat eine umfangreichere Abstimmung stattgefunden; darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange am **###** über die Planungen informiert und um Stellungnahme gebeten **##Ergebnisse einarbeiten**

### **13.1 Abstimmung mit der Denkmalpflege**

Aus Sicht der Denkmalpflege sollte eine Erhaltung möglichst aller Gebäude Ziel sein; besonderer Wert wird auf die Eingangssituation sowie die westlichen H-Gebäude mit Divisionsgebäude und Wirtschaftsgebäude.

Blücher Kaserne

Ortstermin am 3.9.2013

Anwesende: Vertreter der Bundeswehr, der BIMA, des Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Leer (Herr Schewiola) sowie Herr Rothlübbers-Tholen (LfD), Herr Petters und der Unterzeichnende

Thema: Erste Einschätzung seitens des Landesamts für Denkmalpflege, ob und in wieweit die Liegenschaft der Blücher-Kaserne denkmalrechtlich von Belang ist:

Vermerk:

Das Gelände der Bundeswehrrkaserne mit den angrenzenden Verwaltungsgebäuden ist eine Liegenschaft der Bundesrepublik Deutschland. Die Stadt Aurich ist daher zurzeit weder als Untere Bauaufsicht noch als Untere Denkmalschutzbehörde zuständig, sondern das Staatliche Baumanagement Ems-Weser.

Vor der Begehung der Anlage stellt Herr Rothlübbers-Tholen fest, dass das gesamte Areal mit den ehemaligen Offiziershäusern (5 Stück) an der Skagerrakstraße und dem ehem. Gebäude der Standortverwaltung samt Vorplatz vor der Eingangspforte als eine Gruppe baulicher Anlagen (Ensemble) im ADABweb ausgewiesen ist und somit ein Baudenkmal ist. Den Kartenauszug wird Herr Rothlübbers-Tholen der Stadt zur Verfügung stellen.

Das Unteroffizierskasino, das Offizierskasino, die Sportflächen mit Sporthalle, die KFZ-Hallen und die neueren Gebäuden nördlich des Offizierskasinos sind nicht erfasst.

Prägnant ist die Eingangssituation mit den links und rechts anschließenden Gebäuden (Wache und Lazarett). Die als Allee vorhandene Skagerrakstraße setzt sich in das eigentliche Kasernengelände als Straße mit stattlichen Bäumen in den Seitenräumen - parkähnlich – fort. Sie wird klar gefasst durch das östlich angeordnete Divisionsgebäude, die westlichen drei H-förmigen Mannschaftsunterkünfte und schließlich am Kopfende (Ostende) durch die Mannschaftskantine mit dem Uhrenturm.

Die drei Mannschaftsunterkünfte an der Südseite sind seit 1989 unbenutzt. Sie wurden nicht mehr beheizt und befinden sich daher in einem baulich schlechten Zustand. Der Erhalt dieser Gebäude wird wirtschaftlich unzumutbar sein, was im Einzelfall jedoch nachzuweisen wäre. Konsens besteht jedoch dahingehend, dass diese Gebäude aus der vorher beschriebenen Situation herausfallen und daher ein Erhalt nicht zwingend erforderlich ist.

-2-

-2-

Da sich die vorgefundene bauliche und städtebauliche Situation einschließlich der Grünanlagen weitestgehend im ursprünglichen Zustand, oder wenigstens diesem sehr nahekommend, darstellt, ergibt sich daraus eine hohe Wertigkeit in Bezug auf die Erhaltungswürdigkeit. Soweit wirtschaftliche oder bausubstanzliche Zwänge einem Erhalt der historischen Substanz entgegenstehen, ist diese wenigstens durch Materialwahl, Farbwahl, Zitieren von Bauelementen und Bauformen und Erhalt wesentlicher struktureller und stadträumlicher Komponenten bei der Neustrukturierung des Kasernengeländes zu würdigen.

Bei der Begehung wird deutlich, dass eine Gesamterhaltung mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht wirtschaftlich erreichbar ist. Herr Rothlübbers regt an, die Stadt solle den bereits eingeschlagenen Weg fortsetzen und besonders erhaltenswerte und prägnante Gebäude und Strukturen, z.B. Offizierswohnhäuser, STOV, Hauptverkehrsachse mit anliegenden Freiräumen, Platzsituationen und Baumbeständen, erhalten.

Zusätzlich geht er von weiteren Folgen aus. In folgenden Bebauungsplänen müssten in der Gestaltungssatzung und in den Festsetzungen über das Maß der Bebauung bestimmte Punkte mit aufgenommen werden wie:

- Raumkantenerhalt
- Materialität: Klinker, Ziegel, Sandstein, Holz
- Farbgestaltung
- Prägnante Baudetails wie Fensterform und Unterteilung, eingezogene Loggien, etc
- Erhalt eines beispielhaften Ensembleteils, z.B. beim Versorgungsgebäude/Kantine

Der Erhalt / Abriss einzelner Gebäude sei ganz erheblich abhängig von der Möglichkeit wirtschaftlicher Unterhaltung, Erhaltung und Betrieb und müsste stets im Einzelfall geregelt werden. Er zeigt ein beispielhaftes Szenario von Erhalt/Abrisspotentialen auf, an dem sich die Bauleitplanung der Stadt orientieren könne. Insbesondere im Bereich der Skagerrakstraße, wo aktuell eine Fläche vermarktet werden soll, folgt er dem Vorschlag der Stadt, der dort den weitgehenden Abriss (Kleiderkammer, Verwaltungsgebäude außer STOV, Werkhallen) vorsieht.

Das Landesamt wird bei Fassung der gestalterischen Festsetzungen beratend zur Seite stehen.

Sobald die weiteren Planungen ins Detail gehen, ist aufgrund der besonderen Bedeutung dieser Anlage eine enge Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gem. § 26 NDSchG erforderlich.

F. Hans

## 13.2 Abstimmung – Naturschutzrechtliche Belange

FD Planung  
Az. 21.40.19.05

31.3.2015

Vermerk

**Abstimmung mit dem Landkreis Aurich zum Bundeswehrgelände und zum Landeswald**

Teilnehmer

Herr Hollwedel Leiter Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz Landkreis Aurich  
Herr Ippen Leiter Naturschutz Landkreis Aurich  
Frau Bergmann Planung Landkreis Aurich  
Frau Kempf Bauordnung Landkreis Aurich  
Herr Akkermann Techn. Gebäudemanagement Landkreis Aurich  
Herr Dr. Otten Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich  
Frau Schmid Raumordnung/Regionalplanung Landkreis Aurich  
Herr Völker Leiter Fachdienst Planung Stadt Aurich  
Herr Wulle Fachdienst Planung Stadt Aurich  
Frau Busch Büro Dr. Born-Dr. Ermel Aurich  
Frau Meyer NLG Oldenburg

Ort und Zeit

Landkreis, Außenstelle Stadtperle  
Di., 17.3.2015  
10:00 Uhr bis 12:00 Uhr

### 1. Unterbringung von Flüchtlingen

Herr Akkermann berichtet von der diffizilen Suche nach Unterkünften für Flüchtlinge. Hierbei ist nach wie vor der nordwestliche Gebäudekomplex in der Betrachtung; eine endgültige Entscheidung ist jedoch hierzu noch nicht getroffen. Des Weiteren wird seitens des Landkreises geprüft, ob eine Unterbringung der Flüchtlinge in sog. Container-Dörfern eine Alternative ist. Hierfür kämen möglicherweise die südöstlichen, versiegelten Flächen des ehemaligen Bundeswehrgeländes als Aufstellbereiche in Frage.

### 2. Vorstellung des aktuellen Nutzungskonzeptes

Seitens der NLG wird das derzeitige Nutzungskonzept vorgestellt, das vornehmlich aus der Beteiligung der Bürger und den Anregungen des Arbeitskreises „Nachnutzung der ehem. Blücher-Kaserne“ entwickelt wurde.

Auf Nachfrage erläutert Frau Meyer, dass derzeit kein Einzelhandelsstandort angedacht ist. Einerseits da im weiteren Umfeld bereits Einzelhändler vorhanden sind. Andererseits da sich aufgrund der heutigen Größen- und Lageansprüche keine Fläche innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes für eine solche Ansiedlung anbietet. Es gibt allerdings Vorschläge, von kleineren Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Hier muss sich später zeigen, ob es Investoren für solche Lösungen finden.

### 3. Wald

Herr Ippen teilt mit, dass der Landesforst innerhalb des eingezäunten Bundeswehrgeländes, und zu einem kleinen Teil auch außerhalb nördlich davon, als Biotop nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sei. Es handele sich um einen Sonstigen Sumpfwald bzw. um einen Eichen-Hainbuchen-Mischwald basenreicher

Standorte. Frau Bergmann übergibt der Stadt dazu einen Ausdruck der entsprechenden Eintragung beim Landkreis.

Auf Nachfrage von Herrn Völker erklärt Herr Ippen, dass die Neuanlage von Wegen in diesem Bereich nicht mit dem gesetzlichen Schutzstatus vereinbar sei. Herr Wulle berichtet, dass die Landesforsten seitens Herr Dr. Dippel bei einer Besichtigung am 13.3.2015 einen Abbau des Zaunes im Nordbereich des Sumpfwaldes/Mischwaldes und einen Rückbau der Betonplattenwege beim Offiziersheim am Westrand des Sumpfwaldes/Mischwaldes verlangt hätten. Er berichtet weiter, dass die Landesforsten grundsätzlich zugestimmt hätten, den bestehenden Forstweg entlang des Zaunes am Nordrand des Sumpfwaldes/Mischwaldes nach einer vertraglichen Regelung für eine Freizeitnutzung zu öffnen und westlich und östlich des Sumpfwaldes/Mischwaldes einen entsprechenden Zugang in den Wald mit Anschluss an bestehende Forstwege schaffen zu können.

Herr Ippen ergänzt, dass nähere Angaben zum Biotopzustand und entsprechende Kartiererergebnisse bei den Landesforsten als Erhebungs- und Meldestelle vorlägen. Nähere Angaben zur Abgrenzung könnten auch bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Herr Völker spricht die Umnutzung der z.T. denkmalgeschützten Gebäude im Nahbereich des Waldrandes an. Die Landesforsten seien mit einer Unterschreitung des Sicherheitsabstandes von 30 m zum Waldrand einverstanden, soweit eine Grunddienstbarkeit von den zukünftigen Grundeigentümern bzw. Investoren dazu eingetragen werde. Herr Ippen erklärt, dass dazu eine Einzelfallabstimmung bzgl. der jeweiligen neuen Nutzungen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen solle. Der Waldrand sei möglichst unbeeinträchtigt zu erhalten.

Herr Völker spricht die geplante Ringerschließung mit einer neuen Planstraße entlang des Waldrandes an. Herr Wulle ergänzt, dass die Landesforsten aufgrund ausreichender Abstände diesbezüglich keine Schwierigkeiten für die Waldbewirtschaftung gesehen hätten. Durch die Planstraße zwischen dem südlichen Waldrand und den angrenzenden drei H-Gebäuden dürfe nach Aussage von Herrn Ippen der Waldbiotop nicht beeinträchtigt werden, was im Einzelfall zu prüfen sei.

Hierbei ist auf Hinweis von Frau Kempf auch auf mögliche Emissionen durch Straßenbeleuchtung bzw. deren Auswirkungen zu achten.

#### **4. Planungsrecht**

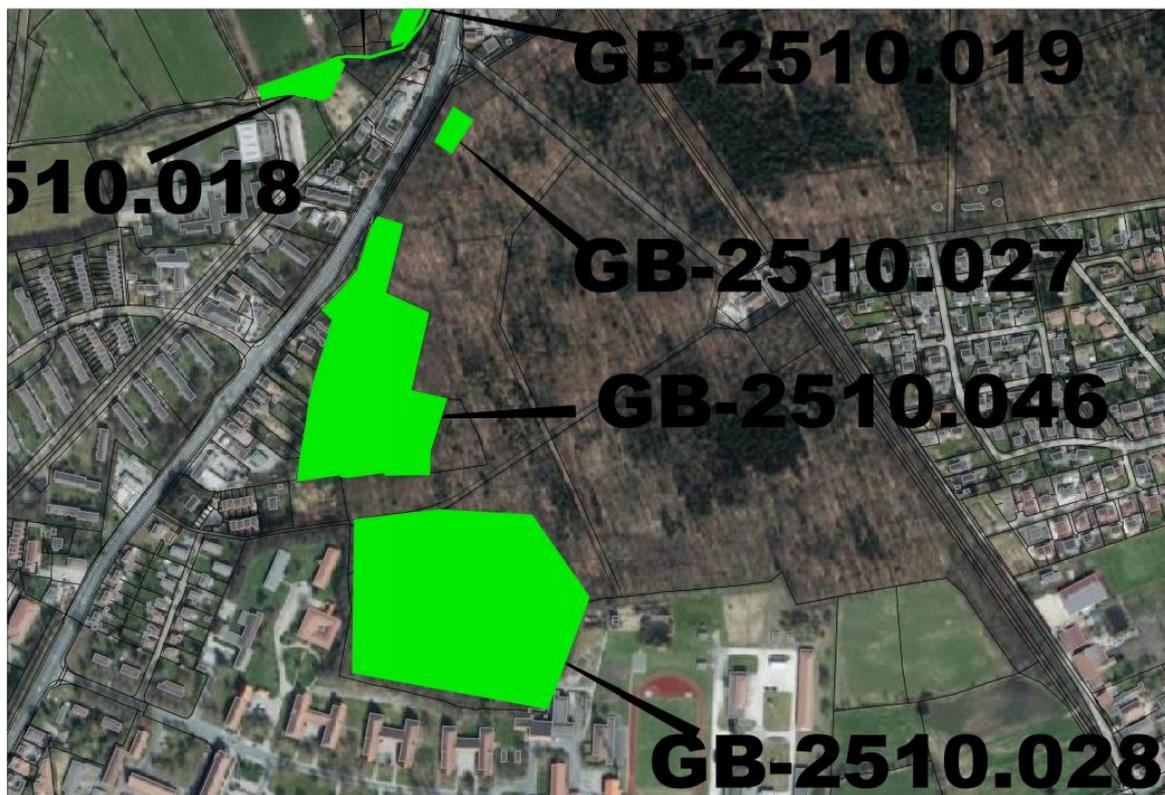
Seitens des Landkreises wird darauf hingewiesen, dass bei einer möglichen Entwicklung von gewerblichen Bauflächen sowie bei Erhaltung der Sportplatzflächen, die Lärmmissionen dieser Nutzungen auf geplante Wohnnutzungen im direkten Umfeld zu beachten sind. Dies müsste durch entsprechende Gutachten entsprechend begleitet werden. Aus Sicht der Stadt sind diese Aspekte insbesondere Teil einer zukünftigen Bauleitplanung; derzeit handelt es sich lediglich um ein Nutzungskonzept, das im Weiteren konkretisiert werden soll. Erst anschließend kann daher über mögliche Emissionen bzw. Beeinträchtigungen der jeweiligen Nutzungen diskutiert werden.

#### **5. Boden**

Herr Dr. Otten weist auf mögliche Bodenverunreinigungen und deren Untersuchungsgebot hin. Hierzu steht die Stadt bereits mit der BImA in Austausch, um mögliche Gefährdungen frühzeitig zu ermitteln. Dies gilt im Übrigen auch für eine ggfs. notwendige Kostenübernahme für Sanierungsmaßnahmen.

T. Wulle / D. Meyer

Anlage: Lageplan des geschützten Biotopes GB-2510.028



### 13.3 Abstimmung mit den Nieders. Landesforsten

FD Planung  
Az. 21.40.19.05

13.3.2015

Vermerk

#### **Abstimmung mit NLF zum Landesforst im Bundeswehrgelände**

##### 1. Ortstermin

Leiter Forstamt Neuenburg Martin Dippel  
Revierförster Schade  
FD Planung Dipl.-Ing. Thomas Wulle

Die Teilnehmer begehen den Waldrandbereich. Zum bestehenden Bunker mit Fledermausquartiernutzung am Nordrand (1) ist das Forstamt bereit, mit dem Nutzer (z.B. Nabu oder U.Nb.), einen Gestattungsvertrag abzuschließen. Der bestehende Zaun am Nordrand (2) ist vor Rückgabe an die NLF wie im laufenden Pachtvertrag geregelt abzubauen. Das Forstamt ist bereit, den Waldrand zur Verkehrssicherung zu durchforsten. Die vorhandenen Baustoffreste und Pflasterwege am Westrand und am Südostrand (3) sind von der BIMA vor Rückgabe an die NLF zurückzubauen. Die Bäume außerhalb des Waldflurstückes (v.a. Jungwuchs, Erlen, Fichten) können bei Bedarf und nach Abstimmung mit der U.Nb. vom jeweiligen Eigentümer entfernt werden. Zu den denkmalgeschützten Gebäuden am Südrand (4) ist ein ausreichender Abstand zu Großbäumen im Forstbereich gegeben. Die Herstellung einer Planstraße zwischen dem südlichen Waldrand und den Gebäuden (5) ist wegen ausreichender Abstände unproblematisch.

##### 2. Besprechung im Rathaus

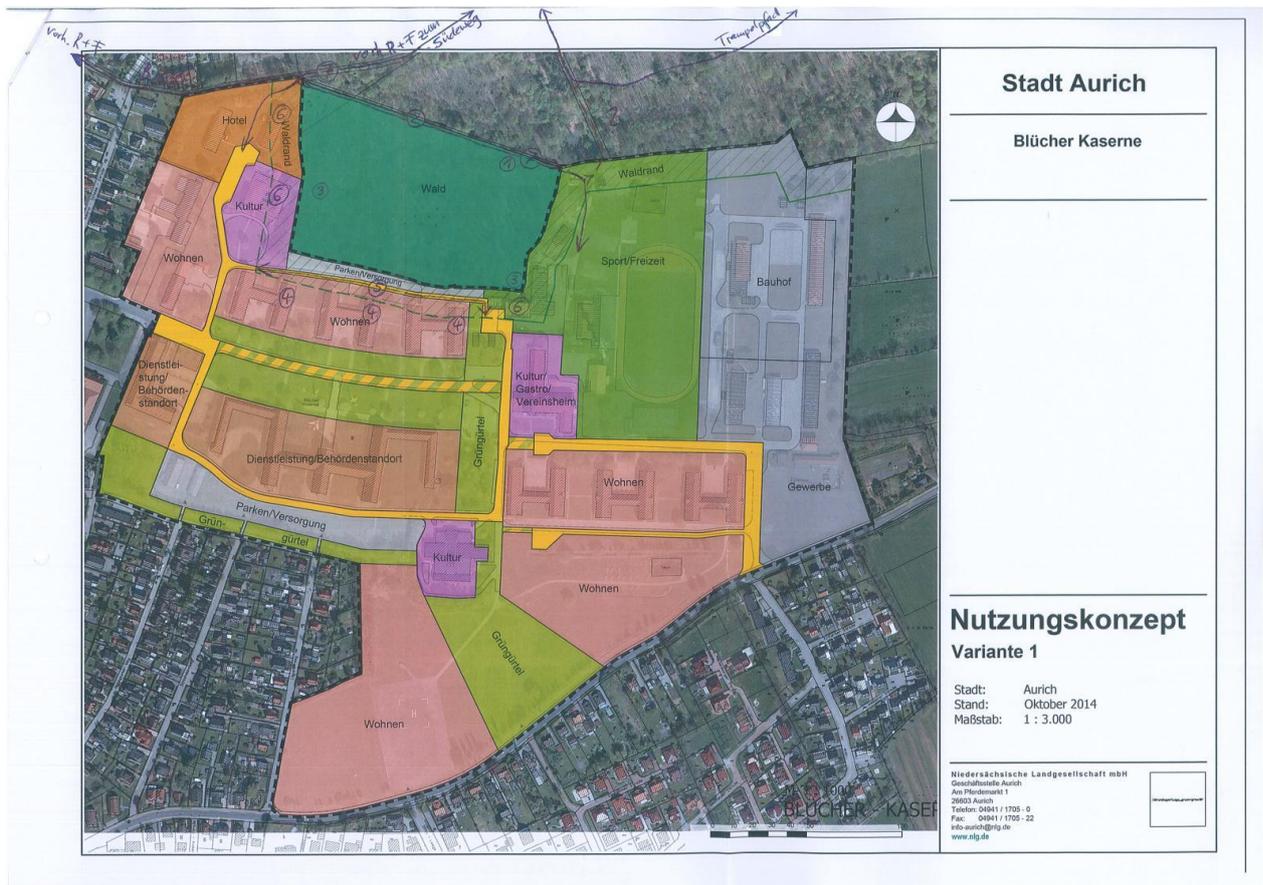
Leiter Forstamt Neuenburg Martin Dippel  
FD Planung Leiter Peter Völker  
FD Planung Dipl.-Ing. Thomas Wulle

Zu den drei voraussichtlich erhalten bleibenden Gebäuden im 30 m-Abstandstreifen zum Waldrand (6) bietet Herr Dippel die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf den neu entstehenden Flurstücken mit den zukünftigen Eigentümern an. Im Gegenzug werde er auf die Einhaltung des 30 m-Schutzabstandes zum Waldrand verzichten. Zwei Fußwegeanbindungen in den Wald hinein im Bereich bestehender Wege in der Nordwestecke und am Nordostrand (7) sind aus Sicht des Forstamtes unproblematisch.

Wulle

Anlage: Lageplan mit Nummern (1) bis (7)

Stadt Aurich/Blücher Kaserne  
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen



**14 Anhang Teil A**

**14.1 Eckpunktepapier**

**ECKPUNKTEPAPIER -**

**zur Wahrung der kommunalen Interessen der Stadt Aurich bei Ausschreibung und Grundstücksvergabe der Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 297, Skagerrakstraße.**

**Anlass:**

Ein ca. 2,1 ha großes Teilgrundstück der ehemaligen Blücher-Kaserne in Aurich soll von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zum Verkauf ausgeschrieben werden. Es handelt sich um ein zurzeit mit Büro- und Lagergebäuden bebautes Gelände, südwestlich einer vorhandenen Grünanlage (Platz) an der Skagerrakstraße.

Dieser Bereich ist Teil eines größeren, ca. 5,4 großen Bebauungsplanvorhabens (Nr. 297), der die gesamte Situation beidseits der Skagerrakstraße von der Esenser Straße (B 210) bis zur Einfahrt in das umzäunte Kasernengelände und einen Bereich südlich an der B210 einschließlich des dortigen Kindergartens einschließt.

Dieser in Aufstellung befindliche B-Plan 297 soll Regelungen treffen, die zur Konversion des ehemalig militärisch genutzten Geländes in ein zukünftiges Wohn- und Mischgebiet unter Wahrung allgemeiner und besonderer städtischer Zielsetzungen notwendig sind. Zur konzeptionellen Klärung wurden umfangreiche städtebauliche Untersuchungen durchgeführt sowie bautechnische Überlegungen und Kostenvergleiche, insbesondere zur Weiterverwendung des Gebäudebestandes angestellt (s. „Machbarkeitsstudie „;-Anlage). Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in die Beratungen zum B-Plan 297 eingeflossen und bilden die Grundlage der beabsichtigten planerischen Festsetzungen.

Die von der BIMA zu vergebenden Flächen gliedern sich planerisch in 3 Unterbereiche:

- Bereich der denkmalwerten Altgebäude um den Platz mit obligatorischem Erhalt und Umnutzung zu Dienstleistungs- und Wohnnutzung sowie die Platzanlage selbst,
- Bereich der vorhandenen Lagergebäude (Skelettbauweise) südlich davon mit dem Innenhof, gewünschte Weiterverwendung der Konstruktion und Umbau zu kostengünstigem Wohnungsbau,
- Bereich West mit Wohnungsneubau auf Gelände abzureißender Büro und Lagergebäude.

Das folgende „Eckpunktepapier“ fasst die kommunalen Ziele und beabsichtigten Maßnahmen stichwortartig zusammen.

Möglichen Interessenten oder Erwerbern des von der BIMA auszuschreibenden Geländes ist damit eine schnelle Orientierung über die beabsichtigten bauleitplanerischen Festsetzungen und die darüber hinaus für notwendig erachteten vertraglichen Regelungen gegeben.

(Im Übrigen wird auf die ausführlichen Beschreibungen und Erläuterungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 297 verwiesen, der als Anlage den Ausschreibungsunterlagen beigegeben ist.)

**Mit der Vergabe der betreffenden Grundstücke verbundene kommunalen Zielsetzungen:**

Die Stadt Aurich verfolgt innerhalb der gewünschten städtebaulichen Entwicklung spezifische sozialpolitische sowie ökologische Zielsetzungen und plant entsprechende Rahmenseetzungen. Dabei kommt dem von der BIMA auszuschreibenden Bereich auf Grund der Lage und Art des vorhandenen Gebäudebestands besondere Bedeutung zu.

A. Städtebau und Freiraum:

- Formung eines gemischt genutzten Quartiers als „Keimzelle“ einer zukünftigen lebendigen Gesamtentwicklung.
- Dazu gehört auch eine qualitätsvolle Platzgestaltung mit „Entree“- Wirkung und der denkmaladäquate Umgang mit der vorhandenen markanten Platz prägenden Ziegelarchitektur aus den 30er Jahren.
- Entwicklung kleinräumiger Nutzungsmischung, hier Modelle von Wohnen und Arbeiten und die Bereitstellung von günstigen Räumlichkeiten für Dienstleistungen und andere gewerbliche, soziale oder kulturelle Zwecke.
- Belassung und Gestaltung eines autofreien, grünen Innenbereichs bei ausreichender verkehrlicher Erschließung und Bereitstellung von Parkplätzen.
- Entwicklung eines gemeinschaftsorientierten, integrativ wirkenden und familienfreundlichen Wohnquartiers. (s. dazu auch B.)
- Bereitstellung einer Erweiterungsfläche für den dortigen KIGA am Westrand des Grundstücks.

B. Spezifische soziale und wohnungspolitische Ziele:

- **Erstellung von günstigem, (bezahlbarem) Miet-Wohnraums;** - dazu soll mindestens ein Drittel der neuerstellten oder zu Wohnzwecken umgebauten Nutzflächen zu Konditionen des geförderten Wohnungsbaus (- nach Kriterien der N-Bank) vermietet werden.
- Entsprechend der Kriterien der N-Bank bestehen Mietwohnraumförderungen für gemeinschaftliche Wohnformen einschließlich des generationsübergreifenden Wohnens, Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Darüber hinaus besteht eine erweiterte Fördermöglichkeit bei der Umnutzung von Gebäuden für niedrige und mittlere Einkommensgruppen generell (siehe Förderkriterien der N-Bank).

- Um die soziale Mischung und nachbarschaftliche Integration zu fördern, sollen diese Wohnungen, so weit als möglich, „gestreut“ gelegen sein.
- Ebenfalls größtenteils im vermieteten Wohnungsbau können durch kostengünstige Umnutzung von Teilen des Altbaubestandes (s. „Machbarkeitsstudie“) für Aurich dort neue Wohnformen entstehen. Auf Grund der besonderen Umbaupotenziale der z.T. vorhandenen Skelettbauweise und der Raumhöhe können sowohl attraktive „urbane“ Grundrisse („Lofts“) als auch große, gemeinschaftlich zu nutzende Wohnungen (z.B. für Mehrgenerationenwohnen und andere Wohngemeinschaftsformen) entstehen.

C. Klimaschutz

- Die Einsparung von CO<sub>2</sub> durch Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz geht mit dem Ziel der Erstellung kostengünstigen und besonderen Wohnraums (s.o.) konform. Die Machbarkeitsstudie zeigt hier Wege auf.
- Energiesparende Bauweise und Versorgungstechnik ist allgemein gewünscht.

**Resultierende Rahmensetzungen und Forderungen:**

Diese Zielsetzungen finden sich zum Teil in entsprechenden Festsetzungen des B-Planentwurfs wieder wie

- zur gewünschten Nutzungsmischung durch eine differenzierte Festlegung der Gebiets- und Nutzungsart.
- zur Erhaltung von Teilen der Altbausubstanz (Baulinien um besteh. Gebäude),
- Autofreiheit durch ausschließliche Platzierung der Stellplätze am Platz und Block-Rand.

Der Erwerber/Investor hat dementsprechend folgende Kostenfaktoren zu berücksichtigen:

- Gedeckelte Mieteinnahmen für geförderte Wohnungen .
- Ein evtl. zunächst höherer Aufwand für einen „erhaltenden“ Abriss bei den Skelettgebäuden) ist einzukalkulieren! (s. Machbarkeitsstudie).
- Des weiteren sind „Managementkosten“ zur Organisation und Etablierung der erstrebten Nutzungsmischung zu berücksichtigen

**Weitere Forderungen:**

Entwickler und Investoren haben zusätzlich, wie üblich, mit folgenden Kostenübernahmen oder Beteiligungen zu rechnen:

- Freimachung der Baufelder, - dazu gehört die vollständige Dekontamination, sofern die Wohnnutzung dies erfordert und die Entfernung nicht mehr verwendeter Gebäudeteile und Bodenbefestigungen.
- Anteilige Kosten für Infrastruktur (Straßen- und Platzgestaltung; (- s. anliegender Aufteilungsplan).
- für Kanalbau werden satzungsgemäß Beiträge erhoben

**Verfahrensablauf:**

Der zunächst als Angebotsplan bislang entwickelte Bebauungsplanentwurf dient nur der Klärung der Rahmenbedingungen und der Entwicklung der kommunalen Zielkonzeption.

Es ist aber beabsichtigt, Baurecht für den von der BIMA zu vergebenden Bereich - nur projektbezogen - auf der Grundlage eines vom Erwerber/Investor nach den genannten Vorgaben entwickelten detaillierten Bau- und Nutzungskonzepts, entstehen zu lassen.

Um sicher zu sein, dass ein Bewerber die genannten kommunalen Zielsetzungen und Rahmenseetzungen aufgenommen hat und verfolgen will, wird zur Bewerbung die Vorlage eines Konzepts verlangt, in dem - so weit als möglich - die geplanten Nutzungen und deren Verteilung nachvollziehbar dargestellt werden (Plan und Flächendaten). Die beabsichtigte städtebauliche und architektonische Erscheinung soll durch beigegebene Pläne in einer entsprechenden Entwurfsqualität verdeutlicht werden. Diese Unterlagen bilden die Grundlage der vertraglichen Abstimmungen.

Mit einem städtebaulichen Vertrag soll die Verfolgung der o.g. Zielsetzungen, insbesondere zur Verwirklichung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Absichten, sichergestellt werden. So macht u.a. der angestrebte Erhalt von Teilen der Bausubstanz mit den zu erwartenden Nutzungs-, Kosten- und Gestaltungszielen genauere Verpflichtungen notwendig, z.B. durch Fixierung von Mietobergrenzen und Dauer von Bindungen.

Für den Erwerber/Investor ist dementsprechend zu berücksichtigen:

- Gedeckelte Mieteinnahmen für geförderte Wohnungen.
- Ein evtl. zunächst höherer Aufwand für einen „erhaltenden“ Abriss bei den Skelettgebäuden ist einzukalkulieren! (siehe M.-studie)
- Des Weiteren sind „Managementkosten“ zur Organisation und Etablierung der erstrebten Nutzungsmischung zu berücksichtigen.

**Anforderungen an die Umsetzung der Planung:**

Entwickler und Investoren haben zusätzlich, wie üblich, mit folgenden Kostenübernahmen oder Beteiligungen zu rechnen:

- Planungskosten soweit diese sich auf den Vorhabenbereich beziehen.
- Freimachung der Baufelder, - dazu gehört die vollständige Entfernung nicht mehr verwendeter Gebäudeteile und Bodenbefestigungen.
- Für die Schmutzwasserkanalisation ist ein Kanalbaubeitrag zu entrichten

Grundstücksflächen

- Die öffentlichen Flächen einschließlich der Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen sind kostenlos an die Stadt zu übertragen.

Herstellung der Verkehrsflächen

- Die öffentlichen Straßen sind vom Vorhabenträger herzustellen. Soweit über diese öffentlichen Straßen Grundstücke Dritter erschlossen werden, erfolgt eine anteilige Mitfinanzierung entsprechend des Flächenanteils.

**Dem Eckpunktepapier beizufügende Anlagen:**

- B.-Planentwurf mit Umweltbericht,
- Machbarkeitsstudie Kontur,
- Schnitte der Straßenabschnitte.

## **14.2 Nachnutzungsmöglichkeiten für einzelne Gebäude**

(Präsentation Kontur)

**Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich“  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen**



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU  
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

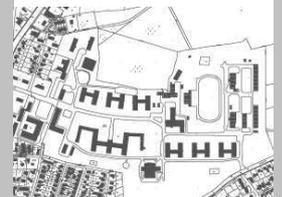
Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Stand 06.03.2015

Blatt 1



**Lageplan  
Übersichtsplan**



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU  
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

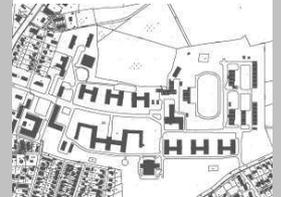
Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

**Machbarkeitsstudie für die Konversionsfläche  
„Ehemalige Blücher-Kaserne Aurich“ –  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotenzialen**

Datum	Arbeitsfortschritt
Mitte/Ende Dezember 2014 Starttermin und Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterlagensichtung (KONTUR)</li> <li>• Feststellung noch fehlenden Informationsmaterials</li> <li>• Übergabe vorhandener Unterlagen an Auftragnehmerin</li> <li>• Endgültige Abstimmung des Arbeitsplanes</li> <li>↳ Beginn Leistungsteile 1 bis 3</li> </ul>
bis Ende Januar 2015 1. Abstimmungstermin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyseergebnisse 1 bis 3 (Grobstruktur)</li> <li>• Sortierung und Variantenreduzierung (zu Leistungsteil 2)</li> <li>• Abstimmung zu städtebaulichen Konzeptüberlegungen (Leistungsteil 3)</li> <li>• Strukturierung des Vorgehen zu Leistungsteile 4 und 5</li> <li>↳ Beginn Konkretisierung 1 bis 4</li> <li>↳ Beginn Darstellungen zu 5 (Strategie)</li> <li>↳ Abstimmung und Ergänzung in Hinsicht auf den Antrag auf Sanierungsförderung</li> </ul>
bis Mitte März 2015 2. Abstimmungstermin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fertigstellung der Ergebnisse der Studie (im Entwurf)</li> <li>• Feststellung des Ergänzungs- und Korrekturbedarfs durch Auftraggeberin</li> <li>• Terminliche und inhaltliche Abstimmung zur Präsentation in Politik und Öffentlichkeit</li> <li>↳ gegebenenfalls Überarbeitung</li> <li>↳ Erarbeitung der Präsentation</li> </ul>
April/Mai 2015 Präsentationstermine	



- Von Auftragnehmerin erledigt bis dahin
- anstehender Klärungsbedarf mit Auftraggeberin (gegebenenfalls NLG und anderen)
- ↳ Arbeitsbeginn ...



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTESBAU  
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich



**Stadt Aurich**

**Blücher Kaserne**

**Nutzungskonzept  
Variante 1**

Stadt: Aurich  
Stand: Oktober 2014  
Maßstab: 1 : 3.000

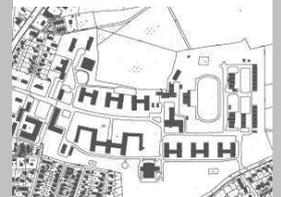
Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Geschäftsbüro Aurich  
Am Postmarkt 1  
26603 Aurich  
Telefon: 0441 / 1705-0  
Fax: 0441 / 1705-22  
info-aurich@nlg.de  
www.nlg.de

**Nutzungskonzept**

**Lageplan**

**Variante 1**

NLG,  
Frau D. Meyer



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTESBAU  
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich



**Stadt Aurich**

---

Blücher Kaserne

---

**Nutzungskonzept**  
Variante 2

Stadt: Aurich  
Stand: Oktober 2014  
Maßstab: 1 : 3.000

---

Niederächsische Landgesellschaft mbH  
Geschäftsbüro Aurich  
Am Plattenwerk 1  
26603 Aurich  
Telefon: 04841 / 1705 - 0  
Fax: 04841 / 1705 - 22  
info@nldg.de  
www.nldg.de

**Nutzungskonzept**

Lageplan

Variante 2

NLG,  
Frau D. Meyer

**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

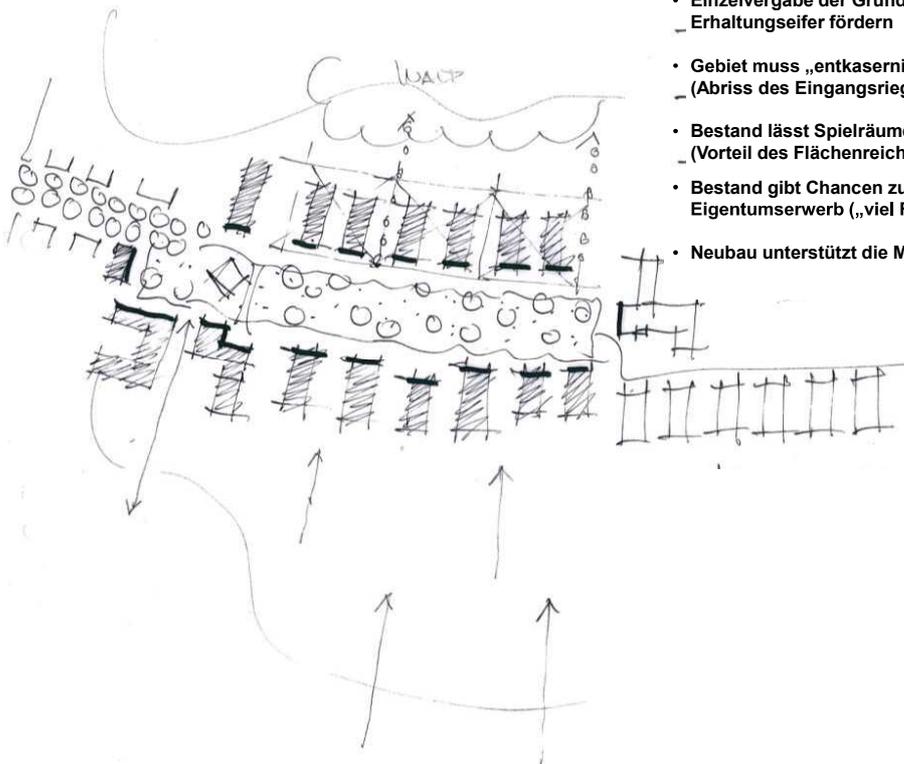
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

# 1. Ideen

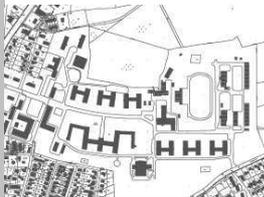
## Konzept (räumlich + funktional):

- der „Große Anger“ ist zentrales qualitäts- + identitätsprägendes Element
- Bestand + Neubau bewahren diese Raumwirkung (Denkmalschutz)
- Einzelvergabe der Grundstücke kann \_ Erhaltungseifer fördern
- Gebiet muss „entkaserniert“ werden \_ (Abriss des Eingangsriegels)
- Bestand lässt Spielräume für besondere Nutzungen \_ (Vorteil des Flächenreichtums nutzen!)
- Bestand gibt Chancen zu besonderem Eigentumserwerb („viel Fläche für wenig Geld“)
- Neubau unterstützt die Mittenfunktion des Angers



**Strategie**

**Konzept**  
(räumlich + funktional)



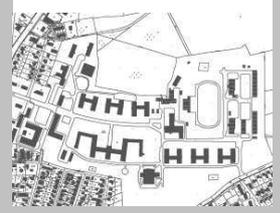
**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich



Ideenskizze /Strategie  
Planung  
Strukturkonzept

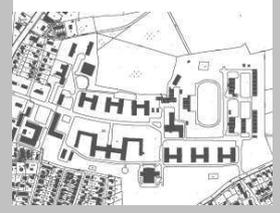


**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU  
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

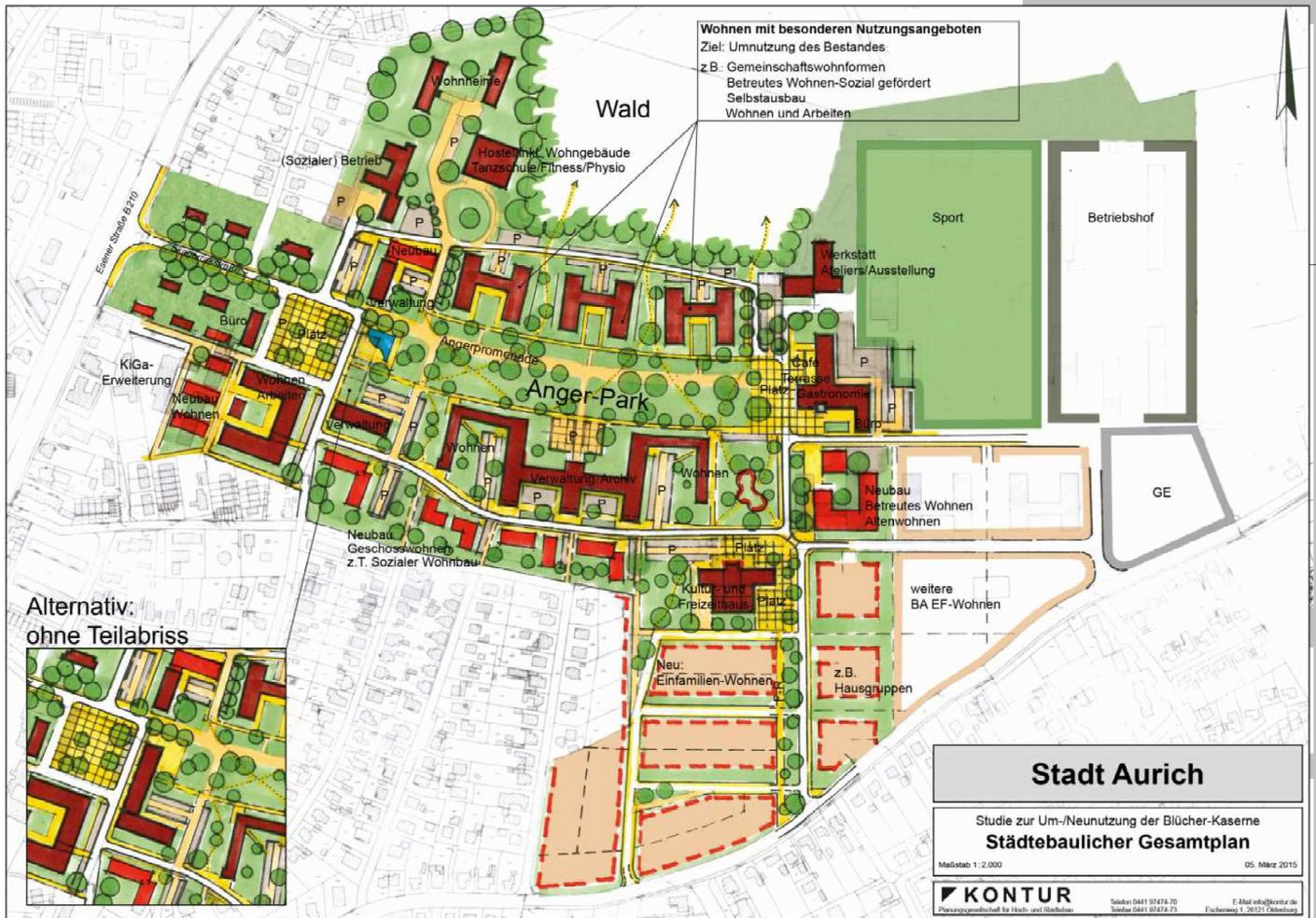


1. Konzeptentwurf  
Entwicklungsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU  
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

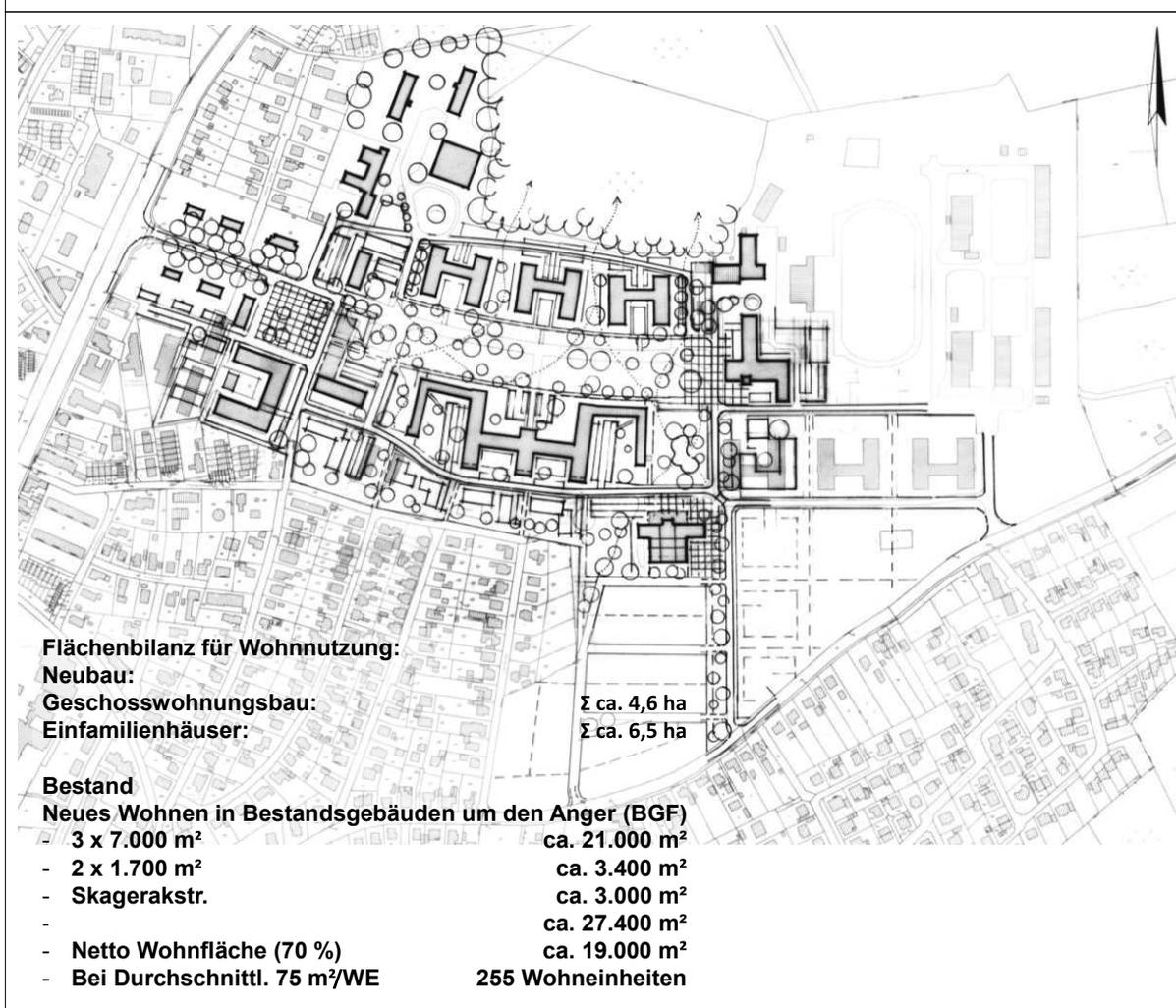
Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich



Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich“  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

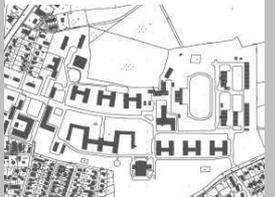
Stand 06.03.2015

Blatt 9



**1. Konzeptentwurf  
Entwicklungsplan**

**Flächenbilanz**



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTERBAU

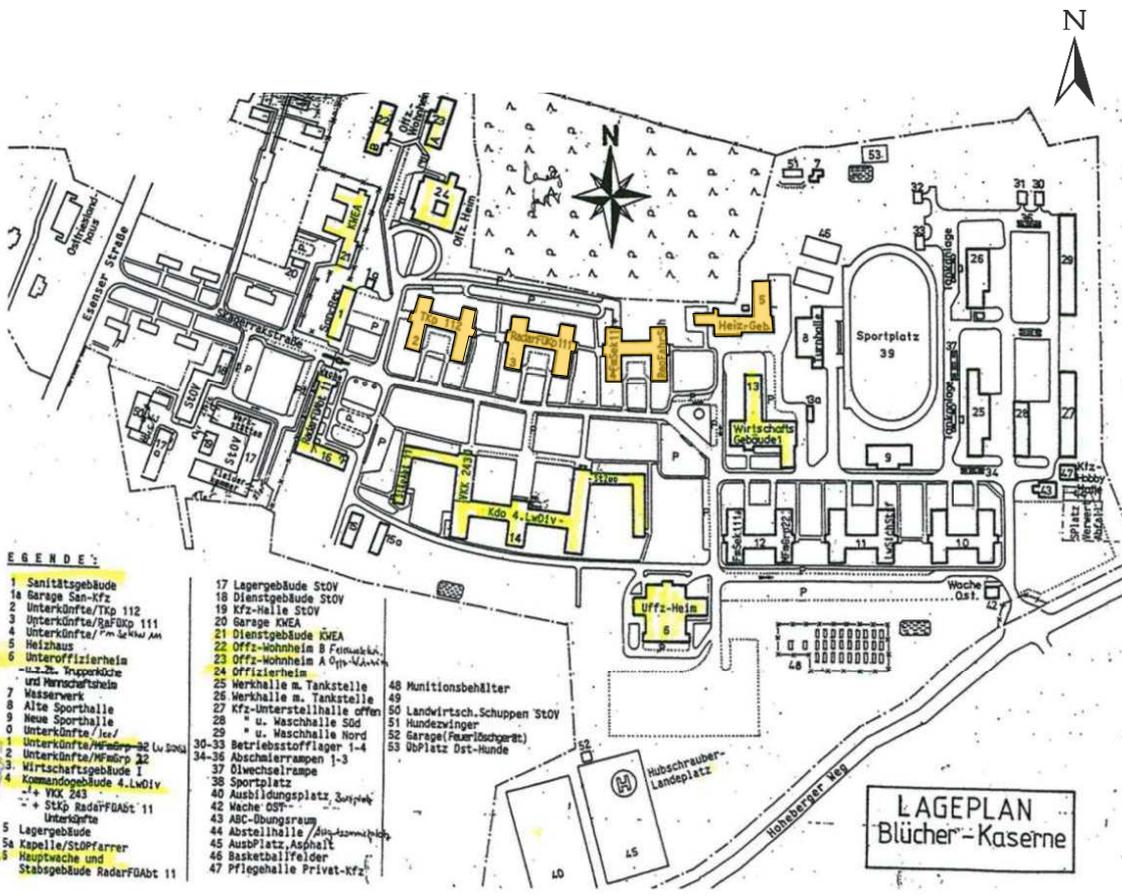
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stad Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich“  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 10

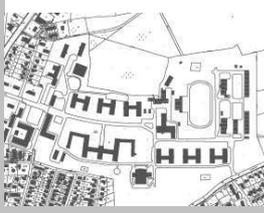


**Lageplan**

**Bestand**

**Gebäudebezeichnungen**

in der Struktur zu untersuchende Gebäude  
 zusätzlich zu untersuchende Gebäude

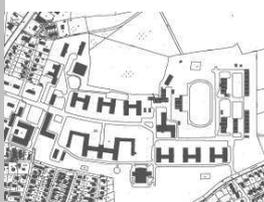


**KONTUR**  
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU  
 ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
 Bgm.-Hippen-Platz 1  
 26603 Aurich

Großkategorisierung Nutzungsarten	Spezifische bauliche Raumbedarfe und Ausstattungsbedarfe
<b>A Wohnnutzung</b>	
a Mietwohnungen oder Eigentum verschiedene im Geschosswohnungsbau Größen)	<b>allgemeine Anforderungen</b> -Energieeinsparung und Schallschutz -ausreichende Belichtung der Räume (nur geringe innenliegende Dunkelzonen, Mehrseitenorientierung, Besonnung -Freibereiche (Balkone, Loggien) -Treppenhause Entfernung, Erschließungsmöglichkeiten, Fahrstuhl -Sanitäranschluss -...
b Gemeinschaftswohnen, Wohngruppe Therapie, Jung-Alt,... Geschosswohnungsbau	<b>zusätzliche Bedarfe:</b> -Flächengröße und Zuschnitt -Gemeinschaftsbereiche -...
c Wohnheim	-gleiche Raumzuschnitte mit zugeordneten Sanitärebenen -Verwaltungsbereich (Büro) -...
d Flüchtlingsunterkunft	-diversifizierte (-bare) Raumteilungen Einzelpersonen und Familien -Verwaltungsbereich (Büro) -...
e Mischformen - in Wohnen mit Büroräumen - im Gebäude mit Büro / Werkstatt / Lager	-zugeordnete Räume, gfs. Separat erschlossen -(im EG) verfügbare Büroräume oder angegliederte Werkstatt / Lager -...
f spezieller Eigentumserwerb: (Rohbau-)Fläche zum Eigenausbau	<b>vorh. Bedarfe s.o. und zusätzlich</b> - Erschließung (+Tragsystem) mit flexiblen Ausbaumöglichkeiten -Sanitärstränge vorgegeben -gemeinsames Heizsystem

**Nutzungen**

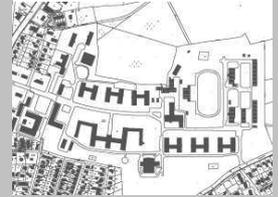


**KONTUR**  
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU  
 ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
 Bgm.-Hippen-Platz 1  
 26603 Aurich

Großkategorisierung		
Nutzungsarten		Spezifische bauliche Raumbedarfe und Ausstattungsbedarfe
<b>B<sub>1</sub></b>	<b>Dienstleistungen / Büronutzungen</b>	<b>allgemeine Anforderungen</b> -Erfüllung der Arbeitsstättenverordnung (Belichtung etc.) -(zentrale) Beheizbarkeit -Wärmeschutz -Erschließung und Fluchtwege -...
a	Einzelbüros / Einzelfirmen	-attraktive Einzelräume -Sanitärzellen -unabhängige Erschließung -(Aufzug) -...
b	Gemeinschaftsbüros	-wie Einzelbüros/Praxen -attraktive Einzelräume -Sanitärzellen -unabhängige Erschließung -(Aufzug) -...
c	private oder öffentl. Dienstleistungen /Verwaltung - Großbüros (≥ 20 Mitarbeiter) - Spezielle Großraum-Büros mit speziellem Besucherverkehr	-Empfangsbereich, Orientierung -Sanitärzonen -Besucherbereich -Große Räume mit (all-) mehrseitiger Belichtung (z.B. als Kombibüros) -(Aufzug) -...
d	Gründerzentren oder ähnliches (tlws. Gemeinsame Infrastruktur)	-gfs. besondere (technische oder kommunikative Ausstattung) -Verbindung zu Werkstätten , Lager -...
e	Labore	-gfs. spezielle Ausstattung und Anschlüsse -energetische Anschlussleisten -entspr. 1 -...
	Sonderform: Büro – Lager (Archive)	-in Abhängigkeit von den zu lagernden Materialien -Zugänglichkeit(Belieferung möglichst auch größere Teile) -Klimatisierbarkeit -Sauberkeit -Überwachung -Büro Zuordnung -gfs. Besucherempfang und Betreuung -...

## Nutzungen

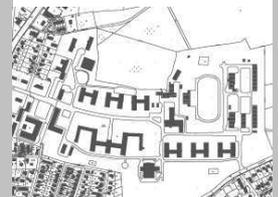


**KONTUR**  
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU  
 ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
 Bgm.-Hippen-Platz 1  
 26603 Aurich

Großkategorisierung		
Nutzungsarten		Spezifische bauliche Raumbedarfe und Ausstattungsbedarfe
<b>B<sub>2</sub></b>	<b>persönliche Dienstleistungen / Gesundheitsdienstleistungen</b>	<b>allgemeine Anforderungen</b> -hohe Anforderungen insbesondere an den Schallschutz, Raumklima -Belichtung -hohe techn. Anschlussqualitäten -Auffindbarkeit, gute Lage -...
a	Arztpraxen (einzeln)	-hohe technische und hygienische Anforderungen -Empfang- und Verteilerbereiche -Laborbereiche /Spezialräume -...
b	Gemeinschaftspraxen Gesundheitshaus	-hohe technische und hygienische Anforderungen -Empfang- und Verteilerbereiche -Laborbereiche /Spezialräume -Raumbedarf ab ca. 300 qm /Einheit -...
c	Behandlung / Wellness Solarium Bäder / Massagen ....	-hohe technische und hygienische Anforderungen -Empfang- und Verteilerbereiche -Laborbereiche /Spezialräume -...
d	Fitnesscenter Sportclub	-Große Räume (ab ca 50 qm) -Empfang -Besondere Sanitärbereiche -...

## Nutzungen



**KONTUR**  
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU  
 ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
 Bgm.-Hippen-Platz 1  
 26603 Aurich

**Gebäude Nr. 1:  
Sanitätsgebäude**

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

# Gebäude Nr. 1: Sanitätsgebäude

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 15

Gebäudenummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundriss- fläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit Grundsätzliche Eignung	Bemerkung Aufwand
Gebäude Nr. 1 Sanitätsgebäude  Baujahr: ?  Denkmalschutz: ?	ca. 1.360 m <sup>2</sup>	- Zeilenform - Mittelflurtyp - Flurbreite ca. 2,50 m - seütl. Raumtiefen: ca. 5,00 m - Raumbreiten ca. 2,20-6,40 m - Raumhöhen ca. 3,20 m  - 1 Treppenanlage mittig - Sockelhöhe ca. 1,70 m	- Satteldach Dachneigung ca. 45° Dach nicht ausgebaut  - Baukörper: II +D  - Vollkeller	- konventionelle Massiv- bauweise - Sichtmauerwerk - Lochfassade - Fenster Einfachverglä- sung - Pfannendach ... Wärme- dämmung - Dachentwässerung über Dachrinnen + Fallrohre	- westlicher Gebietsab- schluss  - Eingang zur Gesamtan- lage in Zusammenhang mit Gebäude Nr. 11  - Parkplatz in Nähe	A   Wohnen B <sub>1</sub> + B <sub>2</sub>   B   Verwaltung (reduz. ....  keine Barrierefreiheit kein Aufzug	mittel - hoch mittel -hoch niedrig - mittel



Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

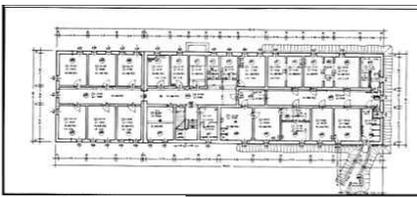
Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich



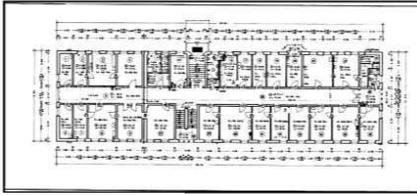
Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

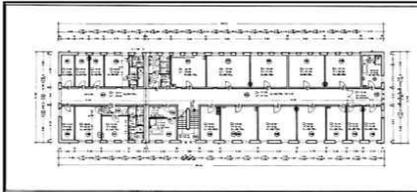
Blatt 16



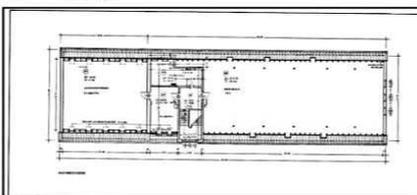
Kellergeschoss



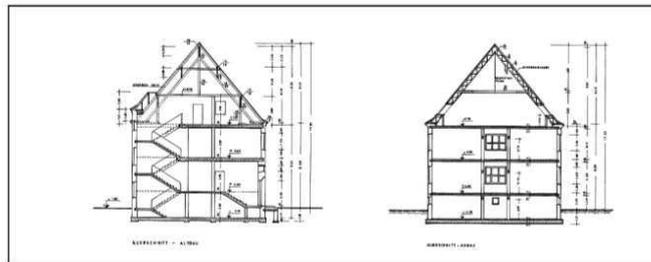
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitte

**Gebäude Nr. 1:  
Sanitätsgebäude**

Bestand

Grundrisse  
Schnitte

unmaßstäblich

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

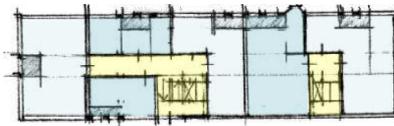
Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

# Gebäude 1: Sanitätsgebäude

**Wohnnutzung**

Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Whg. 1 + 7 ca. 30 m <sup>2</sup> 3-4 Zi	Whg. 2 + 8 ca. 35 m <sup>2</sup> 1 Zi	Whg. 3 + 9 ca. 50 m <sup>2</sup> 2 Zi	Whg. 4 + 10 ca. 70 m <sup>2</sup> 3 Zi	Whg. 5 + 11 ca. 75 m <sup>2</sup> 3-4 Zi
---	---	---	--	--



Whg. 6 + 12  
ca. 30 m<sup>2</sup>  
1 Zi

**Büronutzung (ggf. Etagentrennung)**

Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut



**Umnutzung zu:**

**Wohnnutzung**

12 WE (1-4 Zi) EG + OG  
Σ: ca. 340 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche

- zusätzliches Treppenhaus
- 2 Aufzüge
- Loggien in Fassade zurückgesetzt
- erhebliche Grundrissveränderungen (Statik!) (hoher Aufwand!)

**Umnutzung zu:**

**Bürofläche**

Σ: ca. 400 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche je Geschoss

- zusätzlicher Aufzug
- Sanitärbereiche
- Grundriss / Raumzuschnitt nur gering zu verändern (1 x Öffnung der Flurfucht)

**Gebäude Nr. 1:  
Sanitätsgebäude**

Umnutzung  
Planung

Grundrisse

Maßstab 1:500

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Gebäude Nr. 2,3 u. 4  
H-Gebäude  
Unterkünfte



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

# Gebäude Nr. 2, 3 und 4: Unterkünfte

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 19



beyer + freitag + zeh

ANSICHT  
KASERNE AURICH



beyer + freitag + zeh

ANSICHT  
KASERNE AURICH



beyer + freitag + zeh

ANSICHT  
KASERNE AURICH



beyer + freitag + zeh

ANSICHT  
KASERNE AURICH



beyer + freitag + zeh

ANSICHT  
KASERNE AURICH



beyer + freitag + zeh

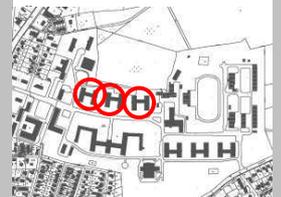
LUFTBILD  
KASERNE AURICH

Gebäude Nr. 2, 3 u. 4  
H-Gebäude  
Unterkünfte

Umnutzung eines  
Unterkunftsgebäudes der  
Kaserne Aurich zu einem  
Wohngebäude

Beyer + Freitag + Zeh

Fotos  
Ansichten Planung



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 20



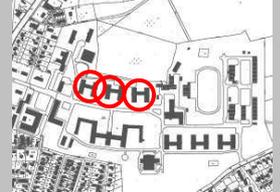
**Gebäude Nr. 2, 3 u. 4  
H-Gebäude  
Unterkünfte**

Umnutzung eines  
Unterkunftsgebäudes der  
Kaserne Aurich zu einem  
Wohngebäude

Planung Erdgeschoss

Beyer + Freitag + Zeh

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich



Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 21

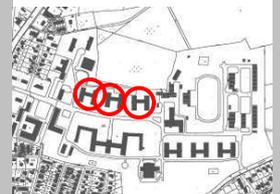


**Gebäude Nr. 2, 3 u. 4  
H-Gebäude  
Unterkünfte**

Umnutzung eines  
Unterkunftsgebäudes der  
Kaserne Aurich zu einem  
Wohngebäude

Planung  
Obergeschoss  
Dachgeschoss

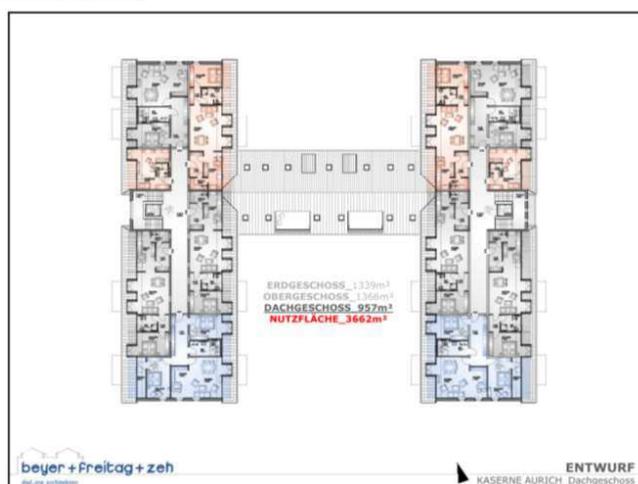
Beyer + Freitag + Zeh



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich



Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 22

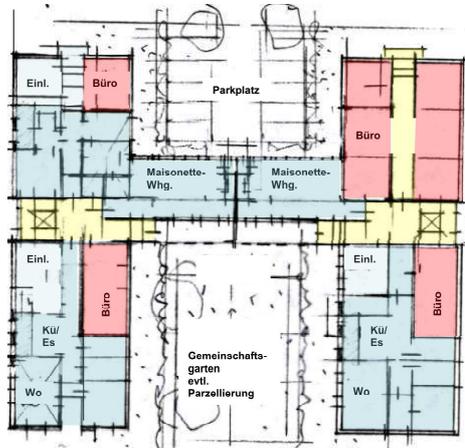
# Gebäude 2, 3 + 4: H-Gebäude, Unterkünfte

**Wohnnutzung, Arbeiten + Selbstausbau**  
Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

## Modell

### „Wohnen und Arbeiten“

Σ: ca. 190 m<sup>2</sup> WF/NF  
(ca. 150 m<sup>2</sup> davon 30 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung  
+ ca. 40 m<sup>2</sup> Büro)



## Modell

### „separat erschlossenes Büro“

Σ: ca. 200 m<sup>2</sup> NF

## Allgemein:

- Kombination von Wohn- + Arbeitsräumen
- geringer „Primär“-Aufwand bei Selbstausbau
- Dach bleibt unausgebaut
- (2-Fahrstühle in Treppen-Augen)

## Modell

### „Wohnen u. Arbeiten“

Σ: ca. 270 m<sup>2</sup> WF/NF  
(ca. 200 m<sup>2</sup> WF, davon 30 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung  
+ ca. 70 m<sup>2</sup> Büro)

## Modell

### „Wohnen u. Arbeiten“

Σ: ca. 270 m<sup>2</sup> WF/NF  
(ca. 200 m<sup>2</sup> WF, davon 30 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung  
+ ca. 70 m<sup>2</sup> Büro)

## Erdgeschoss

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 23

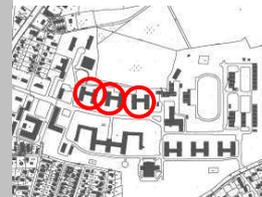
Gebäude Nr. 2, 3 u. 4  
H-Gebäude  
Unterkünfte

Umnutzungsschema  
Planung Kontur

verschiedene Nutzungs-/  
Angebotsmodelle

Grundriss  
Erdgeschoss

Maßstab 1:500



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

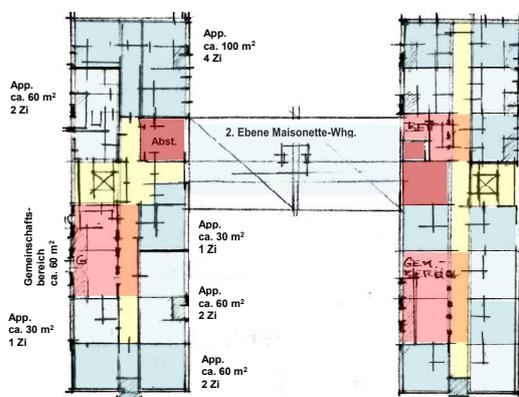
# Gebäude 2, 3 +4: H-Gebäude, Unterkünfte

**Wohnnutzung, Arbeiten + Selbstausbau**  
Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

## Modell

### „Mehrgenerationen Wohngemeinschaft“ (Wohngemeinschaft)

6 x 1-4 Zi. App.  
Σ: ca. 400 m<sup>2</sup>  
u. Gemeinschaftsbereich



## Allgemein

- verschiedene Modelle
- „gemeinschaftlichen Wohnens“ möglich
- Fördermöglichkeiten
- Dach bleibt unausgebaut
- 2-Fahrstühle in Treppen-Augen

## Model I

### „Betreutes Wohnen“

5 x 1 Zi. App.  
(zus. Bad/WC + Loggia  
30 m<sup>2</sup> + Service  
Σ: ca. 180 m<sup>2</sup> WF

## Model II

### „Stud. Wohngemeinschaft“

6 x 1 Zi. App.  
jeweils ca. 30 m<sup>2</sup> WF  
zus. Gemeinschaftsbereich (mit Küche + Essen)  
Σ: ca. 220 m<sup>2</sup> WF

## Obergeschoss

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 24

Gebäude Nr. 2, 3 u. 4  
H-Gebäude  
Unterkünfte

Umnutzungsschema  
Planung Kontur

verschiedene Nutzungs-/  
Angebotsmodelle

Grundriss  
Obergeschoss

Maßstab 1:500



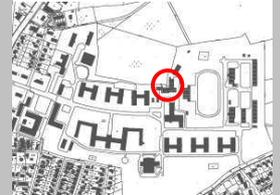
**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

**Gebäude Nr. 5:  
Heizhaus**

**Übersichtsplan**



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

# Gebäude Nr. 5: Heizhaus

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 25

Gebäudenummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundriss- fläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit Grundsätzliche Eignung	Bemerkung Aufwand
Gebäude Nr. 5 Heizhaus	ca. ... m <sup>2</sup>	Sonderbauform	- Satteldach Dachneigung ca. 45° Dach nicht ausgebaut	- konventionelle Massiv- bauweise - Sichtmauerwerk - Lochfassade		(B <sub>2</sub> Fitness)	mittel
Baujahr: ?			- Baukörper: II +D	- Fenster Einfachverglä- sung		C Disko/ Großbetrieb	mittel
Denkmalschutz:			- Teilweise unterkellert	- größere Fenster- und Türelemente - Pfannendach ... Wärme- dämmung - Dachentwässerung über Dachrinnen + Fallrohre		E	mittel
						G Galerie/Atelier	niedrig



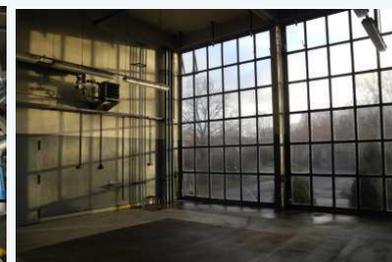
**Übersichtsplan**



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich



Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 26

**Gebäude Nr. 6:  
Unteroffiziersheim  
Truppenküche und  
Mannschaftsheim**

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

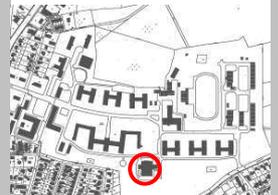
# Gebäude Nr. 6: Unteroffiziersheim Truppenküche + Mannschaftsheim

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 27

Gebäudennummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundriss- fläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit Grundsätzliche Eignung	Bemerkung Aufwand
<b>Gebäude Nr. 6 Unteroffizierheim</b>  Baujahr:  Denkmalschutz: nein	ca. 1.920 m <sup>2</sup>	- flächenhafte Formation - Ausgreifende EG-Anlage mit verschiedenen Raumnutzungen (Säle ca. 240 m <sup>2</sup> + 360 m <sup>2</sup> - Raumhöhe ca. 5,50 m - Großküche, Gesellschaftsräume, Nebenräume, Sanitäräume  - schmaler einhüftiger Dachriegel (von EG getrennt) - insg. 4 Treppenhäuser - kein Sockel	- Flachdachformation Dachfläche nicht begehbar  - Baukörper: I + Teildachaufbau  - Vollkeller		- Einzellage am südlichen Gebietsrand  - Ausrichtung allseits  - Parkplatz in Nähe  - Anlieferungsbereich	C E F G H	Großbetriebe Gastronom EZH Markt Frischemarkt Produktion Lager Werkstätten Ausstellung kulturelle Einrichtungen Theater, Bibliothek Kunsthaut  mittel-kurzfristig Bewirtschaftung ? mittel – hoch (Bewirtschaftung evtl. nur Teilnutzung) mittel (Größe?) niedrig – mittel (evtl. temporär) hoch (Größe, Bewirtschaftung?) Träger



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

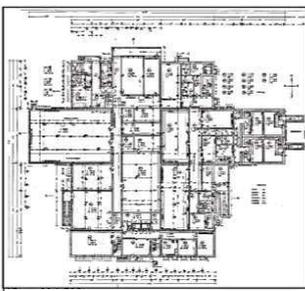
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

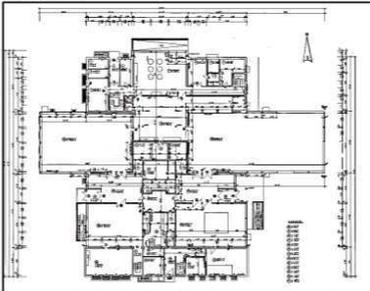
Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

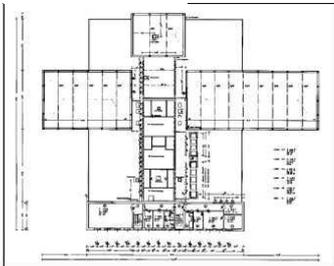
Blatt 28



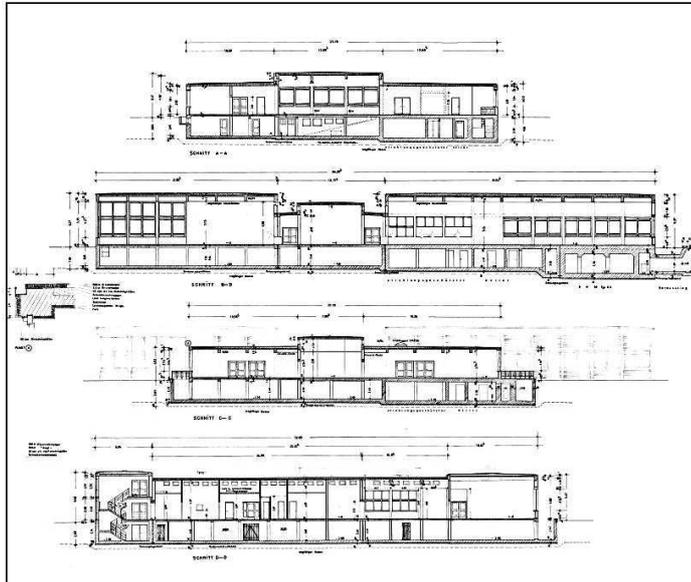
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitte / Details

**Gebäude Nr. 6:  
Unteroffiziersheim  
Truppenküche und  
Mannschaftsheim**

Bestand

Grundrisse  
Schnitte

unmaßstäblich

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

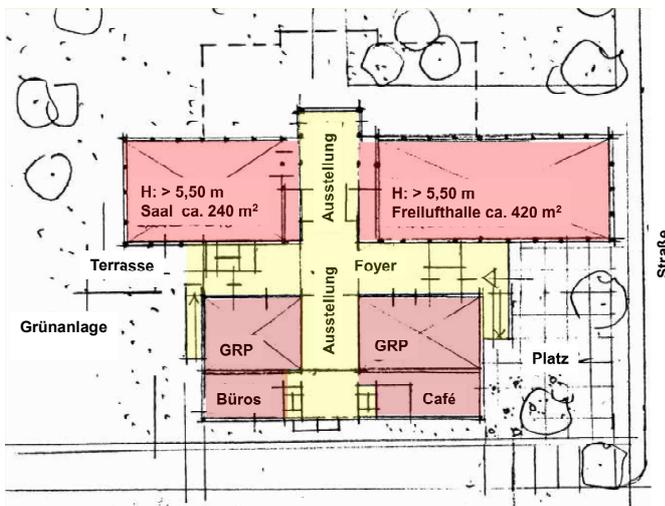
**Gebäude 6: Unteroffiziersheim - Truppenküche - Mannschaftsheim**

„Kunsthause“ (Kultureinrichtung)

Umnutzung zu:

„Kunsthause“  
(Kultureinrichtung)

- Abriss Nordbereich (Küche etc.)
- Bereinigung Grundriss / Keller bleibt
- östl. Saal als „Freilufthalle
- Erhalt der westlichen Halle (Isolierung?)
- Büro/Verwaltung im Südflügel
- kleines Café am Platz
- Ausstellung – Foyer-Kreuz
- hoher Aufwand bei Umbau
- ggf. nur Teilnutzung + Stilllegung statt Abbruch



Erdgeschoss

**Gebäude Nr. 6:  
Unteroffiziersheim  
Truppenküche und  
Mannschaftsheim**

Umnutzungsschema  
Planung Kontur

verschiedene  
Nutzungs-/  
Angebotsmodelle

Grundriss  
Erdgeschoss

Maßstab 1:500

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

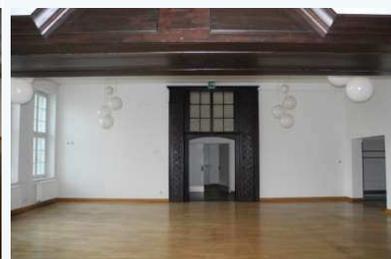
Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

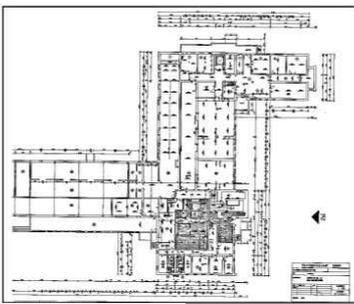
Übersichtsplan



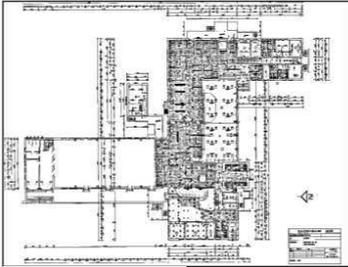
# Gebäude Nr. 13: Wirtschaftsgebäude 1

Gebäudenummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundriss- fläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit Grundsätzliche Eignung	Bemerkung Aufwand
Gebäude Nr. 13 Wirtschaftsgebäude	ca. 2.140 m <sup>2</sup>	- mehrfach angesetzter Winkeltyp - tlw. Mittelgang, ansonsten div. Raumgliederungen (großer Saal ca. 250 m <sup>2</sup> Raumhöhe ca. 6,00 m) - Kantinenbereich mit Großküche, Gesellschafts- + Nebenräume, Sanitäräume) - 2 Aufzüge + div. Treppenanlagen - Raumhöhe: EG ca. 4,30 m - OG ca. 3,00 m - Sockelhöhe ca. 2,00 m	- Satteldach Dachneigung ca. 45° Dach z.T. ausgebaut  - Baukörper: II +D - Turm IV  - Vollkeller	- Aufwendige Fassadengestaltung	- Quartiersprägend, markante Zentrallage (Sichtbezüge!)  - Ausrichtung Nord-Süd + Ost-West  - markanter Turm  - deutlicher Bezug zur Grünachse  - Parkplatz in Nähe (östlich)  - Anlieferung östlich	C E A B <sub>1</sub> + B <sub>2</sub> D G H	Großbetrieb/ Gastronomie mittel –hoch (Bewirtschaftung?) Einkaufsmarkt (Markthalle) mittel (nur Nordflügel) Wohnen im Obergeschoss mittel Hotel (Großeinheit) hoch Schule hoch Kulturhaus mit öffentl. Aktiv- räumen/ Initiativen etc. mittel – hoch (Unterhaltung / Träger?)

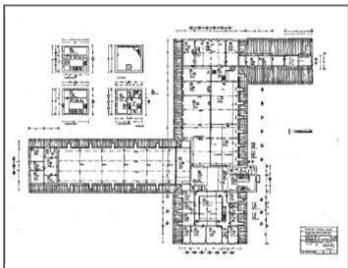




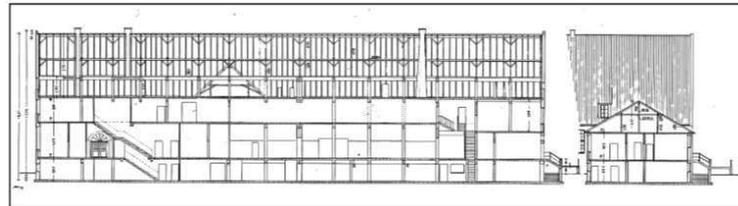
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitte / Details

**Gebäude Nr. 13:  
Wirtschaftsgebäude 1**

Bestand

Grundrisse  
Schnitte

unmaßstäblich

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

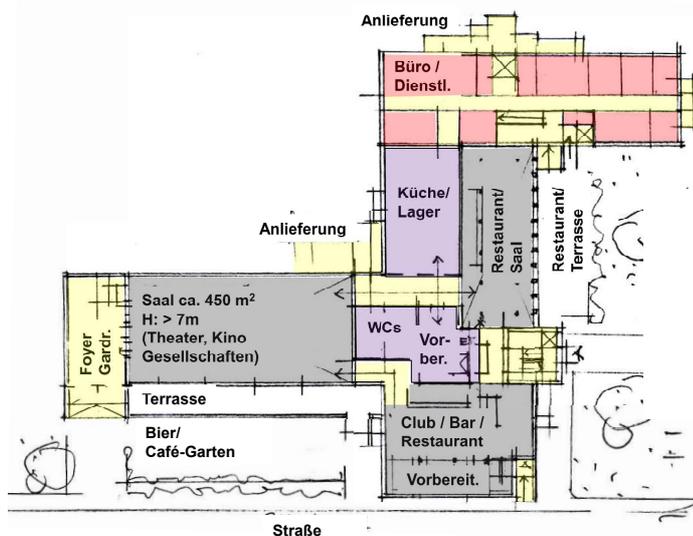
**Gebäude 13: Wirtschaftsgebäude 1**

Großgastronomie

Umnutzung zu:

**Großgastronomie**

- Reduzierung Großküche
- Bereiche: Restaurant / Club / Saal / (Keller)–Bar ggf. auch separat betreibbar
- Saal auch für Kino, Theater etc. geeignet
- Bier-/Café Garten vor Westterrasse
- Separate Nutzung Ostflügel
- Wohnen im mittleren Dachgeschoss
- Aufzugseinbauten (2x)
- hoher Umbauaufwand



**Gebäude Nr. 13:  
Wirtschaftsgebäude 1**

Umnutzungsschema  
Planung Kontur

verschiedene Nutzungs-/  
Angebotsmodelle

Grundriss  
Erdgeschoss

Maßstab 1:500

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

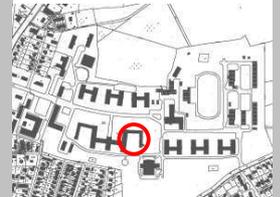
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Erdgeschoss

**Gebäude Nr. 14:  
Kommandogebäude  
Ostflügel**

**Übersichtsplan**



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

# Gebäude Nr. 14: Kommandogebäude Ostflügel - analog Westflügel -

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 35

Gebäudenummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundriss- fläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit		Bemerkung Aufwand
						Grundsätzliche Eignung		
<b>Gebäude Nr. 14 Kommandogebäude Ost</b>  Baujahr:  Denkmalschutz:	ca. 3.020 m <sup>2</sup>	- Winkelformation - Mittelflürtyp + einhöftige Flurer- schließung - Flurbreite ca. 2,50 m - seittl. Raumtiefen: ca. 6,00 m - Raumbreiten ca. 2,50-5,00 m - Raumhöhen ca. ... m  - 4 Treppenhäuser Abstand ca. 40-50 m - Sockelhöhe Nord ca. 1,75 Süd Vollgeschoß	- Satteldach Dachneigung ca. 45° Dach nicht ausgebaut  - Baukörper: II +D  - Vollkeller	aufwendige Fassadenge- staltung	- quartiersprägend  - Teil des zentralen, sym- metrischen, mehrflügel- igen Hauptgebäudes  - Ausrichtung Nord-Süd + Ost-West  - deutlicher Bezug zur Grünachse  - kleinere Parkplatzanlagen westlich + östlich	A	Wohnen	hoch
						B <sub>1</sub> + B <sub>2</sub>		mittel
						B	Groß-Archiv	niedrig bei weitgehender Belastung
						D		mittel - hoch
	G	Schulungen	mittel (in Teilbereichen)					



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

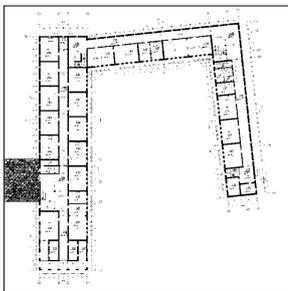
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 36



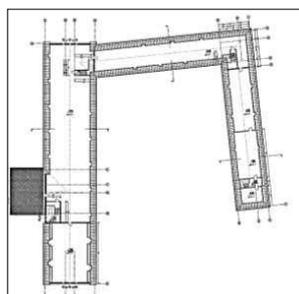
Kellergeschoss



Erdgeschoss



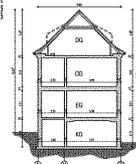
Obergeschoss



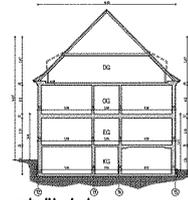
Dachgeschoss



schnitt a-a



schnitt b-b



schnitt d-d

**Gebäude Nr. 14:  
Kommandogebäude  
Ostflügel**

Bestand

Grundrisse  
Schnitte

unmaßstäblich

Übersichtsplan



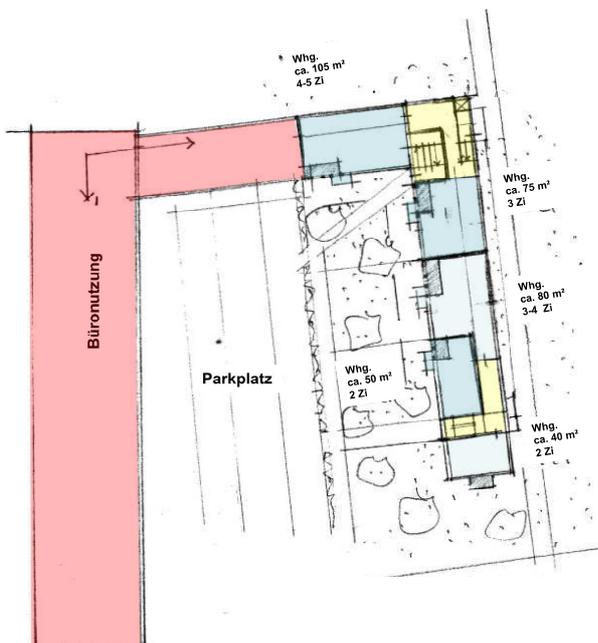
**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

**Gebäude 14 / Ost: Kommandogebäude Ostflügel**

Wohnnutzung / Büronutzung



Umnutzung zu:

**Wohnnutzung**  
10 WE (1-4 Zi) EG + OG  
Σ: ca. 350 m² Wohnfläche

**Büronutzung**

**Gebäude Nr. 14:  
Kommandogebäude  
Ostflügel**

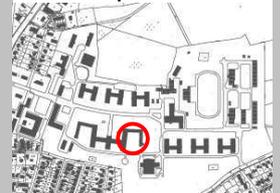
Umnutzungsschema  
Planung Kontur

verschiedene  
Nutzungs-/  
Angebotsmodelle

Grundriss  
Erdgeschoss

Maßstab 1:500

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Erdgeschoss und Obergeschoss

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

# Gebäude Nr. 14: Kommandogebäude Westflügel – analog Ostflügel -

Gebäudennummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundriss- fläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit Grundsätzliche Eignung	Bemerkung Aufwand
Gebäude Nr. 14 Kommandogebäude <u>West</u>  Baujahr:  Denkmalschutz:	ca. 3.020 m <sup>2</sup>	- Winkelformation - Mittelflurtyp + einhüftige Flurerschließung - Flurbreite ca. 2,50 m - seitl. Raumtiefen: ca. 6,00 m - Raumbreiten ca. 2,50-5,00 m - Raumhöhen ca. ... m  - 4 Treppenhäuser Abstand ca. 40-50 m - Sockelhöhe Nord ca. 1,75 Süd Vollgeschoß	- Satteldach Dachneigung ca. 45° Dach nicht ausgebaut  - Baukörper: II + D  - Vollkeller		- quartiersprägend  - Teil des zentralen, symmetrischen, mehrflügeligen Hauptgebäudes  - Ausrichtung Nord-Süd + Ost-West  - deutlicher Bezug zur Grünachse  - kleinere Parkplatzanlagen westlich + östlich	A Wohnen B <sub>1</sub> + B <sub>2</sub> B Groß-Archiv D G Schulungen	hoch (Identität / Attraktivität)? mittel (Orientierung/Identität) niedrig mittel - hoch mittel (in Teilbereichen)



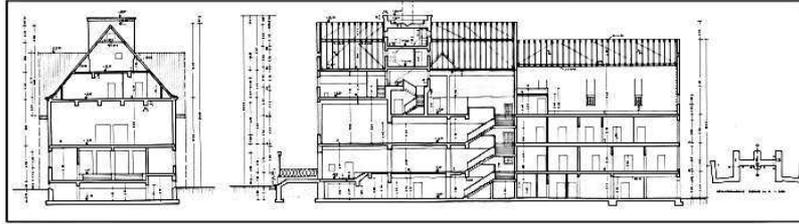
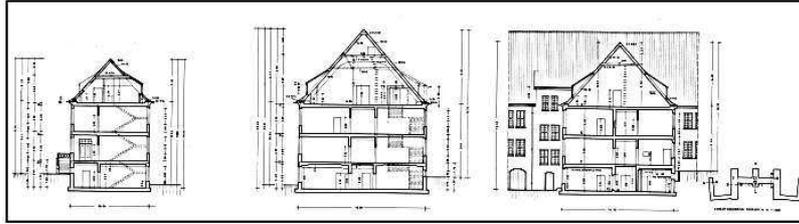
**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

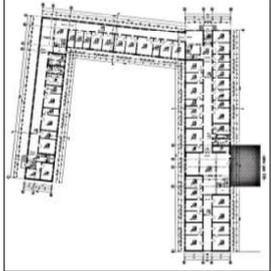
Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich



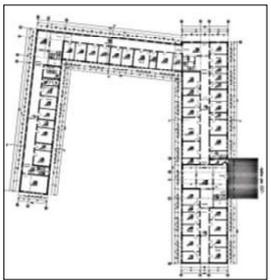
Kellergeschoss



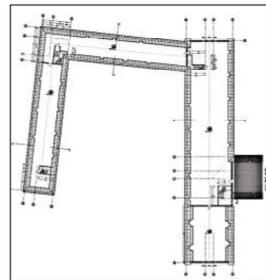
Schnitte



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

**Gebäude Nr. 14:  
Kommandogebäude**

Bestand

Fotos  
Ansichten

Übersichtsplan



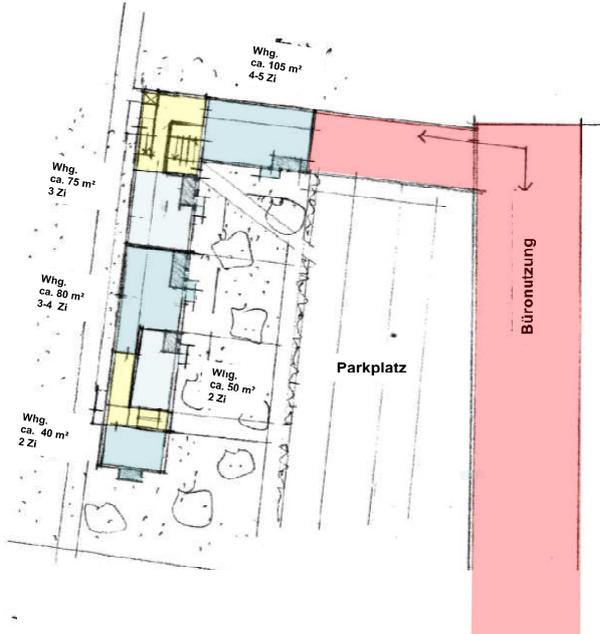
**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

**Gebäude 14 / West: Kommandogebäude Westflügel**

**Wohnnutzung / Büronutzung**  
Erdgeschoss und Obergeschoss



**Umnutzung zu:**

**Wohnnutzung**  
10 WE (1-4 Zi) EG + OG  
Σ: ca. ...m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Büronutzung**

**Gebäude Nr. 14:  
Kommandogebäude  
Westflügel**

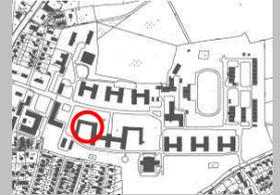
Umnutzungsschema  
Planung Kontur

verschiedene  
Nutzungs-/  
Angebotsmodelle

Grundriss  
Erdgeschoss

Maßstab 1:500

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

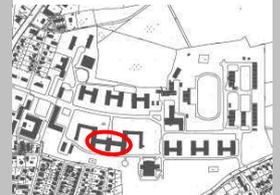
**Erdgeschoss**

Übersichtsplan



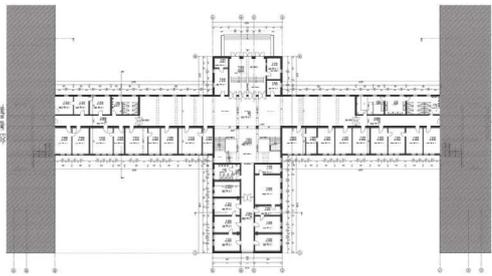
# Gebäude Nr. 14: Kommandogebäude Mittelteil

Gebäudenummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundriss- fläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit Grundsätzliche Eignung	Bemerkung Aufwand
Gebäude Nr. 14 Kommandogebäude Mitte  Baujahr:  Denkmalschutz: ja	ca. 3.440 m <sup>2</sup>	- mittiger Teilabschnitt der Gesamt- formation (in sich winkelförmig gegliedert) - Mittelflurtyp (Kreuzflügel) - Flurbreite ca. 2,50 m - seiltl. Raumtiefen: ca. 6,00 m bzw. 6,00m/4m im Quertrakt - Raumbreiten ca. 2,50-6,00 m - Raumhöhen ca. 4,00 m - Saal 1.OG ca. 8,00 x 15 m  - großes (Eingangsfoyer) mit zentra- ler doppelläufigen Treppenanlage - kein Aufzug - Sockelhöhe ...?	- Satteldach Dachneigung ca. 45° Dach nicht ausgebaut  - Baukörper: II + D  - Vollkeller		- quartiersprägend  - Mittelteil des zentralen, symmetrischen, mehrflü- geligen Hauptgebäudes  - Ausrichtung Nord-Süd + Ost-West  - deutlicher Bezug zur Grünachse  - kleinere Parkplatzanlagen westlich + östlich	A Wohnen B <sub>1</sub> + B <sub>2</sub> B Groß-Archiv D G Schulungen	hoch (Identität / Attraktivität)? mittel (Orientierung/Identität) niedrig  mittel - hoch  mittel (in Teilbereichen)





Kellergeschoss



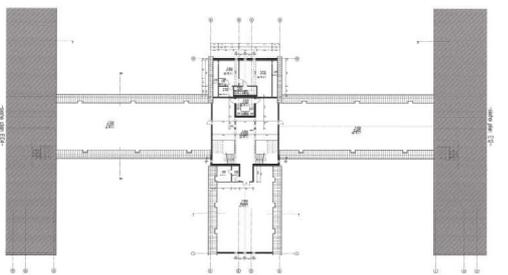
Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitte



Dachgeschoss

**Gebäude Nr. 14:  
Kommandogebäude  
Mittelteil**

Bestand

Grundrisse  
Schnitte

unmaßstäblich

**Übersichtsplan**



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

**Gebäude 14 / Mittel: Kommandogebäude Mittelteil**

Archiv  
Erdgeschoss

**Umnutzung zu Archiv**

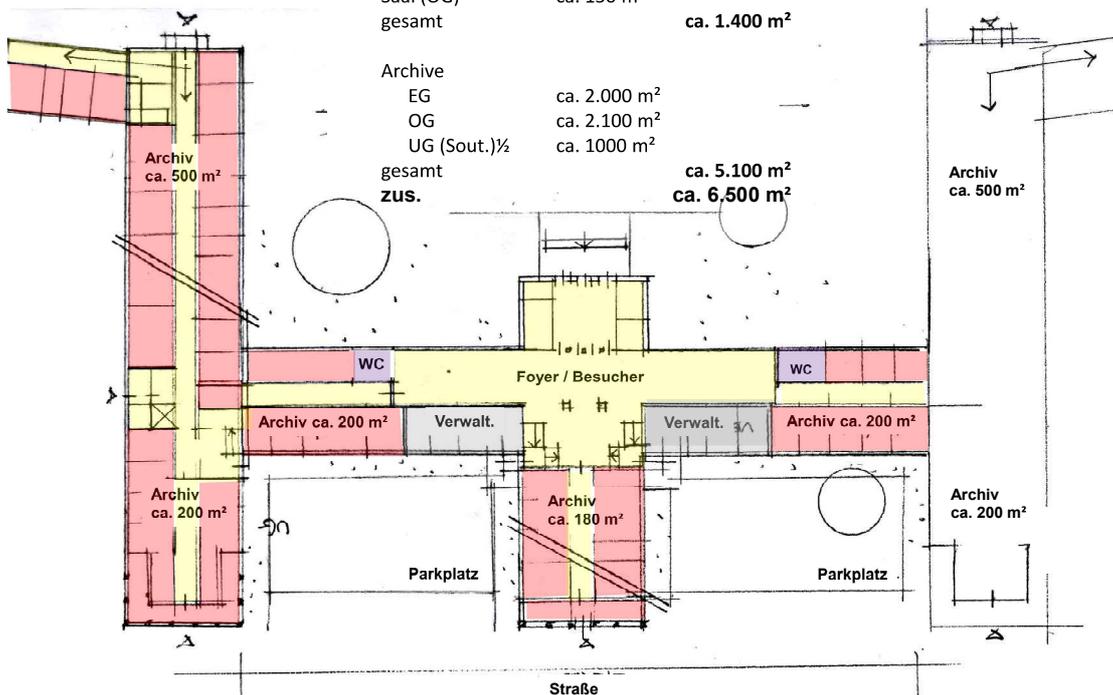
NNFL (Nettonutzflächen)

Foyer (EG + OG) ca. 900 m<sup>2</sup>  
Allg. Verwaltung ca. 360 m<sup>2</sup>  
Saal (OG) ca. 150 m<sup>2</sup>  
gesamt ca. 1.400 m<sup>2</sup>

Archive  
EG ca. 2.000 m<sup>2</sup>  
OG ca. 2.100 m<sup>2</sup>  
UG (Sout.)½ ca. 1000 m<sup>2</sup>  
gesamt ca. 5.100 m<sup>2</sup>

**zus. ca. 6.500 m<sup>2</sup>**

Ostfriesische Landschaft  
- Zentralarchiv der  
ostfriesischen Museen –



Erdgeschoss

**Gebäude Nr. 14:  
Kommandogebäude  
Mittelteil**

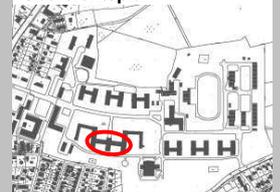
Umnutzungsschema  
Planung Kontur

verschiedene  
Nutzungs-/  
Angebotsmodelle

Grundriss  
Erdgeschoss

Maßstab 1:500

**Übersichtsplan**



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Übersichtsplan**

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

# Gebäude 14 / Mittel: Kommandogebäude Mittelteil

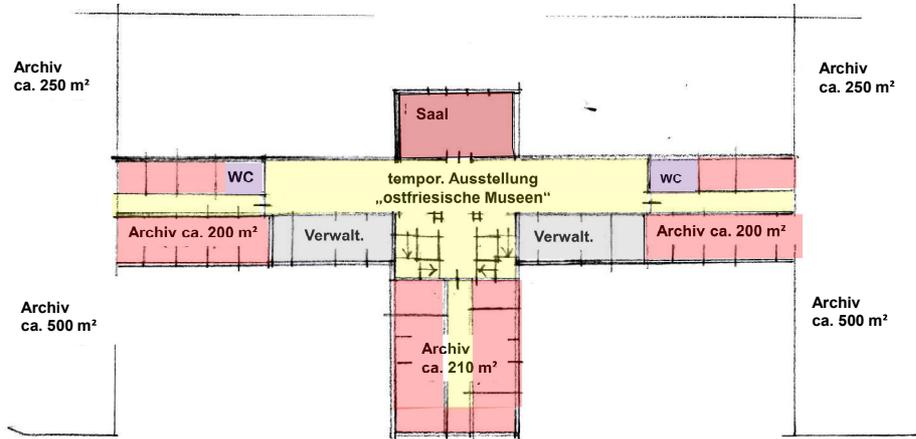
Archiv

Umnutzung zu Archiv

NNFL (Nettonutzflächen)  
 Foyer (EG + OG) ca. 900 m<sup>2</sup>  
 Allg. Verwaltung ca. 360 m<sup>2</sup>  
 Saal (OG) ca. 150 m<sup>2</sup>  
 gesamt ca. 1.400 m<sup>2</sup>

Ostfriesische Landschaft  
 - Zentralarchiv der  
 ostfriesischen Museen -

Archive  
 EG ca. 2.000 m<sup>2</sup>  
 OG ca. 2.100 m<sup>2</sup>  
 UG (Sout.)½ ca. 1000 m<sup>2</sup>  
 gesamt ca. 5.100 m<sup>2</sup>  
 zus. ca. 6.500 m<sup>2</sup>



Obergeschoss

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
 Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 47

Gebäude Nr. 14:  
 Kommandogebäude  
 Mittelteil

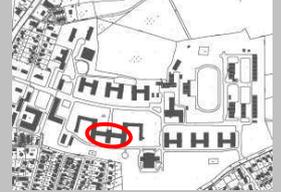
Umnutzungsschema  
 Planung Kontur

verschiedene  
 Nutzungs-/  
 Angebotsmodelle

Grundriss  
 Obergeschoss

Maßstab 1:500

Übersichtsplan



**KONTUR**  
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

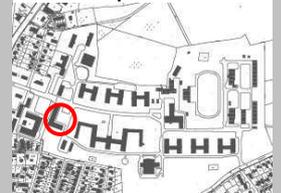
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
 Bgm.-Hippen-Platz 1  
 26603 Aurich

# Gebäude Nr. 16: Hauptwache u. Stabsgebäude

Gebäude Nr. 16:  
 Hauptwache und  
 Stabsgebäude

Übersichtsplan



**KONTUR**  
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

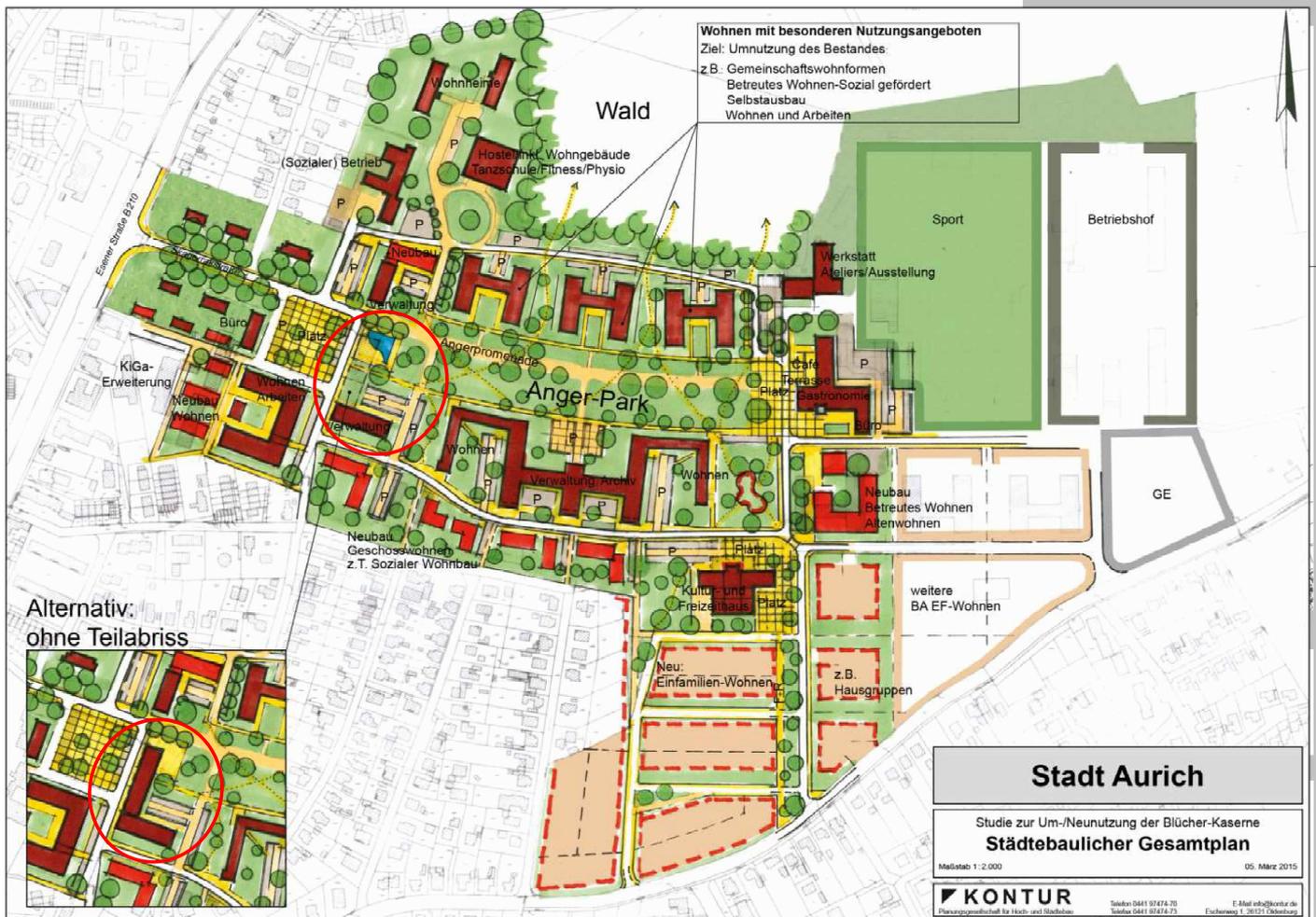
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
 Bgm.-Hippen-Platz 1  
 26603 Aurich

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
 Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 48



Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich“  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 49

Gebäudennummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundrissfläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit Grundsätzliche Eignung	Bemerkung Aufwand
Gebäude Nr. 16 Hauptwache und Stabsgebäude Baujahr: Denkmalschutz: ?	ca. 2.650 m <sup>2</sup>	- Winkelformation - Mittelflurtyp - Flurbreite ca. 2,00 m (?) - seitl. Raumtiefe: ca. 5,00 m (?) - Raumbreiten ca. ?... m - Raumhöhen ca. 3,20 m  - Eingangshalle von Osten mit großzügigem Treppenhaus  - separater „Arrestteil“ mit kleinen niedrigen Räumen an der Nord-/ Ostseite (ohne Sockel)  - Sockelhöhe ca. 2,90 m	- Satteldach Dachneigung ca. 45° Dach teilweise ausgebaut (Ostflügel)  - Baukörper: II +D Turm: IV geschossig  - Vollkeller		- westlicher Gebietsabschluss Gebäude bildet Eingang/Front im Westen  - Eingang zur Gesamtanlage in Zusammenhang mit Gebäude Nr. 1  - abweisende Erscheinung (Absperwirkung) zur Skagerrak Straße  - Turm z.T. vom Quartiersinneren sichtbar  - Parkplatz in der Nähe, östlich (zugeordnet)	A Wohnen keine Barrierefreiheit kein Aufzug  B <sub>1</sub> + B <sub>2</sub> kein Aufzug	mittel – hoch abweisender Charakter Attraktivität / Identität  mittel - hoch  Sollte durch Teilabriss + Neubau dem Gesamtquartier eine offenere Zugangswirkung verleihen!



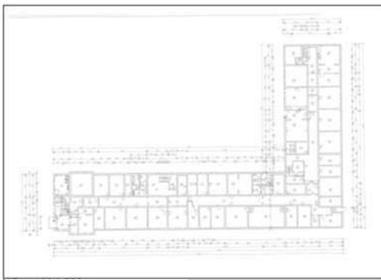
**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- UND STÄDTEBAU  
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich“  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

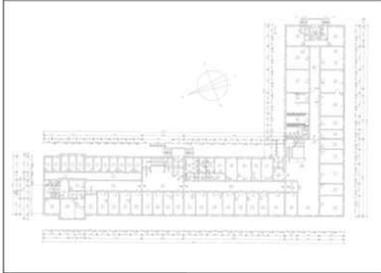
Blatt 50



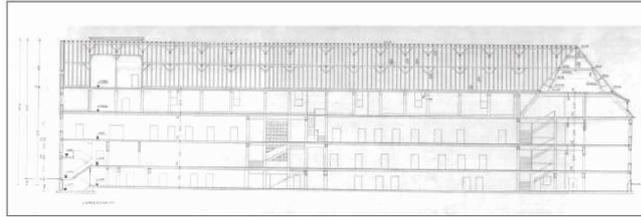
Kellergeschoss



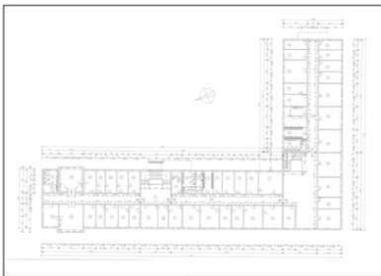
Schnitt / Ansicht



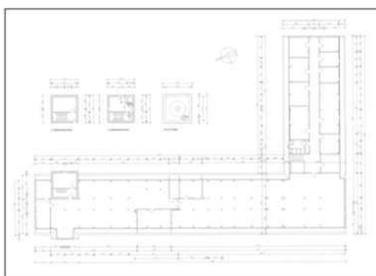
Erdgeschoss



Schnitt



Obergeschoss



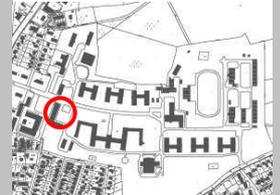
Dachgeschoss



**Gebäude Nr. 16:  
Hauptwache und  
Stabsgebäude**

Bestand

Fotos  
Ansichten



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

**Gebäude 16: Hauptwache und Stabsgebäude**

**Abriss / Büronutzung / Verwaltung**

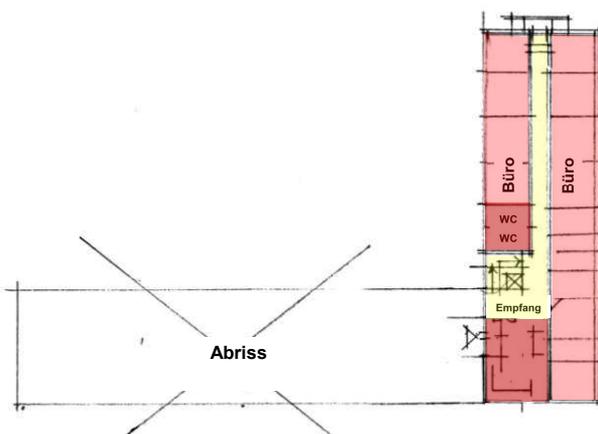
Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

**Umnutzung zu:**

**Büronutzung / Verwaltung**

Σ: ca. 1.600 m<sup>2</sup> BGF  
ca.850 m<sup>2</sup> Büronutzfläche

- Abriss des Nordflügels
- hoher Umbauaufwand, viele Kleinräume + Städtebau
- geringer Umbauaufwand im verbleibenden Ost-Westtrakt
- Aufzug + WCs, keine Grundrissveränderungen notwendig
- Dachkonstruktion anpassen
- Attraktiver ebenerdiger und heller Eingangsbereich
- insgesamt niedriger – mittlerer Umbauaufwand



Erdgeschoss und Obergeschoss



**Gebäude Nr. 16:  
Hauptwache und  
Stabsgebäude**

Umnutzungsschema  
Planung Kontur

verschiedene  
Nutzungs-/  
Angebotsmodelle

Grundriss  
Erdgeschoss

Maßstab 1:500

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

**Gebäude Nr. 21:  
Kreiswehrrersatzamt**

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

# Gebäude Nr. 21: Kreiswehrrersatzamt

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

Blatt 53

Gebäudenummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundriss- fläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit Grundsätzliche Eignung	Bemerkung Aufwand
Gebäude Nr. 21 Dienstgebäude Kreis- wehrrersatzhaus  Baujahr:  Denkmalschutz: nein	ca. ... m <sup>2</sup>					Wird als Verwaltungsge- bäude des Kreiswehrrer- satzamtes genutzt. Umnutzung steht kurz- bzw. mittelfristig nicht an.	

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

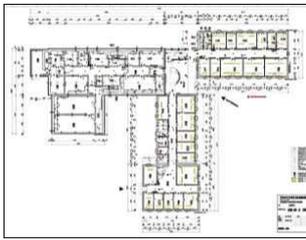
Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich



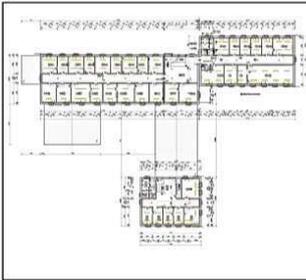
Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich  
Überprüfung von Nutzungs- und Flächenpotentialen (2. Abschnitt)

Stand 06.03.2015

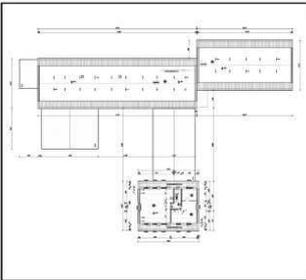
Blatt 54



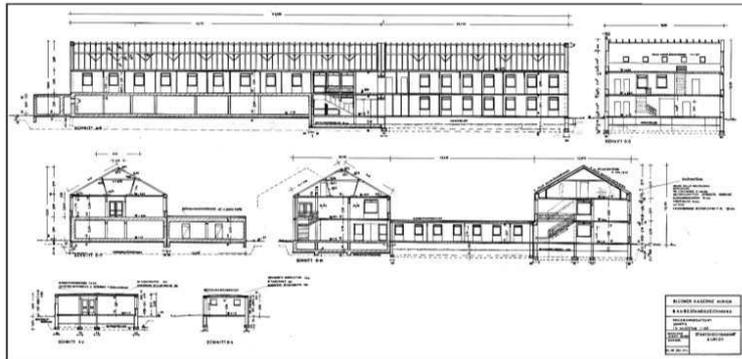
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitte



**Gebäude Nr. 21:  
Kreiswehersatzamt**

Bestand

Grundrisse  
Schnitte

unmaßstäblich

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

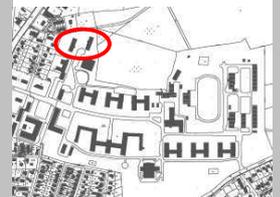
**Gebäude Nr. 22:  
Offz. Wohnheim B**

**Gebäude Nr. 23  
Offz. Wohnheim A**

**Gebäude Nr. 22:  
Offz. -Wohnheim B**

**Gebäude Nr. 23:  
Offz. -Wohnheim A**

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

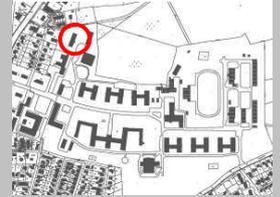
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Gebäudenummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundriss- fläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit		Bemerkung Aufwand
						Grundsätzliche Eignung		
<b>Gebäude Nr. 22</b> <b>Offz.-Wohnheim B</b>  Baujahr:  Denkmalschutz: nein	ca. 1.400 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zeilenform</li> <li>- Mittelflurtyp</li> <li>- Flurbreite ca. 2,20 m</li> <li>- seitl. Raumtiefen: ca. 5,00 m</li> <li>- Raumhöhen ca. 2,75 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flachdach</li> <li>- Dachfläche nicht begehbar</li> <li>- Baukörper: II -geschossig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stahlbetonbauweise mi</li> <li>- Lochfassade</li> <li>- Fenster Einfachverglasung</li> <li>- Pfannendach ... Wärmedämmung</li> <li>- Dachentwässerung über Dachrinnen + Fallrohre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzellage am nördlichen Gebietsabschluss</li> <li>- angrenzend an Wald</li> <li>- umgeben von Freiflächen(Rasenflächen)</li> <li>- Parkplatz in der Nähe, südlich (zugeordnet)</li> </ul>	A	Wohnen/...	(sehr) niedrig
						A	Wohnheim / Flüchtlingsunterkunft	niedrig
						A	Wohnen	mittel-hoch



Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESellschaft FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Gebäudenummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundriss- fläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit		Bemerkung Aufwand
						Grundsätzliche Eignung		
<b>Gebäude Nr. 23</b> <b>Offz.-Wohnheim A</b>  Baujahr:  Denkmalschutz: nein	ca.1.400 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zeilenform</li> <li>- Mittelflurtyp</li> <li>- Flurbreite ca. 2,20 m</li> <li>- seitl. Raumtiefen: ca. 5,00 m</li> <li>- Raumhöhen ca. 2,75 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flachdach</li> <li>- Dachfläche nicht begehbar</li> <li>- Baukörper: II -geschossig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Massivbauweise mit Verblendmauerwerk</li> <li>- Stahlbetondecken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzellage am nördlichen Gebietsabschluss</li> <li>- angrenzend an Wald</li> <li>- umgeben von Freiflächen(Rasenflächen)</li> <li>- Parkplatz in der Nähe, südlich (zugeordnet)</li> </ul>	A	Wohnen/...	(sehr) niedrig
						A	Wohnheim / Flüchtlingsunterkunft	niedrig
						A	Wohnen	mittel-hoch



Übersichtsplan

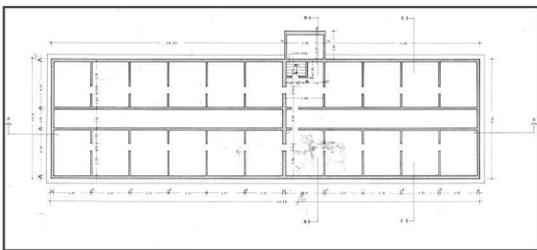


**KONTUR**  
PLANUNGSGESellschaft FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

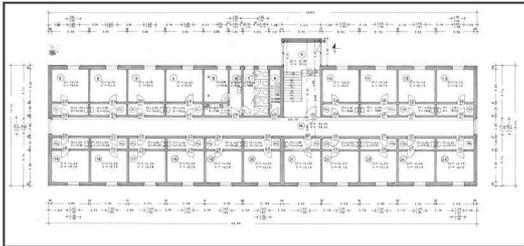
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

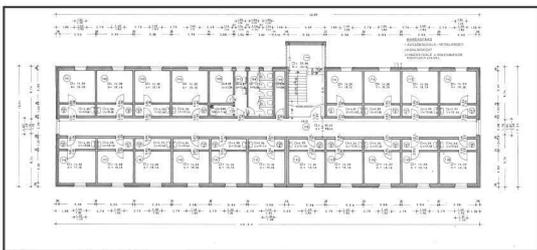




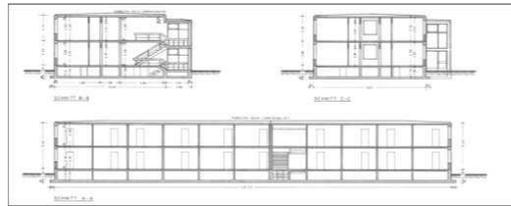
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt

Gebäude Nr. 22:  
Offz. -Wohnheim B

Bestand

Grundrisse  
Schnitt

unmaßstäblich

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

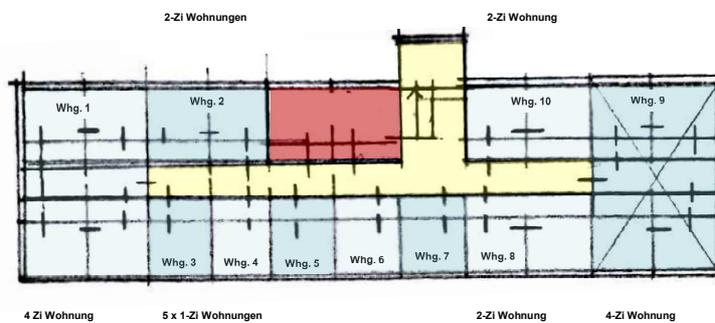
## Gebäude 22: Offz. Wohnheim B

**Wohnnutzung**  
Erdgeschoss und Obergeschoss

**Umnutzung zu:**

**Wohnnutzung / Wohnheim**  
20 WE (1-4 Zi) EG + OG

- tlw. Zusammenfassung der Einzelappartements zu 2-4 Zimmer Wohnungen
- geringer Aufwand (Türdurchbrüche, Sanitäreanlagen ...)



Gebäude Nr. 22:  
Offz. -Wohnheim B

Umnutzungsschema  
Planung Kontur

verschiedene  
Nutzungs-/  
Angebotsmodelle

Grundriss  
Erdgeschoss

Maßstab 1:250

Übersichtsplan



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Übersichtsplan

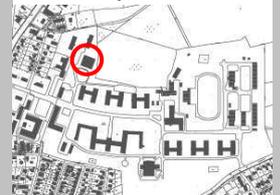


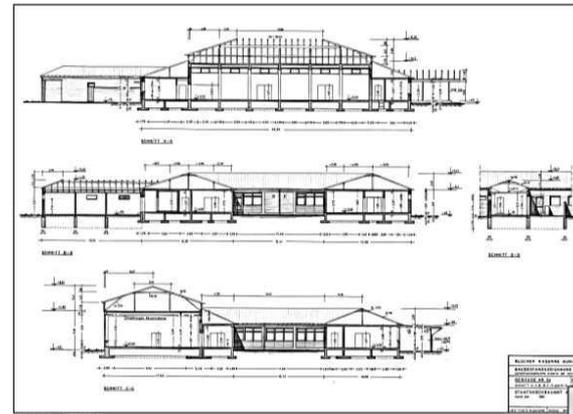
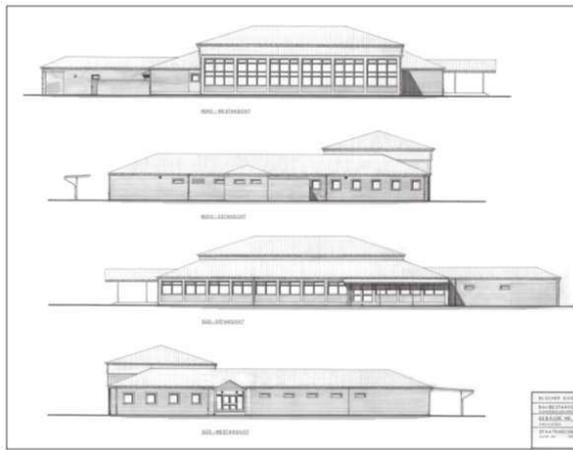
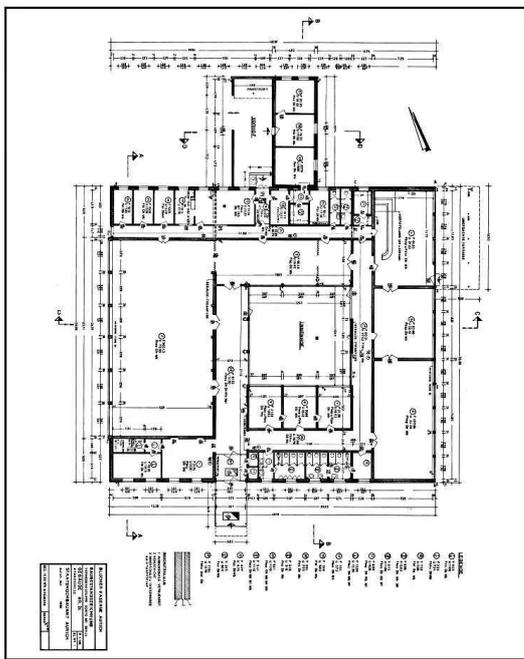
# Gebäude Nr. 24: Offizierheim

Gebäudenummer Bezeichnung Baujahr Denkmalschutz	Bruttogrundriss- fläche	Grundriss-Typ Raumklassifikation Erschließung	Dachform Baukörper/Geschossigkeit Keller	Bauweise Material	Lage Ausrichtung Lage zum Parkplatz	Nachnutzungsmöglichkeit Grundsätzliche Eignung	Bemerkung Aufwand
<b>Gebäude Nr. 24 Offizierheim</b>  Baujahr:  Denkmalschutz: nein	ca. 1.400 m <sup>2</sup>	- flächenhafte Formation um ein Atrium - ausgreifende EG-Anlage mit verschiedenen Raumnutzungen Säle und Gesellschaftsräume Hauptsaal ca. 280 m <sup>2</sup> H: 4,50 m - sonstige Raumhöhe ca. 3,00 m - Großküche, Gesellschaftsräume, Nebenräume, Sanitäräume  - Große Atrium : 12,00 x12,00 m - Vorgelagerter Eingangsbereich - Separater Anliefertrakt im Norden	- Flachdach Dachfläche nicht begehbar Walmdach  - Baukörper: 1-geschossig	- überwiegend Stahlbeton-Skelettbauweise - Anbauten in Massivbauweise mit Verblendmauerwerk - Stahlbetondecken - Pfannendach; Wärmedämmung Stand der Bauerstellung - Lochfassade mit teilweise großen Fassadenöffnungen im Bereich der Säle etc. - Fenster Einfachverglasung	- Sonderlage nördlich des Hauptbereiches  - östlich Wald angrenzend  - Umfahrt / Wendeanlage südlicher Vorbereich  - Parkplatz in der Nähe, südlich (zugeordnet)	A gfs. Wohngruppe Sonderformen B <sub>1</sub> + B <sub>2</sub> (allgem.) B <sub>1</sub> + B <sub>2</sub> Einzelfirmen mit So.... C Großgastronomie mit Großküche C Tanzschule G Kultur + Begegnungshaus	mittel - hoch  mittel – hoch (Größe, Zuordnung?)  mittel  mittel  niedrig  niedrig (Bewirtschaftung, Größe, Unterhalt?)



Übersichtsplan



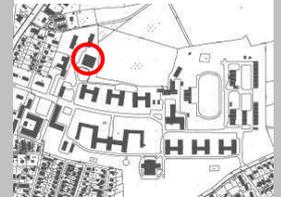


**Gebäude Nr. 24:  
Offizierheim**

**Bestand**

**Grundriss  
Schnitte  
Ansichten**

**unmaßstäblich**



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

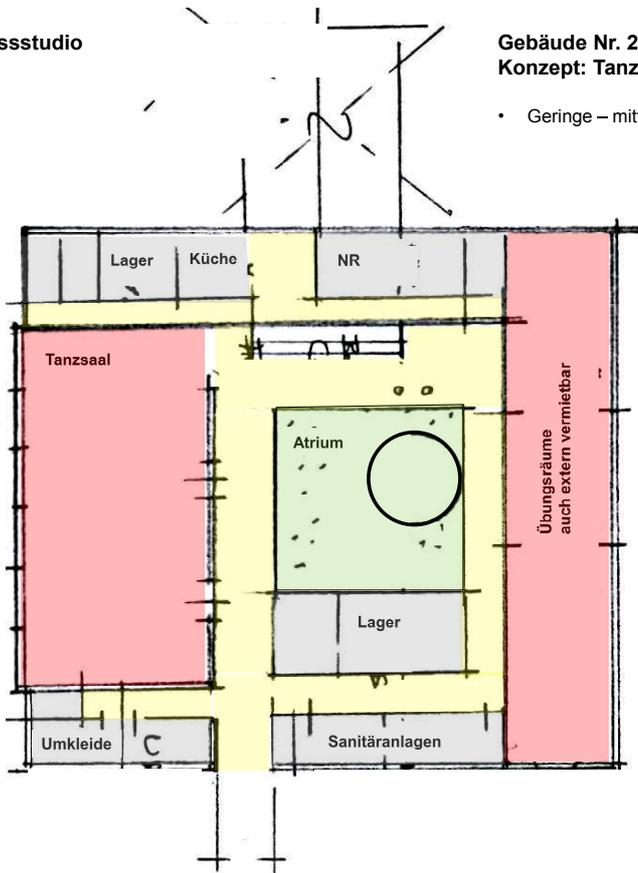
**Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich**

**Gebäude 24: Offizierheim**

Tanzschule / Fitnessstudio

**Gebäude Nr. 24  
Konzept: Tanzschule / Fitnessstudio**

- Geringe – mittlerer Aufwand



**Erdgeschoss**

**Gebäude Nr. 24:  
Offizierheim**

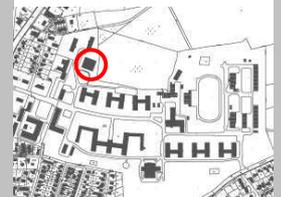
**Umnutzungsschema  
Planung Kontur**

**verschiedene Nutzungs-/  
Angebotsmodelle**

**Grundriss  
Erdgeschoss**

**Maßstab 1:250**

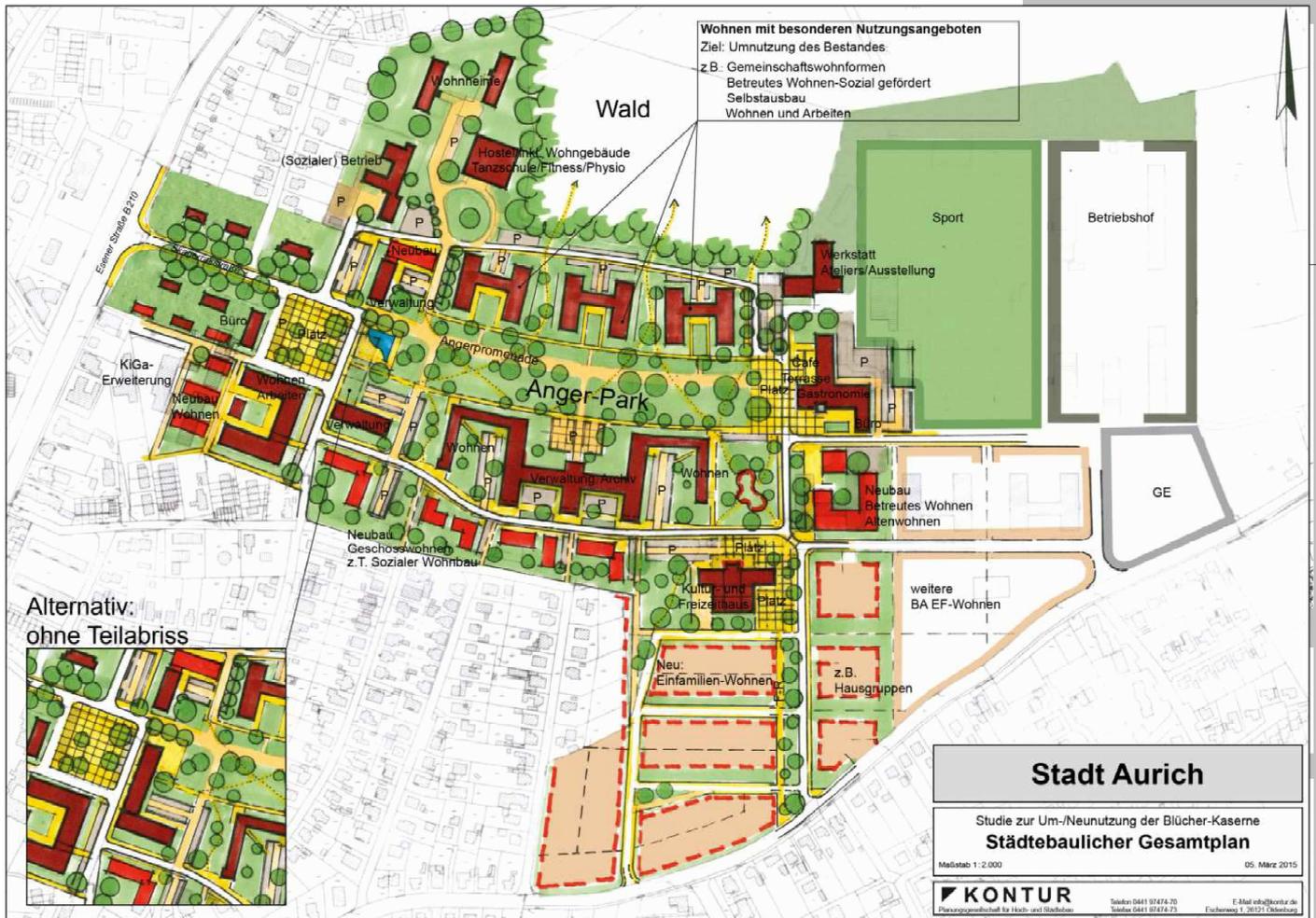
**Übersichtsplan**



**KONTUR**  
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG  
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich  
Bgm.-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich**



## TEIL B: GESAMTSTÄDTISCHE ENTWICKLUNGSSITUATION

### 15 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

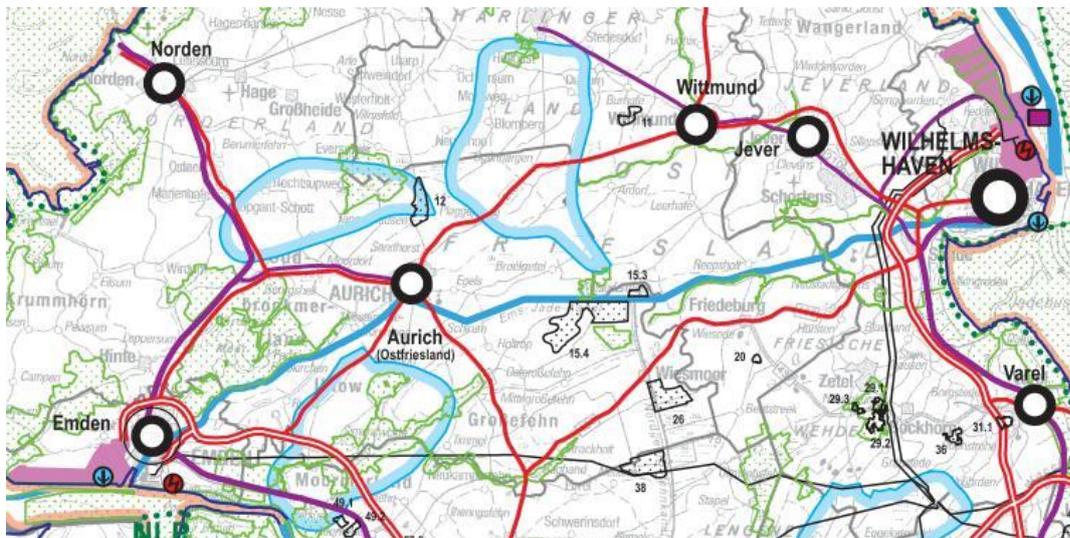
Die zu berücksichtigenden übergeordneten Rahmenbedingungen werden im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich formuliert:

#### 15.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Gemäß LROP ist die Stadt Aurich Mittelzentrum. Als wesentliche Verkehrsader wird die Bundesstraße 71 und 210 dargestellt. Die Bahnverbindung Aurich-Emden ist als sonstige Eisenbahnstrecke festgelegt, der Ems-Jade Kanal als Vorranggebiet „Schifffahrt“ ausgewiesen. Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung liegen nördlich und südlich der Stadt Aurich. Natura 2000-Gebiete befinden sich überwiegend innerhalb der einzelnen Trinkwassergewinnungsgebiete.

Die weiteren allgemeinen landesplanerischen Zielsetzungen werden in ihren Kernaussagen zusammenfassend im Anhang wiedergegeben.

Abbildung B1: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm



Quelle: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, 2008

#### 15.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

Ein rechtskräftiges RROP gibt es derzeit nicht; es gilt das Landesraumordnungsprogramm.

## 16 Siedlungsstrukturelle Ausgangslage

### 16.1 Siedlungsstruktur

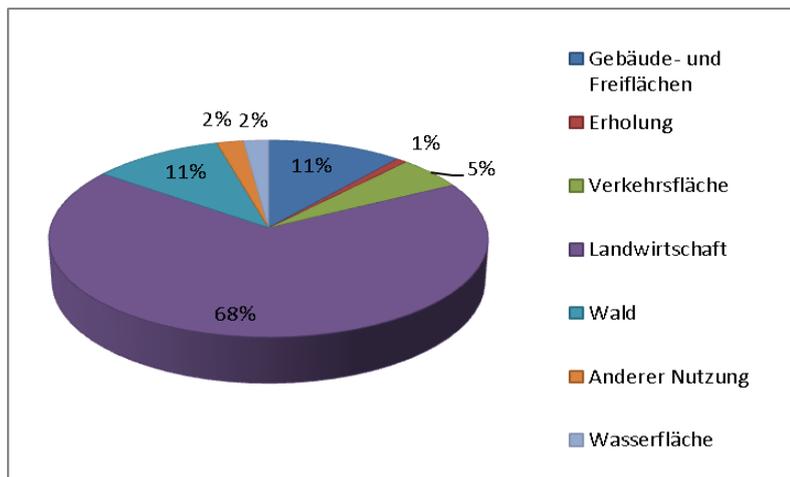
Durch die Gemeindegebietsreform 1972 wurden zwanzig ehemals selbständigen Gemeinden in die Stadt Aurich eingegliedert.

Nach Angaben des Landesamtes für Statistik in Niedersachsen weist die Stadt Aurich am 31.12.2012 eine Gesamteinwohnerzahl von 40.402 Einwohnern auf, die Zensusdaten (Zensus 2011) bilden für den 31.12.2012 rund 40.604 Einwohner ab.

Das Gemeindegebiet umfasst 197,21 km<sup>2</sup>, das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 206 Einwohnerinnen/km<sup>2</sup>.

Mit 68% nehmen die landwirtschaftlichen Flächen den größten Teil des Stadtgebietes ein (13.172 ha), gefolgt von Gebäude- und Freiflächen (2.153 ha), die 11% des Stadtgebietes ausmachen. Davon werden wiederum 1.391 ha für Wohnnutzung und 168 ha für Gewerbe- und Industrieflächen genutzt. Den geringsten Anteil stellen Flächen für Erholung.

Abbildung B2: Flächennutzung in der Stadt Aurich im Jahr 2011



Quelle: LSN, 2012- LSN-Online: Tabelle Z0000001

### 16.2 Lage im Raum

Die Stadt Aurich liegt im Nordwesten des Landes Niedersachsen und bildet mit elf weiteren Gemeinden den Landkreis Aurich. Sie ist die zweitgrößte Stadt Ostfrieslands nach Einwohnerzahl und Flächengröße.

Die Stadt Aurich als Mittelzentrum ist Kreissitz des Landkreises Aurich und hat derzeit knapp 41.000 Einwohner. Zum Stadtgebiet Aurichs gehören 20 ehemals selbständige Gemeinden.

Aurich ist geprägt durch die Lage im Mittelpunkt Ostfrieslands. Die nächstgelegenen Städte mit mittelzentralen Funktionen sind Norden, Emden, Leer und Wittmund. Oberzentrale Funktionen übernehmen die nächstgelegenen Oberzentren Wilhelmshaven und Oldenburg.

### 16.3 ÖPNV

- in der Stadt Aurich:

Zwischen der Innenstadt und den Ortsteilen gibt es werktags ein Anrufbus-System.

-regional:

- Der Verkehrsverbund Ems-Jade Busverbindungen betreibt Busverbindungen im Landkreis Aurich sowie zwischen den Landkreisen Aurich, Leer, Friesland, Wittmund und Emsland sowie den Städten Emden und Wilhelmshaven. Zwischen den Mittelzentren gibt es einen Stundentakt (Quelle: Internetseite Landkreis Aurich)
- Die in Realisierung befindliche Bahnverbindung Aurich Emden bindet Aurich wieder in das Eisenbahnnetz ein; das Projekt dient der Verbesserung der Transportmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe (Projekt „Lademaßvergrößerung zur optimierten Anbindung des Emder Seehafens und Schienenpersonennahverkehr zwischen Aurich und Emden“ dient u.a. der Anbindung an den Hafen in Emden. Die ursprünglich geplante Nutzung der Strecke auch für den Schienenpersonennahverkehr wird gemäß Berichterstattung im Frühjahr 2015 nicht weiterverfolgt.)

## 16.4 Geschichtlicher Rückblick<sup>6</sup>

Kurzer geschichtlicher Abriss der Stadt Aurich in Stichpunkten:

- Älteste Siedlungsspur in der Auricher Innenstadt aus dem 9. Jahrhundert (archäologische Funde im Jahr 2009)
- Erste Zeugnisse der Besiedlung aus dem 13. Jahrhundert; die Ursprungssiedlung Aurechove wird erstmals in einer friesischen Rechtsaufzeichnung, dem Brokmerbrief, erwähnt
- 1350: Übernahme der Herrschaft durch die Cirksenas, späteres Grafen- und Fürstengeschlecht
- 1561: Verlagerung ihrer Residenz nach Aurich
- Nach Aussterben der Cirksenas: Übernahme der Herrschaft über Ostfriesland durch die Preußen
- 1744: Die Stadt Aurich wurde Regierungshauptstadt der preußischen Provinz Ostfriesland; behielt weiterhin ihren Sitz als Landesbehörde
- Industrielle Aufschwung gab es in jener Zeit nicht – Seit dem 14. Jahrhundert war die Stadt Aurich wirtschaftlich durch ihre bedeutsame Stellung als Viehhandelsplatz geprägt
- 1972: Im Rahmen der niedersächsischen kommunalen Gebietsreform wurden zwanzig Gemeinden dem Stadtgebiet Aurich zugesprochen.

## 17 Wohnbauflächenbedarf im Stadtgebiet Aurich bis zum Jahr 2030

---

<sup>6</sup> <http://www.aurich-tourismus.de/heimliche-hauptstadt-ostfrieslands/auricher-geschichte.html>

ich seh dich in



**Entwurf**

# **Wohnbauflächenbedarf im Stadtgebiet Aurich bis zum Jahr 2030**

**- Gesamtbericht -**

Stadt Aurich  
Fachdienst Planung

Verfasser: Friedrich Mumm  
CAD-Bearbeitung: Ramon Chilla  
Textverarbeitung: Marianne Gerdes

April 2015

ich seh dich in



# Zusammenfassung

Im Bericht „Wohnbauflächenbedarf im Stadtgebiet Aurich bis zum Jahr 2030“ wird der in der Stadt Aurich erwartete Wohnbauflächenbedarf für die Jahre 2015 bis 2030 ermittelt. Als Datengrundlagen wurden im Wesentlichen Statistiken und Veröffentlichungen einschlägiger Institute zugrunde gelegt. Soweit diese Daten nicht auf Gemeindeebene vorlagen, wurden sie mittels städtischer Statistiken und anhand eigener Berechnungen / Vergleichsberechnungen entsprechend umgerechnet.

Zusätzlicher Wohnbedarf und damit zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf entsteht in der Stadt Aurich aus der Haushaltsgrößenentwicklung. Darüber hinaus gehender Wohnbedarf wird aus einer expansiven Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet erwartet.

Bis zum Jahr 2030 gehen die Einwohnerzahlen im Stadtgebiet Aurich aufgrund der demographischen Entwicklung voraussichtlich von rd. 40.500 Personen auf rd. 39.500 Personen zurück. Die Anzahl der Sterbefälle wird durch die Geburtenzahlen nicht mehr aufgefangen. Der Zuwanderungsgewinn wird voraussichtlich auf geringem Niveau stagnieren aber letztlich das Defizit aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nicht auffangen können.

**Aufgrund weiterhin rückläufiger Haushaltsgrößen wird jedoch ein zusätzlicher Bedarf von 1.350 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 erwartet.**

Zur Entwicklung der Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich bis zum Jahr 2030 liegen keine verwertbaren Studien vor. Die Arbeitskräfteentwicklung wird daher anhand der verkauften Gewerbeflächen und den von den Unternehmern geplanten Arbeitsplätzen in den Industrie- und Gewerbegebieten Aurich-Nord und Aurich-Schirum abgeschätzt. Grundlagen hierfür waren Daten aus dem Fachdienst Bauordnung und dem Sachgebiet Liegenschaften der Stadt Aurich.

Aufgrund einer weiterhin expansiven Gewerbeentwicklung geht die Stadt Aurich davon aus bis zum Jahr 2030 rd. 65 ha Nettogewerbeflächen zu veräußern. Aufgrund des geplanten Arbeitskräfteeinsatzes auf diesen Gewerbeflächen wird von ca. 2.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen in den Gewerbegebieten ausgegangen. Weitere ca. 400 Arbeitsplätze werden im übrigen Stadtgebiet, insbesondere in den Wirtschaftsbereichen Handel und Gastronomie, erwartet. Für diese Wirtschaftsbereiche werden in den Gewerbegebieten Aurichs keine Flächen vorgehalten, sodass diese Wirtschaftsbereiche sich im übrigen Stadtgebiet ansiedeln müssen.

**Insgesamt erwartet die Stadt Aurich aufgrund einer expansiven Gewerbeentwicklung rd. 2.400 neue Arbeitsplätze bis zum Jahr 2030.**

Aufgrund der Entwicklung der Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (15-65-jährige) im Stadtgebiet Aurich und im Pendlereinzugsgebiet der Stadt Aurich wird davon ausgegangen, dass die zusätzlichen Arbeitsplätze in Aurich nicht mehr mit im Pendlereinzugsbereich ansässigen Arbeitskräften besetzt werden können. Es wird daher davon ausgegangen, dass diese Arbeitsplätze durch zuziehende Arbeitskräfte zu besetzen sind. In Anlehnung des Verhältnisses der Besetzung der Arbeitsstellen 2006 bis 2012 (25% aus dem Stadtgebiet, 75% aus dem Pendlereinzugsbereich) wird zugrunde gelegt, dass ca. 600 der neuen Arbeitskräfte im Stadtgebiet Aurich ansässig werden. Die übrigen 1.800 Arbeitskräfte werden sich voraussichtlich im Pendlereinzugsbereich Aurich niederlassen.

**Aufgrund zuziehender Arbeitskräfte im Zeitraum 2015 bis 2030 erwartet die Stadt Aurich somit eine zusätzlich Wohneinheitennachfrage von ca. 600 Einheiten. Der erwartete Wohneinheitenbedarf bis zum Jahr 2030 summiert sich somit auf insgesamt 1.950 Einheiten.**

Vorhandene Wohnungsbaupotentiale im Siedlungsbestand werden auf ca. 15% der ermittelten Wohneinheitennachfrage abgeschätzt. Diese werden aufgrund fehlender städtebaulicher Konzepte und zumindest in Teilbereichen gegenläufiger Bauleitplanung nicht in Ansatz gebracht und als Baulandreserve betrachtet.

Um vom Wohneinheitenbedarf den Baulandbedarf 2030 abzuleiten, ist von Bedeutung welche Wohnformen voraussichtlich nachgefragt werden und wieviel Bruttowohnbau land für die einzelnen Wohnformen benötigt wird. Als meistnachgefragte Wohnformen in Aurich werden das Ein- und Zweifamilienhaus (1-FH und 2-FH sowie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und Geschossbauten (GB) aus den Statistiken ermittelt. Bezogen auf die Gesamtnachfrage nach Wohnformen, werden 80% der Wohnungsnachfragen im Bereich 1- und 2-FH abgedeckt.

Es wird von einer Verschiebung der Nachfrage zugunsten von Wohnungen in MFH und GB bis 2030 ausgegangen.

Bei den 1- und 2-FH ist mit 80% der Nachfrage das 1-FH die bevorzugte Wohnform in Aurich. Entsprechend verhält sich auch die Nachfrage nach MFH und GB. 80% der Nachfrage nach Wohnungen in diesen Wohnformen bezieht sich auf das MFH.

Nach dieser Erkenntnis werden bis 2030 voraussichtlich ca. 900 der rd. 1.350 Wohneinheiten aus der Haushaltsgrößenentwicklung im Bereich der 1- und 2-FH und rd. 450 Wohneinheiten im Bereich der MFH und GB nachgefragt.

Bezüglich der Wohneinheitennachfrage aufgrund der Gewerbeentwicklung wird von einer anderen Nachfragestruktur ausgegangen. Da diese Nachfrage von zuziehenden Personen erzeugt wird, wird davon ausgegangen, dass diese keine entsprechend feste Beziehung zu 1- und 2-FH haben wie Ostfriesen. Gestärkt wird diese Einschätzung auch von der Annahme, dass die zuziehenden Arbeitskräfte überwiegend jüngeren Alters am Berufsbeginn mit entsprechend niedrigen Einkommen sein werden.

Im Detail wird davon ausgegangen, dass von den rd. 600 aufgrund der Gewerbeentwicklung zusätzlich nachgefragten Wohneinheiten ca. 200 Wohneinheiten zur Eigentumbildung in 1- und 2-FH nachgefragt werden. Die restlichen rd. 400 Wohneinheiten werden im MFH und GB nachgefragt.

Der Gesamtwohneinheitenbedarf nach Wohnformen stellt sich folgendermaßen dar:

Wohnungsbedarf bis 2030 nach Wohnformen im Stadtgebiet Aurich

Wohnform	Haushaltsgrößen- bezug (WE)	Gewerbeentwicklung (WE)	Summe (WE)
1-FH	720	100	820
2-FH	180	200	380
MFH	360	200	560
GB	90	100	190
<b>Summen</b>	<b>1.350</b>	<b>600</b>	<b>1.950</b>

WE = Wohneinheiten

Der durchschnittliche Bruttobaufächenbedarf für die Wohnformen wurde aus den Bauakten des Fachdienstes Bauordnung ermittelt.

Diese Werte multipliziert mit der Anzahl der Wohneinheiten der einzelnen Wohnformen ergibt den Bruttowohnbaufächenbedarf der Stadt Aurich für die Jahre 2015 bis 2030 von ca. 115 ha:

<b>Einfamilienhaus:</b>	820 WE X 900 m <sup>2</sup> je WE =	<b>73,8 ha</b>
<b>Zweifamilienhaus:</b>	380 WE X 450 m <sup>2</sup> je WE =	<b>17,1 ha</b>
<b>Mehrfamilienhaus:</b>	560 WE X 350 m <sup>2</sup> je WE =	<b>19,6 ha</b>
<b>Geschossbau:</b>	190 WE X 250 m <sup>2</sup> je WE =	<b>4,8 ha</b>
<b>Summen:</b>	1.950 WE	<b>= rd. 115 ha</b>

#### **Hinweis auf das weitere Vorgehen:**

Der dargelegte Wohnbaufächenbedarf ist um die mittelfristig verfügbaren Baulücken im Baubestand, Baulücken in Bebauungsplangebieten, Bauvorbehaltsflächen innerhalb besiedelter Bereiche und im Flächennutzungsplan dargestellte aber noch nicht beplante Wohnbaufächen zu reduzieren.

Der diesbezügliche Flächenbestand wird z. Zt. im Rahmen der Aufstellung eines Baulückenkatasters ermittelt.

## Inhaltsverzeichnis

### **Vorwort**

- 1. Grundlegende Entwicklungen der Bevölkerungs-, Haushaltsgrößen- und Arbeitsplatzentwicklung**
- 2. Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Aurich bis 2030**
  - 2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen**
- 3. Entwicklung der Anzahl der Haushalte, Haushaltsgrößen und Wohnungsbedarf**
- 4. Entwicklung der Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich nach Fachstudien**
- 5. Gewerbeflächen- und Arbeitsplatzentwicklung bis zum Jahr 2030 im Stadtgebiet Aurich**
  - 5.1 Innenstadtnahe Gewerbegebiete**
  - 5.2 Einzelbetriebsgeprägte Gewerbegebiete**
  - 5.3 Gewerbegebiet Middels**
  - 5.4 Gewerbegebiete Aurich-Nord und Aurich-Schirum**
  - 5.5 Entwicklung gewerblicher Bauflächen ab 1978**
  - 5.6 Veräußerung gewerbliche Bauflächen 2005 – 2013**
  - 5.7 Vorhandene unbebaute bzw. z. Zt. in Planung befindliche gewerbliche Bauflächen in Aurich-Nord und –Schirum**
  - 5.8 Bedarf gewerblicher Bauflächen Aurich 2015 – 2030**
  - 5.9 Ableitung der Arbeitsplatzentwicklung in Gewerbegebieten Aurichs bis 2030**
  - 5.10 Arbeitsplatzentwicklung aufgrund der Gewerbeflächenexpansion**
  - 5.11 Entwicklung des Arbeitskräftepotentials im Stadtgebiet bis 2030**
- 6. Arbeitsplatzentwicklung und Pendlerbeziehungen Stadt Aurich**
  - 6.1. Pendlerentwicklungen im Stadtgebiet Aurich**
  - 6.2. Herkunft der Einpendler Aurichs**
  - 6.3. Pendlerbeziehungen Aurich**
  - 6.4. Abgrenzung Pendlereinzugsbereich Aurich**
  - 6.5. Entwicklung der Anzahl der Erwerbspersonen und Arbeitsplätze im Pendlereinzugsbereich Aurich 2010 - 2030**
- 7. Zusammenfassung Gesamtwohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich bis 2030**
  - 7.1. Gesamtwohnungsnachfrage aufgrund der Haushaltsgrößenentwicklung und das verstärkte Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet Aurich**
- 8. Allgemeine Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2030 aufgrund der demographischen Entwicklung**

9. **Entwicklung der Wohnungsgrößennachfrage aufgrund der demographischen Entwicklung im Stadtgebiet Aurich**
  - 9.1. **Altersgruppe bis 18 Jahre**
  - 9.2. **Entwicklung der Nachfrage nach großräumigen Wohneinheiten**
  - 9.3. **Altersgruppe 19 – 60 Jahre und Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum**
  - 9.4. **Mietraumnachfrage der Altersgruppe 19 – 60 Jahre**
  - 9.5. **Altersgruppe über 60 Jahre**
  - 9.6. **Zusammenfassung Wohnungsgrößennachfrage**
10. **Verdichtungskapazitäten für Wohnungsbau im Bestand bis 2030**
  - 10.1. **Potentiale der zusätzlichen Wohnungsentwicklung im Siedlungsbestand durch Verdichtung bis 2030**
  - 10.2. **Ermittlung frei werdender Wohnungen aufgrund von Sterbefällen 2015 – 2030**
  - 10.3. **Besitzverhältnisse und Wohnformen der frei werdenden Wohnungen**
  - 10.4. **Abschätzung des Umfangs der Entwicklung der Anzahl der Wohnungen im Siedlungsbestand bis 2030**
  - 10.5. **Wohnungsentwicklung im Wohneigentumsbestand**
  - 10.6. **Wohnungsentwicklungen im MFH-Bereich und im GB**
  - 10.7. **Zusammenfassung der Abschätzung zusätzlicher Wohnungspotentiale im Siedlungsbestand der Stadt Aurich bis 2030**
11. **Entwicklung der Nachfrage nach Wohnformen im Stadtgebiet Aurich**
12. **Wohnungsbedarf nach Wohnformen im Stadtgebiet Aurich bis 2030**
  - 12.1. **Wohnungsbedarf nach Wohnformen Grundlage: Haushaltsgrößenentwicklung**
  - 12.2. **Weitere Differenzierung nach Wohnformen MFH und GB**
  - 12.3. **Wohnungsbedarf nach Wohnformen Grundlage: Gewerbeentwicklung**
  - 12.4. **Gesamtwohneinheitenbedarf nach Wohnformen bis 2030**
13. **Bruttowohnbauflächenbedarf im Stadtgebiet Aurich bis 2030**
14. **Ausblick auf die voraussichtliche Entwicklung des Bauflächenbedarfs nach 2025/2030**
15. **Hinweis auf das weitere Vorgehen**

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1</b>	<b>natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in %</b>
<b>Tabelle 2</b>	<b>relative Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2030 in %</b>
<b>Tabelle 3</b>	<b>absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2030</b>
<b>Tabelle 4</b>	<b>Siedlungsdichten im Vergleich</b>
<b>Tabelle 5</b>	<b>Entwicklung Haushalte und Haushaltsgrößen in Aurich 2010/2030</b>
<b>Tabelle 6</b>	<b>Beschäftigtendichte [B/ha] in Abhängigkeit von der Hauptfunktion der gewerblichen Nutzung bezogen auf die Bruttobaulandfläche</b>
<b>Tabelle 7</b>	<b>Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen in der Stadt Aurich</b>
<b>Tabelle 8</b>	<b>Arbeitsplatz- und Einpendlerentwicklung 2006 bis 2012</b>
<b>Tabelle 9</b>	<b>Arbeitnehmer und Auspendler 2006 bis 2012</b>
<b>Tabelle 10</b>	<b>Aus- und Einpendler ostfriesischer Landkreise 2006 – 2012 <u>über Kreisgrenzen hinweg</u></b>
<b>Tabelle 11</b>	<b>Einpendler Stadt Aurich 2012</b>
<b>Tabelle 12</b>	<b>Auspendler der Stadt Aurich 2012</b>
<b>Tabelle 13</b>	<b>Veränderung der SVB am Arbeitsort, Arbeitsplätze in Ostfriesland 2011 bis 2030</b>
<b>Tabelle 14</b>	<b>Wanderungsbewegungen Deutsche – Ausländer Stadt Aurich 2006 – 2012</b>
<b>Tabelle 15</b>	<b>Wanderungsbewegungen Deutsche – Ausländer Landkreis Aurich 2006 – 2012</b>
<b>Tabelle 16</b>	<b>Wanderungsbewegungen <u>Landkreis Aurich</u> 2006 – 2012 nach Altersgruppen (Salden)</b>
<b>Tabelle 17</b>	<b>Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgrößen in Niedersachsen 2011 – 2030</b>
<b>Tabelle 18</b>	<b>prozentuale Anteile der Bevölkerung nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen in Niedersachsen</b>
<b>Tabelle 19</b>	<b>Bevölkerung nach Altersgruppen 2009 – 2030</b>
<b>Tabelle 20</b>	<b>Anteile Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser 1986 – 2011 in der Stadt Aurich</b>
<b>Tabelle 21</b>	<b>Wohnungsbedarf bis 2030 nach Wohnformen im Stadtgebiet Aurich</b>

## Verzeichnis Übersichten

- Übersicht 1 Bestand gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet Aurich 2013**
- Übersicht 2 Langfristige Entwicklung Industriegebiet Nord und Schirum**
- Übersicht 3 Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Stadtgebiet Aurich 2002 - 2012**
- Übersicht 4 Pendlereinzugsgebiet Stadt Aurich**
- Übersicht 5 Bevölkerung nach Altersgruppen Stadt Aurich 2009 und 2030**

## Vorwort

Der folgende Bericht baut i. W. auf Prognosen und Fachbeiträge einschlägiger Institute wie z. B. der NBank, der Bertelsmann-Stiftung, dem Pestel-Institut sowie auf Statistiken des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Nds., der Bundesagentur für Arbeit und der Stadt Aurich auf.

Viele Statistiken liegen nicht kleinräumig auf das Stadtgebiet Aurich bezogen vor. Die nachfolgenden Ermittlungen und Berechnungen hatten zum Ziel eine möglichst genaue Datenerfassung und -transformation auf Stadtgebietsebene zu erreichen. Dieses Ziel wurde durch die Einbeziehung örtlich vorhandener Daten und durch Vergleichsrechnungen gefestigt.

Einzelne Datengrundlagen waren auf Gemeindeebene nicht zu ermitteln. Diese wurden ersatzweise aufgrund der Ortskenntnis abgeschätzt. Um auch diesbezüglich möglichst genaue Ergebnisse zu erzielen, wurden die Datengrundlagen größtenteils mit ortskundigen Akteuren diskutiert und abgewogen.

Eine möglichst genaue Bedarfsermittlung ist aus Sicht des Verfassers erforderlich um

- den Ansprüchen der Landesplanung und Raumordnung nach bedarfsgerechter Baulandausweisung zu entsprechen,
- ausreichend Wohnbauland- und Gewerbeflächen im Sinne des § 1 Baugesetzbuch und einer zukunftsorientierten und aktiven Stadtentwicklung vorzuhalten, und um
- die politische Handlungsfähigkeit bezüglich einer aktiven Stadt- und Ortsteilplanung mittel- bis langfristig zu erhalten und zu gestalten.

Der Zielzeitraum der Bauflächenbedarfsermittlung bezieht sich auf die Jahre 2015 bis 2030.

### **1. Grundlegende Entwicklungen der Bevölkerungs-, Haushaltsgrößen- und Arbeitsplatzentwicklung**

Die vorliegende Bedarfsermittlung von Bauflächen soll der Vorbereitung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich für den Zeitraum 2015 bis 2030 dienen.

Der Bauflächenbedarf wurde in vorangegangenen Jahren i. W. durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) und die daraus entstehende Nachfrage nach Wohnraum bestimmt. Das Bevölkerungswachstum entwickelt sich aus demographischen Gründen zunehmend rückläufig. Der Rückgang der natürlichen Bevölkerungszahlen zunehmend nur noch in geringem Ausmaß durch Zuwanderungen/Zuzüge aufzufangen.

Eine rückläufige Nachfrage nach Wohnungen und damit eventuell einhergehender Leerstand von Wohnungen im Stadtgebiet Aurich ist bis zum Jahr 2030 dennoch nicht zu erwarten. Die Anzahl der Personen, die in einem Haushalt leben (Haushaltsgröße) ist seit Jahren rückläufig. Dieser Trend wird voraussichtlich bis zum Jahr 2030 anhalten. Daraus entsteht Wohnungsbedarf, der sich voraussichtlich nicht ausreichend durch freiwerdende Wohnungen

aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahlen decken lässt. Somit wird bis zum Jahr 2030 entsprechende zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen erwartet.

Zusätzlicher Wohnungsbedarf im Stadtgebiet Aurich wird durch die überdurchschnittliche Industrie- und Gewerbeentwicklung und einem damit erwarteten Anstieg der Arbeitsplätze erwartet. Die überdurchschnittlich positive Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich seit 2006 hat zu einem Anstieg der Beschäftigungsquoten im Stadtgebiet und in dessen Pendlereinzugsgebiet geführt. Die Stadt Aurich beabsichtigt die positive Industrie- und Gewerbeentwicklung durch intensive Wirtschaftsförderungsmaßnahmen weiterzuentwickeln. Die dadurch erwartete Nachfrage nach Arbeitskräften wird sich aufgrund der demographischen Entwicklung mittelfristig voraussichtlich nicht mehr aus dem Arbeitskräftebestand im Stadtgebiet von Aurich und dessen Pendlereinzugsbereich decken lassen. Aus diesem Grund erwartet die Stadt Aurich entsprechenden Zuzug von Arbeitskräften und damit auch eine verstärkte Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen aufgrund der Gewerbeentwicklung. Im folgenden Bericht wird der Wohnungs- und Bauflächenbedarf aus der Haushaltgrößenentwicklung und der Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet Aurich bis 2030 ermittelt und dargelegt.

## **2. Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Aurich bis 2030**

Die erwartete Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 ist eine Grundlage für die Ermittlung des Bauflächenbedarfs und des Infrastrukturbedarfs bzw. der Infrastrukturausstattung im Stadtgebiet. Die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung beruht im Regelfall auf Annahmen möglicher Entwicklungsfaktoren und rechnet die Veränderungen hoch auf das Zieljahr. Desto kleiner die Datenbasis ist, auf deren Grundlage solche Berechnungen erstellt werden, umso größer wird der Ungenauigkeitsgrad der Ergebnisse. Im Idealfall kann auf Prognoseergebnisse professioneller Institutionen zurückgegriffen werden. Derartige Prognosen liegen jedoch meistens nicht auf Gemeindeebene vor und müssen ggf. für die benötigten Zwecke umgerechnet und ergänzt werden.

### **2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen**

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl wird durch die Komponenten Zu- und Fortzüge sowie Geburten- und Sterbefälle bestimmt. Diese Entwicklung vollzieht sich regional recht unterschiedlich. Dabei werden die genannten Komponenten stark von der Attraktivität des Wohnstandorts und die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen beeinflusst.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung für die kommenden Jahrzehnte ist durch die relativ genau vorhersagbare Geburten- und Sterbefallentwicklung weitgehend vorgezeichnet. Als größerer „Unsicherheitsfaktor“ werden in den Fachkreisen die Vorhersage der Wanderungsbewegungen, also Zu- und Fortzüge der Einwohnerschaft gesehen. Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder erwarten von 2008 bis 2030 bundesweit einen Bevölkerungsrückgang von rd. 5,7 % auf dann rd. 77,4 Mio. Einwohner (Quelle: „Demographischer Wandel in Deutschland“, Heft 1, „Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern“). Für Niedersachsen wurde diesbezüglich ein Defizit von rd. 551.000 Personen, das entspricht einer Bevölkerungseinbuße von rd. 6,9 % auf dann rd. 7,4 Mio. Einwohner ermittelt.

Die Bertelsmann Stiftung beziffert den Bevölkerungsrückgang in Niedersachsen dagegen auf rd. 378.000 Personen bis zum Jahr 2030 (das entspricht – 4,8 %) auf rd. 7.544.000 Mio.

**Einwohner** (Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann-Stiftung, erarbeitet i. W. vom Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung (IES) der Universität Hannover). Die Bertelsmann Stiftung geht von einem leicht geringeren natürlichen Bevölkerungsrückgang (Geburten/Sterbefälle) und einem um rd. 100.000 Personen höheren Wanderungsgewinn für Niedersachsen aus.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich werden die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung des Wegweisers Kommune der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Das wird begründet mit der Feststellung einer aktuellen Studie der NBank, die eine günstigere Prognose des Bevölkerungsrückganges als bei früheren Vorausberechnungen bestätigt. (Quelle: NBank (Wohnen in Niedersachsen 2012 – 2030: Investieren in zukunftssichere Bestände, Seite 39, Kapitel Wohnungsbauprognose 2030)

Tabelle 1: natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in %

	<u>Stadt Aurich</u>	<u>Landkreis Aurich</u>	<u>Land Niedersachsen</u>
natürl. Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen 2009 - 2030	- 6,1	- 7,2	- 8,2
Wanderungsgewinne 2009 - 2030	+ 3,4	+ 5,4	+ 3,4
Bevölkerungsentwicklung einschließlich Wanderungen 2000 bis 2030	- 2,7	- 1,8	- 4,8

Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann-Stiftung und eigene Berechnungen

Für den Zeitraum 2009 bis 2030 geht die Bertelsmann-Stiftung von folgender relativen (natürlichen Bevölkerungsentwicklung incl. Wanderungen) Bevölkerungsentwicklung in % aus:

Tabelle 2: relative Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2030 in %

	<u>Stadt Aurich</u>	<u>Landkreis Aurich</u>	<u>Land Niedersachsen</u>
relative Bevölkerungsentwicklung 2009 - 2015	- 0,2	- 0,1	- 1,0
relative Bevölkerungsentwicklung 2009 - 2020	- 0,7	- 0,5	- 2,1
relative Bevölkerungsentwicklung 2009 - 2025	- 1,5	- 1,0	- 3,3
relative Bevölkerungsentwicklung 2009 - 2030	- 2,7	- 1,8	- 4,8

Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann-Stiftung

Die absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2030 wird sich laut Bertelsmann-Stiftung voraussichtlich folgendermaßen entwickeln:

Tabelle 3: absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2030

	<u>Stadt Aurich</u>	<u>Landkreis Aurich</u>	<u>Land Niedersachsen</u>
Bevölkerungszahl 2009 (Einwohner)	40.460	188.840	7.922.450
Bevölkerungszahl 2015 (Einwohner)	40.370	188.650	7.845.150
Bevölkerungszahl 2020 (Einwohner)	40.160	187.890	7.759.060
Bevölkerungszahl 2025 (Einwohner)	39.840	186.890	7.660.340
Bevölkerungszahl 2030 (Einwohner)	39.390	185.360	7.544.290

Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann-Stiftung

Aus der absoluten Bevölkerungsentwicklung von minus 980 Einwohnern 2015 bis 2030 würde sich bei Unterstellung einer konstanten Haushaltsgrößenentwicklung letztlich ein Überhang bzw. Überschuss an Wohnungen im Stadtgebiet Aurich ergeben.

### **3. Entwicklung der Anzahl der Haushalte, Haushaltsgrößen und Wohnungsbedarf**

Die Haushaltsgrößenentwicklung ist neben der Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen der wesentliche bestimmende Faktor für die Ermittlung des Baulandbedarfes im Stadtgebiet Aurich für den Planungszeitraum 2015 bis 2030.

Im Zuge der demographischen Entwicklung ist die natürliche Bevölkerungszunahme rückläufig und erreicht bereits heute negative Werte. Der Wanderungssaldo stagniert auf niedrigem aber zumindest noch positivem Niveau. Dennoch gleichen die Wanderungsgewinne die Verluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung nur unzureichend aus, so dass diesbezüglich keine verlässliche Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen und Wohnbauflächen abzuleiten ist.

Trotz rückgängiger Bevölkerungsentwicklung steigt die Anzahl der Haushalte bundes- und niedersachsenweit allerdings seit rd. 50 Jahren. Das Ansteigen der Anzahl der Haushalte geht einher mit einer stetigen Verkleinerung der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen (Haushaltsgröße).

Zusätzlicher Bedarf an Wohnungen war in der Vergangenheit auf ein Bevölkerungswachstum und eine Haushaltsgrößenverkleinerung zurückzuführen. Die Entwicklung der Haushaltsgrößenverkleinerung wird sich laut dem Statistischen Bundesamt auch mittelfristig weiter fortsetzen (Quelle: „Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung – Entwicklung der Privathaushalte bis 2030“ Serie Bevölkerung und Erwerbsfähigkeit des Statistisches Bundesamtes aus dem Jahr 2010, erschienen am 30.03.2011). Laut dieser Haushaltsvorausberechnung werden die Haushalte in Deutschland bis 2030 immer kleiner. Die Gruppe der Einpersonenhaushalte beinhaltet seit mehr als 30 Jahre die größte Gruppe mit kontinuierlich ansteigendem Anteil. Dabei leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Auch Zweipersonenhaushalte weisen steigende Tendenzen auf. Die Haushalte mit 3 und mehr Personen sinken dagegen beständig. Ursachen hierfür sind der Rückgang der Geburtenhäufigkeit, die Zunahme der

Lebenserwartung im hohen Alter, die Zunahme Alleinerziehender und ein allgemeiner Trend zur Singularisierung.

Unterschiede gibt es im Niveau und in der Dynamik des Trends der Haushaltsgrößenentwicklung. Diese werden wesentlich durch Binnenwanderungsströme verursacht, die im Wesentlichen durch die Arbeitsplatzsuche ausgelöst werden. Das Bundesamt für Statistik unterscheidet diesbezüglich zwischen Entwicklungen in den alten und neuen Bundesländern sowie zwischen Flächen- und Stadtstaaten.

Auch die ausländische Bevölkerung und die Außenwanderung beeinflussen die Haushaltsgrößenentwicklung. Der Zuzug von Familienangehörigen in Deutschland lebender Migranten förderte beispielsweise geringfügig die Bildung von Mehrpersonenhaushalte. Dieser Einfluss geht jedoch mit geringerer Nettozuwanderung von Ausländern zunehmend zurück.

Das statistische Bundesamt geht davon aus, dass auch künftig der Trend zu kleineren Haushalten anhält. Dafür spricht u. a. die weiter sinkende Alterssterblichkeit. Die höhere Lebenserwartung der Frauen und die schneller als bei den Frauen zunehmende Lebenserwartung der Männer führen künftig zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter. Des Weiteren ist von einem Fortbestand der niedrigen Geburtenhäufigkeiten und einer Zunahme von Partnerschaften mit separater Haushaltsführung (Singularisierung) sowie eine zunehmend erforderliche hohe berufliche Mobilität auszugehen. All dieses spricht für mehr kleinere Haushalte auch bei der Bevölkerung in jungem und mittlerem Alter.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungstrends geht das Statistische Bundesamt bundesweit von weiter fallenden Haushaltsgrößen aus. Für die alten Flächenländer wird mit einem Rückgang der Haushaltsgröße von 2,07 Personen in 2011 auf 1,92 Personen in 2030 (7,2 %) gerechnet.

Auch die NBank prognostiziert für den Zeitraum 2009 – 2030 einen niedersachsenweiten Rückgang der Haushaltsgrößen von 2,07 Personen je Haushalt (in 2009) auf 1,92 Personen (in 2030) also um rd. 7,2 %. Für den Landkreis Aurich weist die NBank einen Rückgang der Haushaltsgröße von 2,2 Personen (in 2009) auf 2,0 Personen (in 2030) also um rd. 9,1 % aus (Quelle: NBank „Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030“).

Für die Stadt Aurich liegen kleinräumig keine verwertbaren Prognosen der Haushaltsgrößenentwicklung vor. Diese wird daher von den Prognosen des Statistischen Bundesamtes und der NBank abgeleitet. Während, wenn auch für geringfügig andere Zeiträume, die bundes- und landesweite Prognose der Haushaltsgrößenentwicklung weitgehend übereinstimmt (Bund bezogen auf Variante alte Flächenländer!) differenzieren diese Werte landkreisbezogen wesentlich stärker. Für den relativ dünn besiedelten Flächenlandkreis Aurich wird mit stärkeren Rückgängen der Haushaltsgröße als im Landesdurchschnitt gerechnet. Die absolute Höhe der Haushaltsgröße wird im Landkreis Aurich jedoch sowohl 2009 als auch 2030 voraussichtlich noch über dem Landesdurchschnitt liegen.

Die Haushalts- und Haushaltsgrößenentwicklung Aurichs 2010 – 2030 wird auf der Grundlage von Statistiken des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik, des Statistischen Bundesamtes und der NBank dargelegt und anhand eigener Einschätzungen kleinräumig auf das Stadtgebiet Aurich konkretisiert (Quellen: Niedersächsischen Landesamtes für Statistik „Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Haushalte und Familien des LSKN, Kap. 5.2, 2012“, des Statistischen Bundesamtes im Artikel „Haushalte und Lebensformen der Bevölkerung“ herausgegeben vom Staatlichen Bundesamt, Oktober 2001, Seite 997 und der NBank „Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030“).

Laut LSKN lag die Haushaltsgröße in niedersächsischen Gemeinden mit 20 – 50.000 Einwohnern 2010 durchschnittlich bei 2,1 Personen je Haushalt, niedersachsenweit bei durchschnittlich 2,04 Personen (Quelle: LSKN „Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Haushalte und Familien des LSKN, Kap. 5.2, 2012“).

Unter Zugrundelegung dieser Haushaltsgröße und einer Einwohnerzahl von rd. 40.500 Personen sind im Stadtgebiet Aurich rd. 19.285 Haushalte vorzufinden.

Der Haushaltsgrößenwert unterschreitet den entsprechenden Wert für das Landkreisgebiet. Das dürfte mit der stärkeren Siedlungsdichte im Stadtgebiet Aurich in Zusammenhang stehen. Im Regelfall sind in ländlichen Gebieten erhöhte Haushaltsgrößen vorzufinden. Das ist zu begründen mit einer höheren Geburtenrate und größeren Eigentumswohneinheiten aber auch mit mangelnden Arbeitsplätzen im ländlichen Raum. Letzteres führt häufig zu Umzügen in stadtnahe Gebiete und zu zumindest vorübergehend zu Beginn der Berufstätigkeit zum Bezug kleiner Wohnungen.

Für den relativ dünn besiedelten Flächenlandkreis Aurich rechnet die NBank mit stärkeren Rückgängen der Haushaltsgröße als im Landesdurchschnitt.

Die NBank geht von einem Rückgang der Haushaltsgrößen im Landkreis Aurich im Zeitraum 2009 – 2030 von 2,2 Personen je Haushalt auf 2,0 Personen je Haushalt also um 9,1 % aus. Für das Land Niedersachsen erwartet die NBank einen geringeren Rückgang der Haushaltsgrößen von 2,07 Personen je Haushalt auf 1,92 Personen je Haushalt also um 7,2 % (Quelle: NBank, „Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030“).

Wird der Haushaltsgrößenrückgang im Landkreis Aurich von 9,1% auf das Stadtgebiet Aurich übertragen, ergibt sich für das Stadtgebiet Aurich ein Haushaltsgrößenrückgang auf 1,91 Personen je Haushalt im Jahr 2030.

Trotz der höheren Besiedlungsdichte im Stadtgebiet Aurich (siehe Tabelle Siedlungsdichten im Vergleich a.a.O.) wird der erhöhte Ansatz des Rückgangs der Haushaltsgrößen in Landkreis Aurich zugrunde gelegt. Das ist zu begründen mit dem erwarteten Zuzug von Arbeitskräften aufgrund der intensiv geförderten Gewerbegebietsentwicklung und damit einhergehenden Arbeitsplatzzunahme im Stadtgebiet Aurich. Es wird davon ausgegangen, dass die zuziehenden Arbeitskräfte überwiegend jüngeren Alters sein werden und dem zu Folge zumindest vorübergehend in kleinen Haushalten leben werden.

In der Stadt Aurich mit einer Flächenausdehnung von rd. 19.721 ha leben 2012 rd. 40.500 Einwohner also rd. 2,04 Personen/ha. Ca. 60 % der Bewohner leben im sogenannten Innenstadtbereich. Dieser umfasst die eigentliche Kernstadt, die Ortsteile Extum, Egels, Popens und Haxtum sowie die dicht besiedelten kernstadtnahen Bereiche der Ortsteile Sandhorst und Wallinghausen, die einen Flächenumfang von rd. 1.450 ha umfassen. Im Innenstadtbereich leben rd. 24.300 Einwohner also rd. 16,76 Personen je ha, in den übrigen Ortsteilen der Stadt Aurich leben rd. 0,89 Personen je ha.

(Quelle: LSKN-Online: Tabelle K1000014, Stand 31.12.2012 und eigene Berechnungen)

Tabelle 4: Siedlungsdichten im Vergleich

(Quelle: LSKN-Online: Tabelle K1000014, Stand 31.12.2012 und eigene Berechnungen)

Region	Anzahl Einwohner (EW)	Flächenausdehnung (ha)	EW/ha
Stadt Aurich gesamt	40.500	19.721	2,05
Innenstadt Aurich	24.300	1.450	16,76
Ortsteile Aurich	16.200	18.271	0,89
Landkreis Aurich	188.267	128.731	1,46
Land Niedersachsen	7.916.913	4.761.378	1,66

Die unterschiedlichen Ansätze zur Haushaltsgrößenentwicklung bis zum Jahr 2030 in der Stadt Aurich ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Entwicklung Haushalte und Haushaltsgrößen in Aurich 2010/2030

Jahr	2010/12		2030	
	HH gesamt (Anzahl)	HH-größe (Pers./HH)	HH gesamt (Anzahl)	HH-größe (Pers./HH)
NBank <sup>4)</sup> für LK Aurich	18.409	2,20	19.700	2,0
NBank <sup>4)</sup> und Statistisches Bundesamt <sup>3)</sup> für Nds.	19.565	2,07	20.521	1,92
<b>NBank<sup>4)</sup> und eigene Berechnungen</b>	<b>19.285</b>	<b>2,10</b>	<b>20.628</b>	<b>1,91</b>
Zensus 9. Mai 2011 <sup>x)</sup>	19.480	2,08	20.847	1,89

Abkürzungen: HH = Haushalte, Pers. = Personen

Quellen:

- „Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030“, NBank<sup>4)</sup>
- „Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung – Entwicklung der Privathaushalte bis 2030“ Serie Bevölkerung und Erwerbsfähigkeit des Statistisches Bundesamtes aus dem Jahr 2010, erschienen am 30.03.2011<sup>3)</sup>
- „Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung für Aurich, Stadt (Kreis Aurich)“, Zensus 9. Mai 2011 (Ergebnisse zum Stand Mai 2013), Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2013<sup>x)</sup>

Gewählt für die weiteren Berechnungen wurde die Variante „N-Bank und eigene Berechnungen“. Diese Variante wurde i. W. auf der Grundlage regional differenzierter Prognosen der NBank errechnet und berücksichtigt in stärkerem Umfang die regionalen Besonderheiten gegenüber den Durchschnittswerten des Landkreises und des Landes Niedersachsen.

**Die Anzahl der Haushalte erhöht sich bis 2030 somit voraussichtlich von 19.285 auf 20.628 Haushalte. Das entspricht rd. 1.350 zusätzliche Haushalte und unter der Voraussetzung, dass jeder zusätzliche Haushalt eine Wohneinheit beansprucht, einem zusätzlichen Wohneinheitenbedarf von 1.350 Wohnungen bis zum Jahr 2030.**

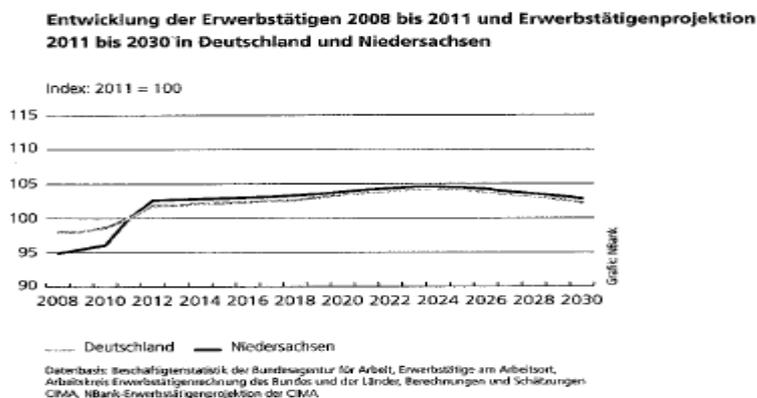
Exkurs:

Die zwischenzeitlich vorliegenden (und der Tabelle nachträglich zugefügten) Ergebnisse des Zensus 2011 bestätigen die Berechnungen weitgehend. Unter der Voraussetzung, dass die Anzahl bewohnter Wohnungen der Anzahl von vorhandenen Haushalten entspricht, weist der Zensus für das Stadtgebiet Aurich 19.480 Wohnungen/Haushalte aus (Stand Mai 2013). In diesem Wert sind Leerstände und Ferienwohnungen (858 Wohnungen) nicht berücksichtigt.

Eine Anpassung der nachfolgenden Berechnungen aufgrund der leicht abweichenden Zensuswerte erfolgte nicht. Dieses würde im Ergebnis ein Bruttobauflächenmehrbedarf für das Gesamtstadtgebiet Aurich von rd. 1,6 ha ergeben und ist somit bezogen auf den Gesamtbruttobauflächenbedarf und der statistisch bedingten Ungenauigkeit unbedeutend.

#### 4. Entwicklung der Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich nach Fachstudien

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich ist in den Jahren 2006 bis 2012 von 14.285 (30.06.2006) auf 18.338 (30.06.2012) Arbeitsplätze gestiegen. Das entspricht einer Zunahme von 4.053 Arbeitsplätzen über 6 Jahre (28 %). Die Vergleichswerte im Landkreis Aurich betragen 23 %, die im Land Niedersachsen 12 %.



Die Entwicklung der sozialpflichtigen Arbeitsplätze für Aurich bis zum Jahr 2030 wird auf der Grundlage der Studien „Wohnen in Niedersachsen 2012 – 2030“ der NBank, Heft 21 und „Deutschland 2020 – Die Arbeitsplätze der Zukunft“ des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitutes und der Pricewaterhouse Coopers AG (PWC), Dez. 2010 sowie eigenen Ermittlungen aufgrund der Entwicklung vor Ort in Aurich abgeschätzt.

Die beiden Studien gehen von unterschiedlichen Ansätzen aus. Die Studie der NBank baut auf der nationalen Wirtschafts- und Erwerbstätigenprognose 2008 – 2035 der Prognos AG aus dem Jahr 2010 auf. Diese Studie leitet die Erwerbstätigenentwicklung bis ins Jahr 2030 von der erwartenden Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Leistung Deutschlands bzw. Niedersachsens ab und berechnet daraufhin die für die Erbringung dieser Leistung erforderlichen Erwerbstätigen/Arbeitsplätze.

Diese Studie erwartet bis zum Jahr 2030 ein Anstieg der Erwerbstätigen im Stadtgebiet Aurich von 4,5 %. Dieser Wert soll bis zum Jahr 2025 erreicht werden. Anschließend an diesen Zeitraum soll die Anzahl der Arbeitsplätze leicht rückläufig sein.

Die Studie von PWC leitet die Beschäftigungsentwicklung i. W. von unterschiedlichen Annahmen zur Entwicklung und Produktivität des regionalen Qualifikationsniveaus ab. Sie legt die Vorausschätzung der Bruttowertschöpfung und der Entwicklung der Zahl der Hochqualifizierten in einer Region zugrunde und ermittelt daraus die Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen. Von PWC werden 3 Modelle gerechnet, in diesen Modellen wird ein Anstieg der Erwerbstätigenzahlen bis 2020 in der Region Aurich von 5 bis 10 % ermittelt.

Ausgehend von rd. 18.350 Beschäftigten im Jahr 2012 im Stadtgebiet Aurich kann auf der Grundlage der NBank- Studie somit mit einem Beschäftigungszuwachs von 4,5 %, das entspricht rd. 825 zusätzliche Beschäftigte/Arbeitsplätze, bis zum Jahr 2025 gerechnet werden.

Die PWC-Studie datiert aus dem Jahr 2010. Ausgehend von den Beschäftigten 2010 (16.381) und der prognostizierenden Erhöhung der Beschäftigungszahlen/Arbeitsplätze um 5 – 10 % ist auf der Grundlage dieser Studie mit 820 bis 1.640 zusätzlichen Arbeitsplätzen bis zum Jahr 2020 zu rechnen.

Anmerkung: Diese Werte wurden 2012 bereits überschritten:  $18.350 - 16.381 = 1.969$  Beschäftigte. Dieses Ergebnis verdeutlicht die dynamische Arbeitsplatzentwicklung im Stadtgebiet Aurichs.

Während die zweitgenannte Studie nur den Zeitraum bis 2020 beinhaltet, betrachtet die erstgenannte Studie den Zeitraum bis 2030. Erwähnenswert ist, dass letztere Studie den Höhepunkt der Erwerbstätigenzahlen für den Zeitraum 2020 – 2025 erwartet. Danach wird bis 2030 ein stetiger Rückgang der Erwerbstätigenzahlen um rd. 1 – 2 % erwartet. Diese Prognose geht einher mit dem allgemein erwarteten Rückgang der Wohnungsnachfrage spätestens ab 2020.

Bezüglich der Zahlenwerke ist zu berücksichtigen, dass diese auf der Basis der Beschäftigtenstatistik der Bundesanstalt für Arbeit ermittelt wurden. Diese erfasst alle Beschäftigten, die sozialversicherungspflichtig gemeldet sind. Somit wird ein Teil der Erwerbstätigen (z. B. Beamte, Selbstständige) nicht erfasst. Dieses ist bei der Interpretation der Zahlenwerke zu berücksichtigen und würde ggf. zu einer (aufgrund fehlender Daten nicht zahlenmäßig darzustellenden) entsprechenden Erhöhung der Zahlenwerte führen.

Beide Studien weisen auf allgemein gültige regionale Unterschiede der prognostizierten Entwicklungen zwischen wachsenden und stagnierenden Standorten hin. Dieses wurde großräumig in den Studien berücksichtigt. Auf kleinräumige regionale Sondersituationen (wie z. B. in der Stadt Aurich (Anm. des Verfassers) gehen die Studien nicht ein. **Diesbezüglich gilt der allgemeine Hinweis, dass attraktive Bedingungen bzgl. des Wohnstandortes/ Wohnwertes und des Arbeitsplatzangebotes sich gegenseitig fördern und damit zu deutlichem außergewöhnlichen Wachstum in einzelnen Regionen führen können.**

Die Stadt Aurich liegt im Mittelpunkt einer Wachstumsregion im ostfriesischen Raum. Begonnen hat die außergewöhnliche Entwicklung Aurichs durch die Ansiedlung eines Betriebes für die Entwicklung und den Bau von Windenergieanlagen. Dieser Betrieb, der inzwischen Marktführer in Deutschland ist, hat seinen Hauptsitz in Aurich. In den vergangenen Jahren hat der Betrieb umfangreiche Gewerbeflächen im Industriegebiet Nord erworben. Mit der weiteren Werksentwicklung auf diesen Flächen war der Betrieb der Auslöser des ungewöhnlichen Anstieges der Arbeitsplatzzahlen in Aurich.

Parallel dazu hat die Stadt Aurich in größerem Umfang im Innenstadtbereich (z. B. Extum, Wallinghausen) stadtnahe Baugebiete entwickelt. Die Entwicklung weiterer nach Umfang und Lage nachfrageorientierter Baugebiete soll folgen.

Weiterhin wurden verschiedene Projekte zur Infrastrukturattraktivierung initiiert. Genannt seien hier z. B. das neue Familien- und Wohlfühlbad, das Energie-Erlebnis-Zentrum, das geplante Familienzentrum, die Ansiedlung der Waldorfschule und nicht zuletzt die Freistellung der Eltern von Kindergartengebühren und ein massiver Ausbau von Kindergarten- und Kindertagesplätzen.

Diese Entwicklungen geben Anlass dazu bzgl. der Arbeitsplatzentwicklung von deutlich positiveren Zahlenwerten auszugehen, als sie in den vorgenannten Studien (ohne Berücksichtigung der kleinräumigen Sonderentwicklung in Aurich) ermittelt wurden. Bestätigt wird dieses Vorgehen durch die Ergebnisse der genannten Studien. Deren Vorhersagewerte wurden in Aurich bereits weit vor Ablauf des Vorhersagezeitraumes übertroffen.

Für Ermittlung der bis 2030 erwarteten Arbeitsplätze in Aurich kann somit nicht auf vorhandene Studien zurückgegriffen werden.

Die erwartete Anzahl von zusätzlichen Arbeitsplätzen bis zum Jahr 2013 im Stadtgebiet Aurich wird daher ersatzweise von der geplanten Entwicklung der Gewerbegebiete Aurichs und der erwarteten weiteren Entwicklung des Betriebes für die Entwicklung und den Bau von Windenergieanlagen abgeleitet.

## **5. Gewerbeflächen- und Arbeitsplatzentwicklung bis zum Jahr 2030 im Stadtgebiet Aurich**

### **5.1 Bestand Gewerbeflächen im Stadtgebiet**

Im Stadtgebiet Aurich sind insgesamt rd. 9 Gewerbestandorte im Flächennutzungsplan dargestellt. Die meisten dieser Flächen sind mit Bebauungsplänen überplant. Die beiden größten Gewerbegebiete Aurichs befinden sich in Aurich-Nord und Aurich-Schirum. Diese beiden Gewerbegebiete sind die Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung Aurichs.

In Innenstadtnähe befinden sich drei kleinere Gewerbegebiete aus Zeiten vor der Gebietsreform.

Im stadtfüreren Ortsteil Middels wurde in den letzten Jahren ein auf die dörflichen Belange ausgerichtetes kleineres Gewerbegebiet für ortsbezogenes Gewerbe entwickelt.

Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan drei kleinflächige aufgrund von Rohstoffvorkommen standortgebundene oder historische Entwicklung entstandene Gewerbegebiete, die durch Einzelbetriebe genutzt werden, dargestellt.

### **5.2 Innenstadtnahe Gewerbegebiete**

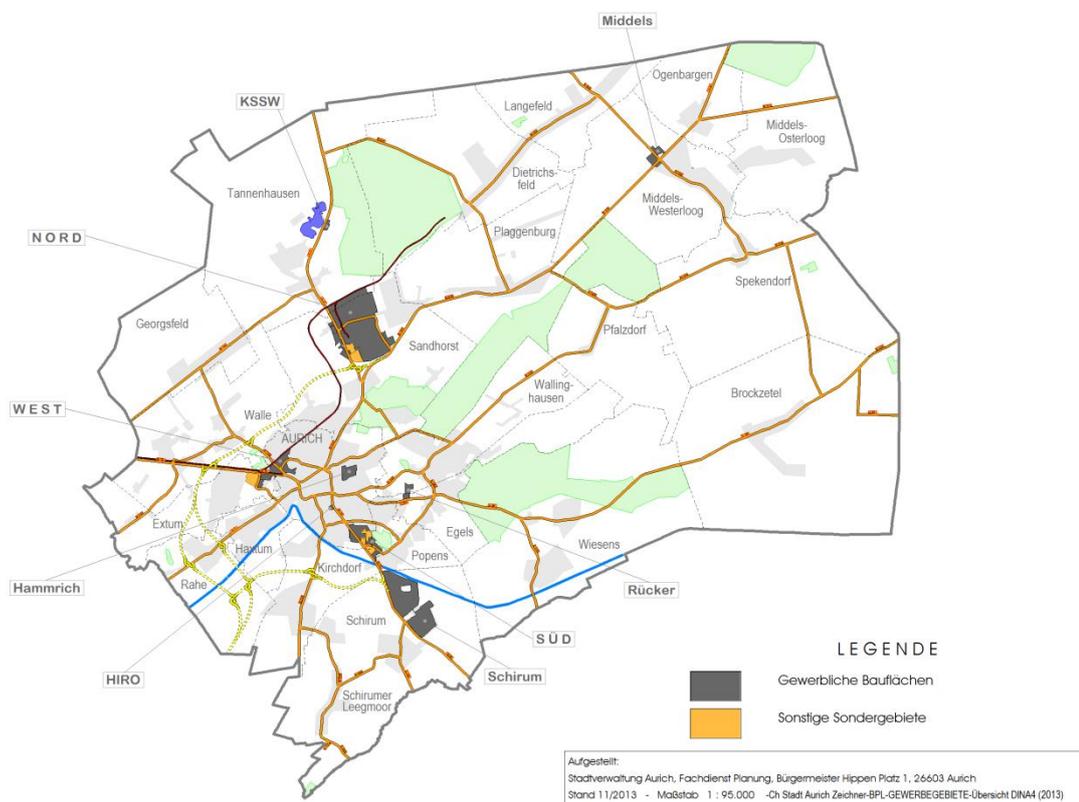
Die innenstadtnahen Gewerbegebiete entstammen größtenteils aus der Zeit vor der Gebietsreform 1972. Es handelt sich um die Gewerbegebiete Aurich-Süd (Raiffeisenstraße), Aurich-West ( Dreekamp ) und Im Hammrich (Hammerkeweg). Diese Gewerbegebiete sind vollständig bebaut. Aufgrund der stadtnahen und verkehrsgünstigen Lage sowie der allgemeinen Entwicklung im Einzelhandel zu großflächigen Betrieben wurden die Gewerbegebiete West und Süd zunehmend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe ungenutzt und in der Bauleitplanung größtenteils als sonstige Sondergebiete umgeplant. Dieser Umnutzungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Weitere Umnutzungen zu Lasten der gewerblichen Nutzungen sind im Hinblick auf die Ausweisung der Gewerbegebiete Süd und West als zentrennahe Versorgungskerne zu erwarten.

### **5.3 Einzelbetriebsgeprägte Gewerbegebiete (siehe auch Karte Gewerbegebiete Aurich)**

Die drei einzelbetriebsgeprägten Gewerbegebiete sind Einzelstandorte von Betrieben, die historisch gewachsen sind. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Kalksandsteinwerk, direkt angrenzend am Rohstoffvorkommen Sand, im Ortsteil Tannenhausen (KSSW), ein größerer Kfz-Reparatur und Verkaufsbetrieb mehrerer Kfz-Markenprodukte im Innenstadtbereich an der Leerer Landstraße (HIRO), sowie einem Molkereibetrieb im Ortsteil Egels (Rücker).

Das Kalksandsteinwerk wurde zwischenzeitlich stillgelegt und zu Lagerzwecken ungenutzt. Der Bestand dieser Gewerbefläche ist in Frage zu stellen, da der Betrieb standortgebunden bzgl. des Rohstoffs ist (§ 35 Abs. 3 BauGB - ortsgebundener Betrieb -) entwickelt wurde und dieses nicht mehr die Grundlage des Betriebes beinhaltet. Die Nachfolgenutzung zu Lagerzwecken kann über den Bestandsschutz gesichert werden. Eine Ausweitung dieser kleinflächigen Gewerbefläche in Einzel- und Außenbereichslage ist planungsrechtlich nicht vertretbar und ist mit der in unmittelbarer Nähe gelegenen Naherholungsentwicklung, Badesees Tannenhausen, nur schwer in Einklang zu bringen.

### Übersicht 1: Bestand gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet Aurich 2013



Die Gewerbefläche des Autohauses ist ebenfalls in Frage zu stellen. Diese Gewerbefläche liegt inmitten von Misch- und Wohnnutzungen. Die Erfordernisse dieses Gewerbebetriebes sind auch in einem Mischgebiet umzusetzen. Nachteile, insbesondere bezgl. des Lärmschutzes sind für den Betrieb nicht zu erwarten. Aufgrund der umliegenden Wohnnutzungen sind diesbezüglich ohnehin besondere

Anforderungen gegeben (§ 15 Baunutzungsverordnung – gegenseitige Rücksichtnahme in Gemengelagen).

Der Molkereistandort, Standort Norddeutschlands größter Privatmolkerei, mit der Zielrichtung auf weitere Expansion und entsprechend vorhandenen und bebauten Flächen, soll als Gewerbefläche erhalten und weiterentwickelt werden. Aufgrund der hohen Investitionen ist eine Standortverlagerung in ein Gewerbegebiet wirtschaftlich nicht vertretbar. Eine Ausweisung als Gewerbefläche ist aufgrund betrieblicher Erfordernisse notwendig.

#### **5.4 Gewerbegebiet Middels**

Das Gewerbegebiet Middels liegt mittig zwischen den Mittelzentren Aurich und Wittmund. Die Entfernung zu den Mittelzentren beträgt rund 11 Kilometer Luftlinie und rd. 15 Kilometer Straßenentfernung.

Das dörfliche Gewerbegebiet im stadtfernen Ortsteil Middels wurde in den Jahren 2000/2001 entwickelt. Dieses Gewerbegebiet wird i. W. örtlichen Gewerbetreibenden vorbehalten, die sich im Dorfgebiet Middels entwickelt haben und am Ursprungsstandort im Dorf keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben und für die eine Aussiedlung in die entfernten Gewerbegebiete Aurichs oder Wittmunds aus wirtschaftlichen Gründen, Gründen des Kundenbezugs und nicht zuletzt der Ortsverbundenheit nicht in Frage kommt.

Das Gewerbegebiet Middels soll künftig bedarfsorientiert und sporadisch mit den o. b. Nutzungsziel weiterentwickelt werden. Eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes über den örtlichen Bedarf hinaus ist nicht vorgesehen.

#### **5.5 Gewerbegebiete Aurich-Nord und Aurich-Schirum**

Die in innenstadtnahen Gewerbegebiete Hammrich, Süd und West sind seit Jahren belegt. An diesen Standorten sind aufgrund vorhandener angrenzender Wohnbebauung keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr möglich. Zudem setzte eine zunehmende Umnutzung der Gewerbeflächen in diesen Gewerbegebieten zugunsten von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ein. Diese Entwicklungen führten Mitte der 70-er Jahre zur Neuerschließung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord in den Ortsteilen Sandhost und Tannenhausen. Schwierigkeiten beim Grunderwerb für die Erweiterung des Gewerbegebietes Nord und der Nachteil, dass die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes aus Richtung Süden – das ist die Richtung zum Binnenland der Bundesrepublik und damit die Hauptrichtung zu Lieferanten und Kunden – eine Durchquerung des Innenstadtgebietes der Stadt Aurich erforderte, führten schließlich Anfang der 90-er Jahre des 20. Jahrhunderts zur Gründung eines weiteren Gewerbegebietes im Süden der Stadt Aurich. Dieses Gewerbegebiet liegt im Ortsteil Schirum und trägt auch den Namen Schirum.

Beide Gewerbegebiete wurden in den vergangenen Jahren stetig entwickelt und dementsprechend bedarfsgerecht erweitert. Insbesondere durch die stürmische

Expansion des Betriebes für Entwicklung, Bau und Vertrieb von Windenergieanlagen im Gewerbegebiet Aurich-Nord hat dieses Gewerbegebiet in den letzten Jahren einen starken Auftrieb und entsprechende Erweiterungen erfahren. Verfügbare Gewerbeflächen stehen im Gewerbegebiet Nord zurzeit nicht mehr zur Verfügung.

Im Umfeld der Gewerbestandorte – Nord und Schirum – sind ausreichend Erweiterungsflächen vorhanden, die zurzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Die Stadt bemüht sich Erweiterungsflächen an beiden Standorten zu erwerben um anschließend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung dieser Flächen herbeizuführen.

Die zukünftige Entwicklung gewerblicher Bauflächen sieht die Stadt Aurich vornehmlich in der Erweiterung der vorhandenen Gewerbestandorte Nord und Schirum.

Durch diese Entwicklung lassen sich Synergieeffekte generieren, eine Zersiedelung des Stadtgebietes mit Gewerbeflächen vermeiden und die Forderung nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Raumordnung und Landesplanung sowie des Städtebaus entsprechen.

## **5.6 Entwicklung gewerblicher Bauflächen ab 1978**

Im Zeitraum von 1978 bis 2013 wurden im Industriegebiet Nord insgesamt rd. 156 ha gewerbliche Bruttobauflächen<sup>1)</sup> entwickelt. Das entspricht rd. 117 ha gewerbliche Nettobauflächen. Somit wurden durchschnittlich 4,5 ha gewerbliche Brutto- bzw. 3,3 ha gewerbliche Nettobauflächen (incl. Enercon) pro Jahr verbraucht. Ohne die in den Jahren 2011/2012 an Enercon veräußerten Flächen, betragen die Werte brutto: 3,0 ha/pro Jahr und netto 2,3 ha/pro Jahr.

<sup>1)</sup> gewerbliche Bruttobauflächen enthalten rd. 25 % Anteile Erschließungsflächen

Im Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Schirum wurden bis 2013 insgesamt 57 ha gewerbliche Bruttobauflächen, das entspricht rd. 43 ha gewerbliche Nettobauflächen entwickelt. Die Jahresdurchschnittswerte betragen in rd. 20 Jahren 2,9 ha brutto und 2,2 ha netto.

Insgesamt wurden im Zeitraum von 1978 bis 2013 in beiden Industrie- und Gewerbegebieten somit rd. 213 ha gewerbliche Bruttobauflächen überplant und veräußert. Das entspricht rd. 6,1 ha gewerbliche Bruttobauflächen bzw. 4,6 ha gewerbliche Nettobauflächen pro Jahr. In diesen Werten ist der Verkauf von rd. 50 ha Bruttobauflächen in den Jahren 2011/2012 an die Firma Enercon enthalten. Ohne den Verkauf an Enercon wurden 1978 bis 2013 rd. 163 ha Bruttogewerbeflächen entwickelt, das entspricht pro Jahr durchschnittlich 4,7 ha gewerbliche Bruttobauflächen bzw. 3,5 ha gewerbliche Nettobauflächen in den beiden Industrie- und Gewerbegebieten.

### **5.7 Veräußerung gewerbliche Bauflächen 2005 – 2013**

Im Industriegebiet Nord wurden nach Angaben des Sachgebietes Liegenschaften der Stadt Aurich von 2008 bis 2013 rd. 14 ha gewerbliche Nettobauflächen an 11 Interessenten (ohne Enercon) verkauft.

Im Industriegebiet Schirum wurden von 2005 bis 2013 rd. 20,7 ha gewerbliche Nettobauflächen an 25 Interessenten veräußert.

Insgesamt hat die Stadt Aurich somit in den Jahren 2005 bis 2013 rd. 35 ha gewerbliche Nettobauflächen in den Industriegebieten Nord und Schirum an 36 Erwerber veräußert. Pro Jahr wurden somit rd. 4,4 ha gewerbliche Nettobauflächen veräußert, das entspricht rd. 5,5 ha gewerbliche Bruttobauflächen. Die durchschnittliche Flächengröße je Erwerber betrug knapp 1 ha gewerbliche Nettofläche.

### **5.8 Vorhandene unbebaute bzw. z. Zt. in Planung befindliche gewerbliche Bauflächen in Aurich-Nord und -Schirum**

Es befinden sich ca. 5 ha gewerbliche Bauflächen in Aurich-Nord in Privatbesitz und sind zurzeit nicht verkäuflich. Da diese Flächen von Betriebsflächen der Firma Enercon umschlossen sind, wird davon ausgegangen, dass diese Flächen für Drittinteressenten nicht verfügbar werden.

Auf dem Betriebsgelände der Firma Enercon sind noch rd. 13 ha Gewerbeflächen unbebaut. Es wird davon ausgegangen, dass Enercon diese Flächen mittelfristig bebauen wird.

In Aurich-Nord stehen ansonsten keine gewerblich zu nutzende Bauflächen mehr zur Verfügung.

In Aurich-Süd stehen im Abschnitt Schirum II noch insgesamt 10 ha gewerbliche Nettobauflächen zum Verkauf. Für 6 ha dieser Flächen liegen Reservierungen vor. Weitere 18 ha gewerbliche Nettobauflächen (rd. 22 ha Bruttoflächen) werden zurzeit im Bereich Schirum III überplant und stehen voraussichtlich ab 2015 zum Verkauf.

Insgesamt stehen somit in Aurich-Schirum noch rd. 28 ha gewerbliche Nettobauflächen zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Flächen in den Jahren 2013/2014 rd. 8 bis 9 ha veräußert werden. Somit verbleibt als zu berücksichtigende verfügbare Flächenreserve ab 2015 ein Bestand von rd. 20 ha gewerbliche Nettobauflächen im Industrie- und Gewerbegebiet Schirum III.

### **5.9 Bedarf gewerblicher Bauflächen Aurich 2015 -2030**

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf wird abgeleitet von den bislang verkauften Gewerbeflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten Aurich-Nord und -Schirum.

Der Flächenverkauf an die Firma Enercon als größter Einzelflächenerwerber (ca. 50 ha) wurde als Sonderfall gewertet und ist nicht in die Bedarfsermittlung mit eingeflossen. Es gibt zurzeit keine Hinweise darauf, dass Enercon weitere Gewerbeflächen in Aurich erwerben möchte. Es befinden sich noch rd. 13 ha unbebaute Gewerbeflächen im Eigentum von Enercon. Des Weiteren liegen noch rd. 5 ha unbebaute, in Privateigentum befindliche, Gewerbeflächen unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände von Enercon. Es wird davon ausgegangen, dass im Verkaufsfall die Firma Enercon diese Gewerbeflächen erwerben wird. Ein Ansatz für zusätzliche Gewerbeflächen für die Firma Enercon bis zum Jahr 2030 wird aus diesen Gründen in dieser Bedarfsermittlung nicht in Ansatz gebracht.

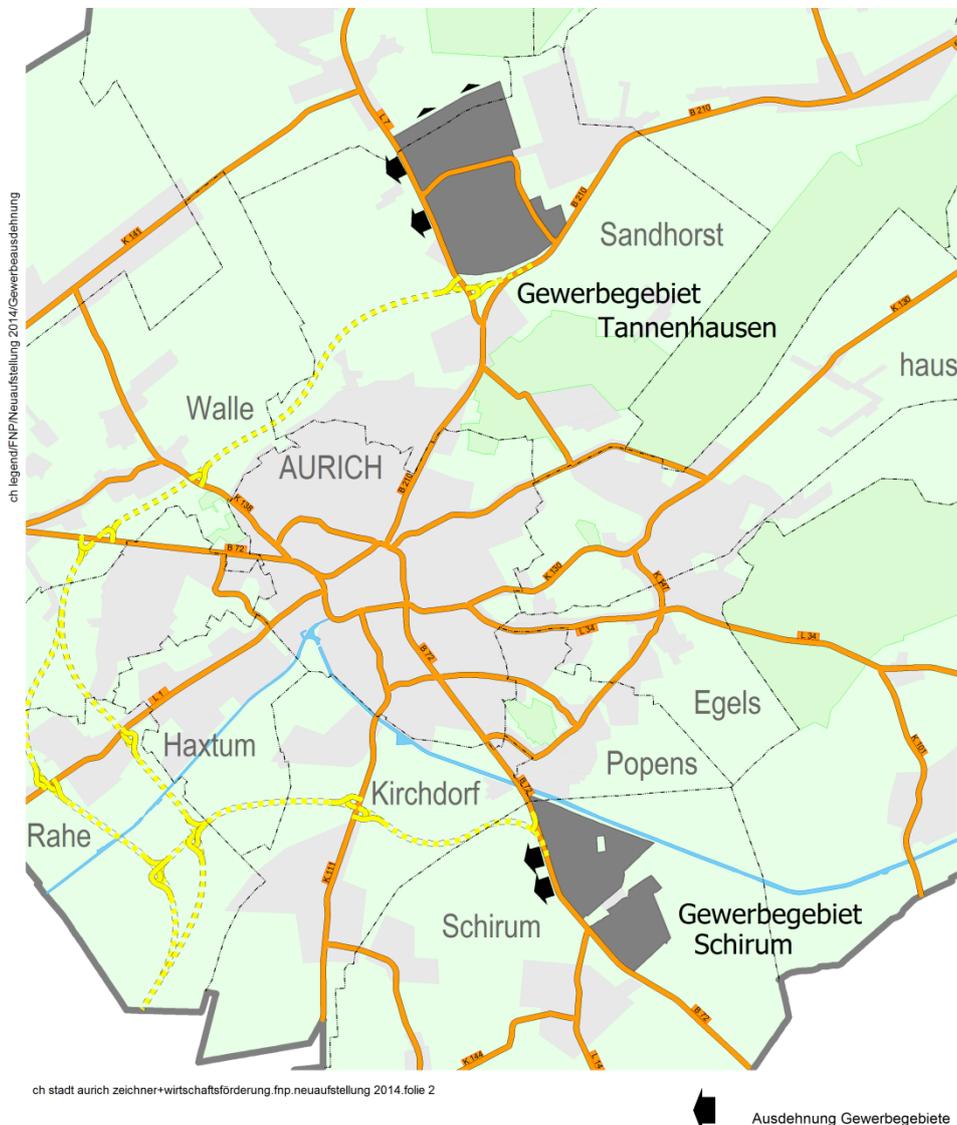
Der Bedarf gewerblicher Bauflächen beträgt für die folgenden 15 Jahre rd. 80 ha Bruttogewerbeflächen. Das entspricht rd. 65 ha Nettogewerbeflächen. Dieser Wert wurde abgeleitet vom Durchschnittswert verkaufter Gewerbeflächen in den Jahren 2005 bis 2013 in den Industrie- und Gewerbegebieten Aurich-Schirum und -Nord.

**Abzüglich der verfügbaren Gewerbeflächen in Aurich-Süd von rd. 20 ha verbleibt damit ein Bedarf an gewerblichen Nettobauflächen von rd. 45 ha, das entspricht rd. 55 ha Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bruttobauflächen bis zum Jahr 2030.**

Entsprechend der Zielsetzung im Wesentlichen die Schwerpunktgewerbegebiete Aurich-Nord und -Schirum weiterzuentwickeln, soll der künftige Gewerbeflächenbedarf an diesen Standorten umgesetzt werden. Der Umfang der Erweiterungen an den beiden Standorten und dessen zeitliche Umsetzung orientiert sich am jeweils aktuellen Gewerbeflächenbedarf mit der Zielrichtung einer Angebotsplanung und der Flächenverfügbarkeit im Hinblick auf die Verkaufsbereitschaft durch die Grundeigentümer.

Die Entwicklungsrichtung der geplanten Gewerbegebietserweiterungen ist der nachfolgenden Karte langfristige Entwicklung Industriegebiet Nord und Schirum zu entnehmen.

## Übersicht 2: Langfristige Entwicklung Industriegebiet Nord und Schirum



### 5.10 Ableitung der Arbeitsplatzentwicklung in Gewerbegebieten Aurichs bis 2030

Auf Grundlage der Fortschreibung der Gewerbeflächenentwicklung der Jahre 2006 bis 2013 auf den Zeitpunkt 2030 wird davon ausgegangen, dass die Stadt Aurich bis 2030 weitere rd. 80 ha Bruttogewerbeflächen (65 ha Netto) vermarktet.

In diesen Werten sind rd. 20 ha Netto-Reserveflächen im Gewerbegebiet Schirum III enthalten.

Für den Windenergieanlagenbetrieb im Industriegebiet Nord sind aktuell noch 5 ha Nettobauflächen projektiert. Weitere 13 ha unbebaute Nettoflächen befinden sich im Eigentum des Windenergieanlagenbetriebes, sodass speziell für diesen Betrieb noch rd. 18

ha Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der Entwicklungsdynamik dieses Betriebes wird davon ausgegangen, dass diese Flächen bis 2030 bebaut werden.

### 5.11 Arbeitsplatzentwicklung aufgrund der Gewerbeflächenexpansion

Um einen Rückschluss auf den Arbeitskräftebedarf in den Gewerbegebieten zu ziehen, wurden die Bauakten der verkauften Gewerbegrundstücke der Jahre 2005 – 2013 ausgewertet. Aus den Betriebsbeschreibungen der Bauakten wurde die Anzahl der geplanten Arbeitsplätze in den neu zu errichtenden Betrieben entnommen.

Deutliche Unterschiede waren bei dem Betrieb des Windenergieanlagenherstellers gegenüber den übrigen Betrieben festzustellen. Während der Windenergieanlagenhersteller durchschnittlich rd. 45 Beschäftigte je ha Betriebsfläche plant, liegt dieser Wert bei den übrigen Betrieben mit durchschnittlich 18 Beschäftigten je ha deutlich niedriger. Im Vergleich zu den der Literatur zu entnehmenden Vergleichswerten liegen diese Werte im unteren Bereich. Auf der Homepage von Dr. Schröter werden beispielsweise mit Stand vom 05. Juli 2010 Richtwerte für Produktionsbetriebe von 30 – 100 Beschäftigten je ha, für Transportbetriebe von 15 – 20 Beschäftigten je ha und für gemischte Betriebe Produktion/Transport von 20 – 50 Beschäftigte je ha angegeben. Büroorientierte Dienstleistungen im Rahmen von Produktionsbetrieben beschäftigen durchschnittlich 50 – 100 Beschäftigte je ha, reine büroorientierte Dienstleistungsbetriebe mehr als 100 Beschäftigte je ha. Quelle: Dr. Schröter, „Orientierungswerte (Richtwerte) für die Planung“

Von ähnlichen Werten geht Dr. Ing. Dietmar Bosserhoff aus:

Tabelle 6: Beschäftigtendichte [Beschäftigte/ha] in Abhängigkeit von der Hauptfunktion der gewerblichen Nutzung bezogen auf die Bruttobaulandfläche.

Transport/Spedition/Lagerung:	
- Umschlagstelle Schiene/Straße	3 - 5
- ansonsten	15 - 35
Produktion:	30 - 100
- mit Nebenfunktion Transport	20 - 80
- mit Nebenfunktion Dienstleistung	50 - 100
Handwerk:	
- Handwerk/Werkstatt	20 - 30
- dienstleistungsorientiertes. Handwerk	30 - 50
- Handwerkerhof	60
Dienstleistungen:	
- büroorientiert	100 - 150
- Hauptverwaltung	150 - 200

Quelle: Dr. Ing. Dietmar Bosserhoff vom Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Kapitel 1.3. des Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik Seite 1.3 – 11

Bei den Angaben aus den Bauakten ist davon auszugehen, dass neu gegründete Betriebe und Betriebsverlagerungen i. d. R. aufgrund u. a. einer Flächenbevorratung deutlich weniger Arbeitsplätze je Betriebsfläche planen, als alteingesessene Betriebe letztlich vorweisen. Bei den „jüngeren“ Betrieben ist daher mit zunehmendem Bestehen des Betriebes mit einer Verdichtung der Arbeitsplätze auf der vorhandenen Betriebsfläche auszugehen. Da auf neu

ausgewiesenen Gewerbeflächen i. d. R. „jüngere“ Betriebe siedeln bzw. umsiedelnde Betriebe sich im Regelfall auch einen Flächenpuffer für die künftige Expansion sichern, werden für die mittelfristige Planung 2015 bis 2030 die a.a.O. ermittelten Werte zur Ermittlung der erwarteten Arbeitsplätze auf den Gewerbeflächen zugrunde gelegt.

Unter Zugrundelegung des Zieles der Stadt Aurich bis 2030 zusätzliche rd. 65 ha Nettogewerbeflächen zu vermarkten, errechnen sich unter Anrechnung des a.a.O. ermittelten Wertes von 18 Beschäftigte je ha rd. 1.200 zusätzliche Arbeitsplätze in den Gewerbegebieten.

Sobald der Windenergieanlagenhersteller die verbleibenden 18 ha Gewerbeflächen bebaut, dürfen bei Anrechnung von durchschnittlich 45 Beschäftigten je ha hier weitere rd. 800 Arbeitsplätze zu erwarten sein.

Insgesamt geht die Stadt Aurich somit davon aus, dass in den Gewerbegebieten Aurichs bis 2030 rd. 2.000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden könnten.

Es werden jedoch voraussichtlich nicht nur in Gewerbegebieten, sondern auch im übrigen Stadtgebiet Arbeitsplätze entstehen. Aufgrund der zusätzlichen Arbeitsplätze in den Gewerbegebieten wird sich insbesondere eine erhöhte Nachfrage in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe ergeben. Aufgrund dieser Nachfrage werden wiederum zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Die Arbeitsplätze aus den Wirtschaftsbereichen produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen sind planungsrechtlich auch in den Gewerbegebieten Aurichs zulässig und werden dort auch zunehmend angesiedelt. Die Wirtschaftsbereiche Handel und Gastgewerbe werden in den Auricher Gewerbegebieten allerdings überwiegend planungsrechtlich ausgeschlossen. Deren angestammter Ansiedlungsraum liegt in Aurich überwiegend in den zentralen Lagen der Innenstadt. Während sich die Neuansiedlungen und Umsiedlungen der Arbeitsplätze aus den Bereichen produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen zukünftig überwiegend auf die Gewerbeflächen in Aurich beziehen dürften, werden die Bereiche Handel und Gastgewerbe sich im Wesentlichen in den zentralen Innenstadtbereichen ansiedeln und dort ggf. auch frei werdende Flächen aus dem Dienstleistungssektor belegen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die zusätzlich erwarteten 2.000 Arbeitskräfte im Stadtgebiet Aurich weitere rd. 20% Arbeitskräfte aus den Wirtschaftsbereichen Handel und Gastgewerbe nachziehen werden (siehe auch Tabelle „Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen in der Stadt Aurich“). Diese rd. 400 Arbeitsplätze außerhalb der Gewerbegebiete angesiedelt.

Eine Aufteilung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen im Jahre 2012 in der Stadt Aurich ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 7: Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen in der Stadt Aurich

Wirtschaftsbereich	Arbeitsplätze (30.06.2012) Stadt Aurich	%	Arbeitsplätze (30.06.2012) Landkreis Aurich %	Arbeitsplätze (30.06.2012) Land Nieder- sachsen %
Insgesamt	18.338	100,0	100,0	100,0
Land- und Forstwirtschaft	82	0,4	2,1	1,3
produzierendes Gewerbe	5.610	30,6	27,0	31,0
Handel- und Verkehr, Gastgewerbe	3.364	18,3	27,8	23,1
Sonstige Dienstleistungen	9.281	50,6	43,0	44,6

Quelle: LSKN-Online: Tabelle K70H5101 und eigene Berechnungen.

Insgesamt wird somit von 2.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen in den Gewerbegebieten der Stadt Aurich zuzüglich 400 Arbeitsplätzen in Bereichen außerhalb der Gewerbegebiete des Stadtgebietes, in Summe also **rd. 2.400 zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gesamtstadtgebiet bis 2030**, ausgegangen.

### **5.12 Entwicklung des Arbeitskräftepotentials im Stadtgebiet bis 2030**

Die Stadt Aurich geht von einem Anstieg der Arbeitsplätze im Stadtgebiet von rd. 2.400 Stellen bis zum Jahr 2030 aus. Dieser Anstieg wurde i. W. auf der Grundlage der Entwicklungskapazitäten eines ortsansässigen Großbetriebs, der intensiven Vermarktung von Gewerbeflächen in Aurich sowie dem durchschnittlichen Beschäftigtenbesatz je Flächeneinheit neuangesiedelter Betriebe ermittelt (siehe Kapitel: Ermittlung der Entwicklung der Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich 2012 – 2030).

Bis zum Jahr 2030 wird die Anzahl der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 65 Jahre) im Stadtgebiet Aurich voraussichtlich von rd. 26.250 (Quelle: LSKN – LSN-Online: Tabelle K1000121, 31.12.2012) auf rd. 23.750 Personen sinken (Quelle: eigene Berechnungen ohne Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen auf der Grundlage LSKN – LSN-Online: Tabelle K1000121, 31.12.2012). Das heißt, dass 2030 dem Arbeitsmarkt rd. 2.500 Personen (rd. 11 %) im erwerbsfähigen Alter weniger zur Verfügung stehen werden.

Die Beschäftigtenquote im Stadtgebiet Aurich lag 2012 bei 49,1 % (Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage LSKN – LSN-Online: Tabelle K1000121, 31.12.2012 und Tabelle W70H5102, 30.06.2012). Das heißt rd. die Hälfte der Bevölkerung Aurichs im Alter von 15 – 65 Jahren (in Summe rd. 12.900 Personen) übt eine sozialversicherungspflichtige oder geringfügige Beschäftigung (Arbeitsentgelt 450 – 850 € je Monat) aus.

Wenn man berücksichtigt, dass die höchste Beschäftigungsquote in Niedersachsen in der Stadt Wolfsburg bei 61 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigtenstatistik, Deutschland nach Kreisen, 30.06.2012) liegt, wird offensichtlich, dass über die Veränderung der Beschäftigtenquote noch Arbeitskräftepotenziale zu heben sind. Weiteres Potenzial ist durch eine Ausweitung der Arbeitszeiten über das Rentenalter hinaus und eine stärkere Einbeziehung geringfügig Beschäftigter (unter 450 € je Monat) in den Arbeitsmarkt zu aktivieren.

Eine Erhöhung der Beschäftigtenquote im Stadtgebiet auf 55 % würde unter Einbeziehung der rückläufigen Personenzahl im erwerbsfähigen Alter beispielsweise die Anzahl der potentiell verfügbaren Arbeitskräfte 2030 ungefähr auf den Stand von 2012 halten.

Aufgrund der Erwartung des steigenden Arbeitsplatzangebots im Stadtgebiet Aurich, wird im Hinblick auf zusätzliche Potentiale durch die Beschäftigung von Arbeitnehmern über das Rentenalter hinaus, die Aktivierung geringfügiger Beschäftigungen zu Vollzeitstellen, eine weitere Reduzierung der Arbeitslosenzahlen sowie einer Reduzierung von Auspendlern davon ausgegangen, dass die Arbeitgeber in der Stadt Aurich auf ein Arbeitskräftepotential von rd. 14.000 Personen im Jahr 2030 zurückgreifen können. Weiterer Arbeitskräftebedarf wäre durch Einpendler oder Zuwanderungen von Arbeitnehmern nach Aurich zu decken.

Ausgehend von einer erwarteten Erhöhung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Stadtgebiet Aurich (2012: ca. 12.900 Beschäftigte) um 2.400 Beschäftigte auf dann ca. 15.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Jahr 2030, bleibt festzustellen, dass auch bei einer deutlichen Erhöhung der Beschäftigtenquote und weiteren Maßnahmen zur Erhöhung der Beschäftigtenzahlen bis zum Jahr 2030 in der Stadt Aurich mit einem Arbeitskräftedefizit von 1.200 bis 2.400 Personen gerechnet werden kann.

## **6. Arbeitsplatzentwicklung und Pendlerbeziehungen im Stadtgebiet Aurich**

Für die Abschätzung eventuell erforderlicher zusätzlicher Wohnungen für zuziehende Arbeitskräfte aufgrund eines erhöhten Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet Aurich ist von Bedeutung, wie viele Arbeitsplätze von Pendlern in Anspruch genommen werden, wie groß der Pendlereinzugsbereich von Aurich ist und wie sich die Anzahl der Erwerbspersonen im Pendlereinzugsbereich und davon abzuleiten, das Arbeitskräfteangebot außerhalb des Stadtgebiets Aurich, voraussichtlich entwickelt.

### **6.1 Pendlerentwicklungen im Stadtgebiet Aurich**

Ein deutlicher Anstieg der Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich ist seit den Jahren 2006/2007 zu verzeichnen. Deshalb werden die folgenden Ausführungen auf den Zeitraum 2006 – 2012 bezogen.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Aurich (Arbeitsplätze) hat sich von 2006 bis 2012 um rd. 28 % oder 4.053 Arbeitsplätze erhöht. Die Anzahl von Arbeitnehmern mit Wohnsitz in Aurich stieg im gleichen Zeitraum um ca. 27 % (1.108) Arbeitnehmer (AN). Demzufolge wurden 73 % (2.945) der zusätzlichen Arbeitsplätze von Einpendlern belegt.

Dieses weist allgemein auf eine gestiegene Mobilität der Arbeitnehmer hin und kann durch fehlendes Arbeitskräftepotential, ggf. fehlende Qualifikationen der potentiellen Arbeitnehmer vor Ort oder eine geringe Attraktivität der angebotenen Arbeitsplätze beeinflusst sein.

Tabelle 8: Arbeitsplatz- und Einpendlerentwicklung 2006 bis 2012

	<b>2006</b>	<b>%</b>	<b>2012</b>	<b>%</b>	<b>Diff.</b>	<b>%</b>
Arbeitsplätze gesamt	14.285	100	18.338	100	4.053	100
Arbeitnehmer (AN) aus Aurich	6.339	44	7.447	41	1.108	27
Einpendelnde AN gesamt	7.946	56	10.891	59	2.945	73
davon:						
Einpendelnde AN aus Lkr AUR	4.373	31	5.313	29	940	23
Einpendelnde AN über Kreisgrenze Aurich hinweg	3.087	22	4.924	27	1.837	45
Einpendelnde AN über Landesgrenze hinweg	486	3	654	4	168	4

Quelle: LSKN-Online: Tabelle P70A2022 und P70H5108

Rund 23 % (940) der zusätzlichen Arbeitnehmer pendeln aus dem Landkreis Aurich ein. Der prozentuale Anteil Einpendler aus dem Landkreis Aurich ist damit, bei Anstieg der absoluten Einpendlerzahlen, insgesamt geringfügig (2 %) gesunken. 45 % (1.837 Pendler) pendeln über die Landkreisgrenze ein. Prozentual ist der Anteil der Einpendler über die Kreisgrenze hinaus damit um 5 % gestiegen.

Rund 4 % (168) der zusätzlichen Arbeitsplätze werden von Einpendlern belegt, die über die Landesgrenze hinweg einpendeln.

Im Vergleich 2006 zu 2012 lässt sich ein deutlicher Trend zur erhöhten Mobilität der Arbeitnehmer, ausgelöst durch das Arbeitsplatzangebot, auch über weitere Strecken erkennen. Der Anteil der Einpendler über die Kreisgrenze hinweg erhöhte sich um rd. 60 %. Der Anteil der Einpendler über die Landesgrenze hinaus erhöhte sich - allerdings bei geringer Fallzahl (168 Personen) - um 35 %. Der Gesamtanteil der Fernpendler über die Landesgrenzen blieb mit rd. 4 % aller Pendler konstant.

Der Anteil der am Wohnort arbeitenden Personen ist gegenüber der Anzahl der Einpendler von 2006 bis 2012 geringfügiger gestiegen, als die Anzahl der Einpendler. Dieses weist allgemein auf eine gestiegene Mobilität der Arbeitnehmer hin und kann durch fehlendes Arbeitskräftepotential, ggf. fehlende Qualifikationen der potentiellen Arbeitnehmer vor Ort oder unzureichende qualifizierte und dementsprechend entlohnte Stellenangebote beeinflusst worden sein.

Prozentual gesehen ist der Anteil der Arbeitnehmer am Wohnort Aurich in gleicher Höhe wie der Anteil der Auspendler aus Aurich gestiegen. Das heißt die gestiegene Anzahl der Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich hat sich offensichtlich nicht auf das Auspendlerverhalten ausgewirkt. Gründe hierfür könnten wiederum fehlende Qualifikationen der Arbeitnehmer oder eine mangelnde Attraktivität der angebotenen Arbeitsplätze sein.

Tabelle 9: Arbeitnehmer und Auspendler 2006 bis 2012

	<b>2006</b>	<b>%</b>	<b>2012</b>	<b>%</b>	<b>Diff.</b>	<b>%</b>
AN mit Wohnsitz Stadt Aurich (sozialv. Beschäftigte aus AUR)	10.945	100	12.890	100	1.945	100
Auspendelnde AN gesamt	4.606	42	5.443	42	837	43
davon:						
Auspendelnde AN in Lkr AUR	1.063	10	1.373	11	349	18
Auspendelnde AN über Kreisgrenze	3.121	29	3.594	28	437	22
auspendelnde AN über Landesgrenze	422	4	476	4	54	3

Von den 12.890 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Aurich wohnen, arbeiten rd. 58 % (7.447 Personen) auch in Aurich. 42 % dieser Beschäftigten (5.443 Personen) pendelten zu Arbeitsstätten außerhalb der Stadt Aurich, davon 1.373 in den Landkreis Aurich und 3594 über die Kreisgrenze hinaus.

Der beständig hohe Anteil der Auspendler Aurichs über die Kreisgrenzen hinaus dürfte wesentlich mit den Arbeitsplatzangeboten in der kreisfreien Stadt Emden in Verbindung zu bringen sein.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen, die in Aurich wohnen, ist von 2006 bis 2012 um 1.945 (rd. 17 %) Personen gestiegen. Die Anzahl der einpendelnden Arbeitnehmer stieg um rd. 37 %, die der auspendelnden um rd. 18 %.

Die zusätzlichen Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich wurden somit zu knapp 27 % mit Arbeitskräften aus Aurich besetzt. Die übrigen Arbeitsplätze wurden mit Einpendlern besetzt. Die möglichen Gründe dafür wurden bereits im Kapitel „Einpendler nach Aurich“ angerissen.

Die Anzahl der auspendelnden Arbeitskräfte Aurichs ist zwar absolut um 837 Personen gestiegen. Der prozentuale Anteil der auspendelnden Arbeitskräfte an der Gesamtanzahl der in Aurich ansässigen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten hat sich aber nicht verändert. Er liegt bei rd. 42 %.

Ähnlich verhält es sich bei den Auspendlern in den Landkreis sowie über die Kreisgrenze und auch die Landesgrenze hinaus. Die prozentualen Werte diese Pendlerbewegungen schwanken jeweils um rd. 1 %.

Das Auspendlerverhalten der Auricher Arbeitnehmer wurde offensichtlich durch das gestiegene Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet wenig beeinflusst.

## **6.2 Herkunft der Einpendler Aurichs**

Im Jahr 2012 pendelten 10.891 Arbeitnehmer in die Stadt Aurich ein. Das waren 2.945 Personen (37 %) mehr als im Jahr 2006.

Davon pendelten 4.924 Personen (rd. 45 %) über die Kreisgrenze ein. Das waren 1.837 Personen bzw. 60 % mehr als im Jahr 2006. Die Einpendler legen also deutlich größere Distanzen zum Arbeitsplatz zurück.

Die Anzahl der Einpendler in das Stadtgebiet Aurich insgesamt stieg von 2006 bis 2012 um 2.945 Personen (rd. 37%). Rd. 32% (940 Personen) dieser Einpendler stammten aus dem Landkreis Aurich.

Ca. 68 % der Einpendler pendelten von außerhalb des Landkreises nach Aurich.

Insgesamt pendelten 2012 5.313 Beschäftigte aus dem Landkreis Aurich in das Stadtgebiet Aurich; das entspricht rd. 49% aller Einpendler Aurichs.

Die Anzahl der Aus- und Einpendler der Nachbarlandkreise hat sich im Zeitraum 2006 bis 2012 folgendermaßen entwickelt: (siehe Tabelle Aus- und Einpendler ostfriesischer Landkreise 2006 – 2012)

Es ist deutlich ablesbar, dass der Landkreis Aurich eine deutlich geringere Zunahme der Auspendlerzahlen zu verzeichnen hat, als die übrigen Landkreise. Die prozentuale Zunahme der Auspendlerzahlen aus dem Landkreis Aurich im Zeitraum 2006 bis 2012 liegt ca. 50 % unterhalb der Werte der übrigen Landkreise. (Ausnahme Stadt Emden bei geringer Gesamtzahl der Auspendler). Von diesen Werten lässt sich die Attraktivität der Auricher Arbeitsplätze für Arbeitnehmer aus dem Landkreis Aurich ablesen.

Die Anzahl der Einpendler in das Kreisgebiet des Landkreises Aurich aus anderen Landkreisen ist im Zeitraum von 2006 bis 2012 um rd. 44 % gestiegen. Die vergleichbaren Werte der Nachbarlandkreise liegen bei ca. 20 % (Ausnahme Leer bei 33 %). Dieses dürfte mit dem erhöhten Arbeitsplatzangebot im Landkreis Aurich und damit auch in der Stadt Aurich zu begründen sein.

Tabelle 10: Aus- und Einpendler ostfriesischer Landkreise 2006 – 2012 über Kreisgrenzen hinweg

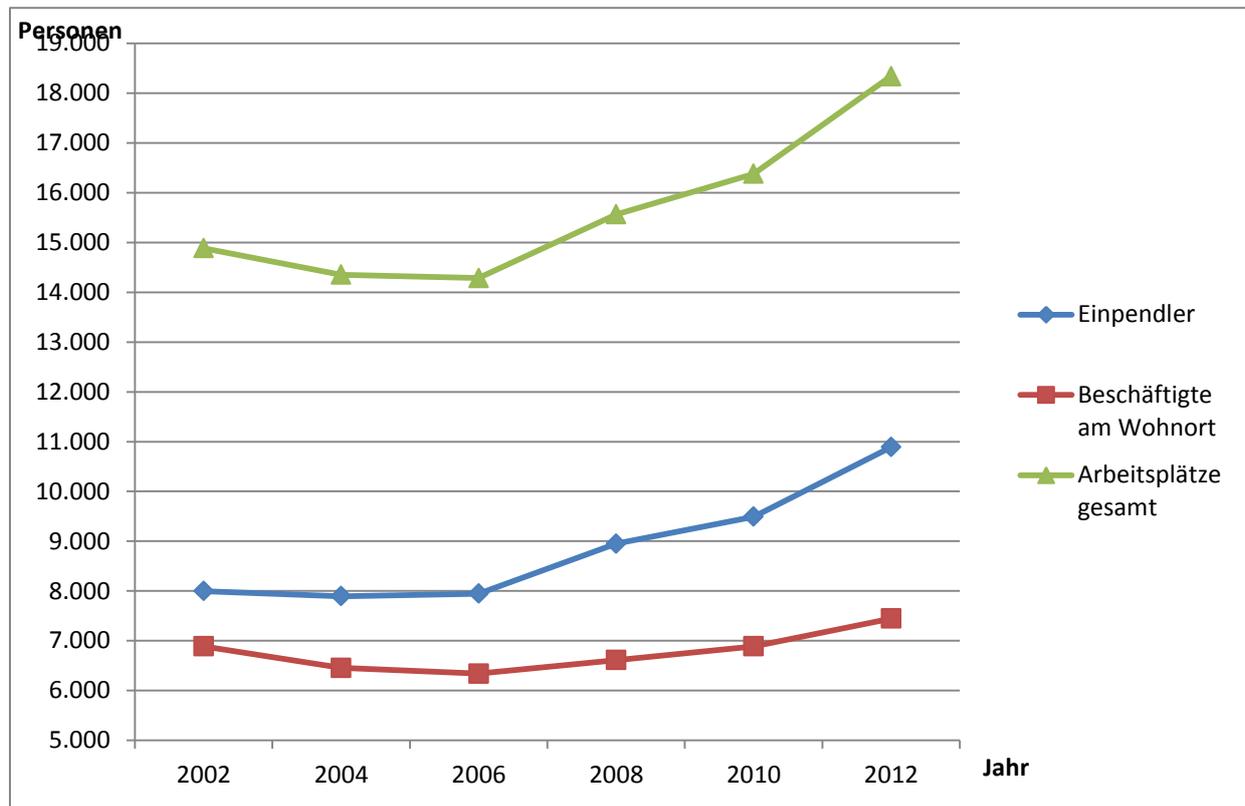
Gebietseinheit	Auspender				Einpendler			
	2006	2012	Diff.	%	2006	2012	Diff.	%
Landkreis Aurich	19.478	21.648	2.170	+ 11,1	8.067	11.623	3.556	+ 44,1
Landkreis Leer	17.372	21.258	3.886	+ 22,4	7.517	10.016	2.499	+ 33,2
Landkreis Wittmund	6.833	8.202	1.369	+ 20,0	3.507	4.233	726	+ 20,7
Landkreis Friesland	12.762	14.668	1.906	+ 14,9	7.547	8.905	1.358	+ 18,0
kreisfreie Stadt Emden	2.763	3.682	919	+ 33,3	16.213	18.542	2.329	+ 14,4
Stadt Aurich (aus/in Lkr. Aurich)	1.063	1.373	349	+ 29,2	4.373	5.313	940	+ 21,5
Stadt Aurich (über Kreisgrenze)	3.121	3.594	473	+ 15,2	3.087	4.924	1.837	+ 59,5
Landkreis Aurich ohne Stadt Aurich	16.357	18.054	1.697	+ 10,4	4.980	6.699	1.719	+ 34,5

Quelle: LSKN-Online, Tabellen P70H5108

### 6.3 Pendlerbeziehungen Aurich

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg in der Stadt Aurich vom Jahr 2006 von 14.285 Personen bis zum Jahr 2012 auf 18.338 Personen kontinuierlich an (siehe Grafik).

**Übersicht 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Stadtgebiet Aurich 2001 - 2012**



Pendelten im Jahr 2006 noch 7.946 Arbeitnehmer in das Stadtgebiet Aurich ein – waren es 2012 bereits 10.891 Einpendler (+37 %). Dem standen 2006 4.606 Auspendler gegenüber. Deren Zahl stieg bis 2012 um 18 % auf 5.443 Personen.

Das zusätzliche Arbeitsplatzangebot in Aurich von 4.053 Stellen (2006 – 2012) wurde von 1.108 Arbeitnehmern, die in Aurich arbeiten und wohnen (27 %) und von 2.945 Arbeitnehmern, die nach Aurich einpendeln (73 %) genutzt. (Quelle: LSKN-Online, Tabelle: P70A2022, Stichtag jeweils der 30.06. des Jahres)

Da die Anzahl der Einwohner im Stadtgebiet in diesem Zeitraum konstant geblieben bzw. geringfügig gesunken ist, wurden die zusätzlich mit Aurichern besetzten Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich offensichtlich aus dem Bestand der Arbeitslosen und Arbeitssuchenden sowie Wiedereinsteigern in den Beruf gewonnen. Das lässt sich anhand der gestiegenen Beschäftigungsquote von 41,8 % im Jahr 2006 auf 49,1 % im Jahr 2012 und den gesunkenen Arbeitslosenzahlen ableiten (Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage von LSKN-Online, Tabelle: P70H5107, Stichtag 30.06.1012 und Tabelle K70A0412 30.06.2006).

Da die Anzahl der Erwerbspersonen im Stadtgebiet Aurich in den kommenden fünfzehn Jahren aus demographischen Gründen rückläufig sein wird, ist von Interesse aus welchem Pendlereinzugsbereich die Einpendler Aurichs stammen und wie in dem Pendlereinzugsbereich die Entwicklung der Anzahl der Erwerbspersonen und der

Beschäftigungsquote voraussichtlich verläuft. Aus diesen Erkenntnissen können Rückschlüsse auf einen eventuellen zusätzlichen Wohnungsbedarf im Stadtgebiet Aurich gezogen werden.

Zur Abschätzung eines eventuell zusätzlichen Wohnbedarfs in der Stadt Aurich aufgrund einer vermehrten Anzahl von Arbeitsplätzen ist von Interesse, aus welchen Regionen die Pendler nach Aurich einpendeln sowie wie die voraussichtliche Arbeitsmarkt-, Erwerbspersonen- und Beschäftigungsquotenentwicklung in diesen Regionen voraussichtlich verlaufen wird. Sollte sich die Anzahl der Erwerbspersonen im Pendlereinzugsbereich Aurich bis 2030 bei steigender Nachfrage nach Arbeitskräften stark verringern, kann beispielsweise von Zuzügen von Arbeitskräften ausgegangen werden, damit die Arbeitskräftenachfrage befriedigt werden kann.

#### **6.4 Abgrenzung Pendlereinzugsbereich Aurich**

Aufgrund einer eigens bei der Bundesagentur für Arbeit beauftragten Statistikauswertung lassen sich die Ein- und Auspendlerströme Aurichs nachverfolgen (Quelle: Bundesagentur für Arbeit - Statistik -, SVB am Arbeits- und Wohnort nach Gemeinden mit Angaben zu Ein- und Auspendlern, 03452001 Aurich, Stadt, Stichtag 30.06.2012).

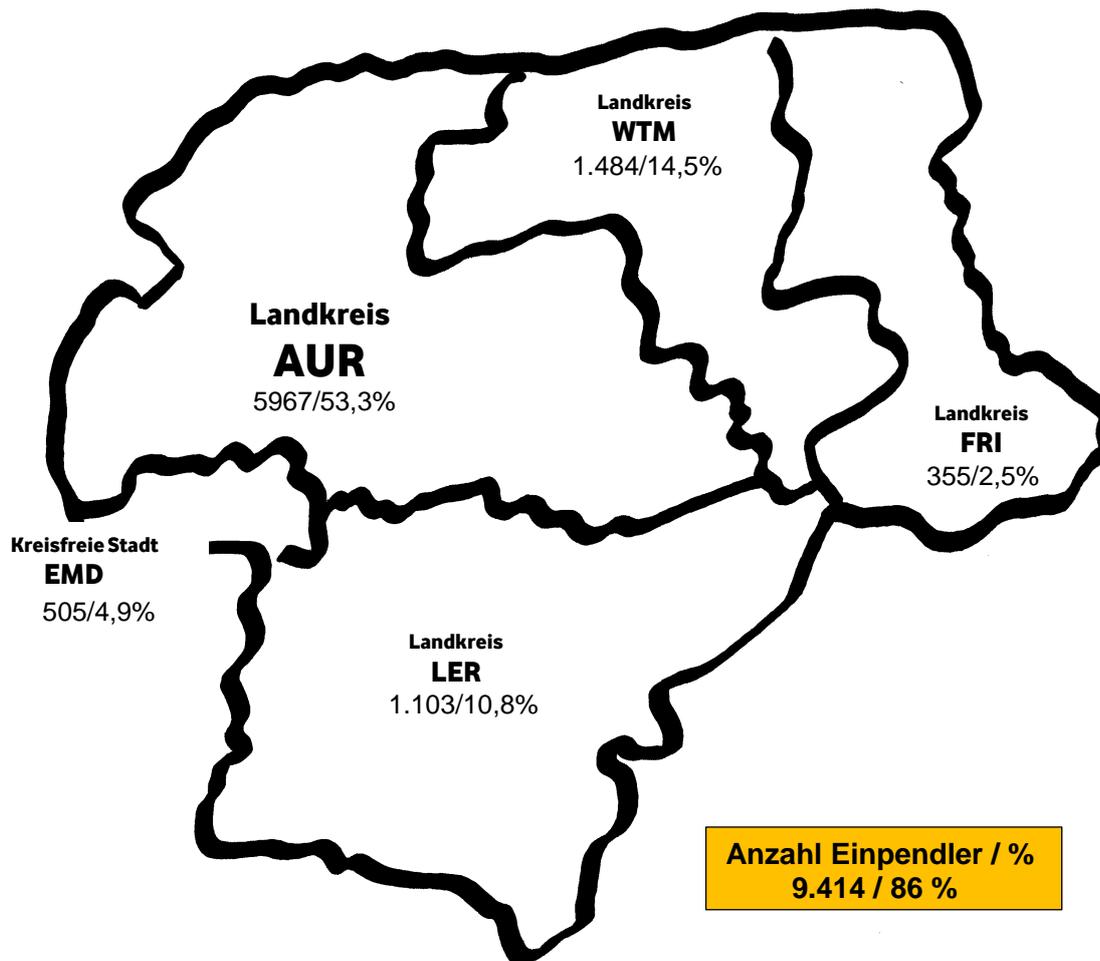
Auf Grundlage dieser Statistik lässt sich folgende Tabelle entwickeln:

Tabelle 11: Einpendler Stadt Aurich 2012

Herkunftsregion	Anzahl	Prozent
Gesamt Nds.	10.237	100
Kreisf. Stadt Emden	505	4,9
Landkreis Aurich	5.967	58,3
Landkreis Friesland	255	2,5
Landkreis Leer	1.103	10,8
Landkreis Wittmund	1.484	14,5
Summe	9.311	90,9
sonstige	926	9,1

Aus der Tabelle wird deutlich, dass rd. 90 % der Einpendler Aurichs aus einer Entfernung von ca. 30 km nach Aurich einpendeln. 926 Arbeitskräfte pendeln aus dem restlichen Niedersachsen und weitere 654 Pendler aus anderen Bundesländern ein. Somit ergibt sich bereits z. Zt. ein Potential von 1.580 Pendlern, welche ein verstärktes Umzugsinteresse ins Stadtgebiet Aurich und Umgebung entwickeln könnten.

#### Übersicht 4: Pendlereinzugsgebiet Stadt Aurich/ Einpendler nach Aurich 2012



Grafik: Fachdienst 21, Planung, Chilla

Im Umkehrschluss zu den Einpendlern Aurichs sind die Zielregionen der Auspendler Aurichs zu bewerten.

Tabelle 12: Auspendler der Stadt Aurich 2012

Zielregion	Anzahl	%
Gesamt Nds.	4.967	100
Kreisf. Stadt Emden	1.181	23,8
Landkreis Aurich	1.849	37,2
Landkreis Friesland	128	2,6
Landkreis Leer	500	10,1
Landkreis Wittmund	636	12,8
Summe	4.294	86,5
sonstige	673	13,5

Aus der Tabelle lässt sich ablesen, dass der Haupteinpendlerbereich Aurichs mit dem Hauptauspendlerbereich fast deckungsgleich ist. 91,3 % aller Auspendler pendeln bis ca. 30 km in die Nachbarlandkreise. 673 Pendler pendeln in weiter entfernte Landkreise Niedersachsen. Weitere 476 Auspendler pendeln über die Landesgrenze Niedersachsen hinaus in andere Bundesländer.

Den Ferneinpendlern von 1.580 Personen stehen somit 1.149 Fernauspendler gegenüber. Setzt man voraus, dass bei beiden Gruppen ein gleich starkes Umzugsinteresse in die Nähe des Arbeitsplatzes besteht, verbleiben im Abgleich rechnerisch rd. 400 Einpendler die bereits 2012 ein gesteigertes Interesse an einem Umzug nach Aurich haben könnten.

## **6.5 Entwicklung der Anzahl der Erwerbspersonen und Arbeitsplätze im Pendlereinzugsbereich Aurich 2010 – 2030**

Entscheidend für das zukünftige Einpendleraufkommen und ein sich daraus ggf. ergebendes Zuwanderungspotential nach Aurich, dürfte die Entwicklung der Anzahl der Arbeitsplätze sowie die Entwicklung der Anzahl der Erwerbspersonen und damit der Arbeitsplatznachfrage in den Jahren 2010 – 2030 im Hauptpendlereinzugsbereich Aurich sein.

Das Hauptpendlereinzugsgebiet wurde im vorigen Kapitel auf der Grundlage einer speziell durch die Arbeitsagentur für die Stadt Aurich erstellten Statistik abgegrenzt. Eine entsprechende Statistik liegt für die Landkreise des Hauptpendlereinzugsbereichs nicht vor. Vergleicht man hilfsweise das Gesamtein- und -auspendlervolumen des Pendlereinzugsbereiches lässt sich feststellen, dass diesbezüglich ein Auspendlerüberschuss von rd. 16.000 Personen zu verzeichnen ist. Mithin also rd. 16.000 Arbeitskräfte mehr aus dem Einzugsgebiet aus- als einpendeln. Somit ist, ungeachtet der Qualifikation der Arbeitssuchenden und des qualitativen Arbeitsplatzangebotes, im Pendlereinzugsbereich Aurichs 2010 von einem deutlichen Überschuss an Arbeitskräften auszugehen, die auspendeln um ihren Lebensunterhalt zu sichern. Im Folgenden soll untersucht werden, wie sich die Arbeitskräftenachfrage und das Arbeitskräfteangebot im Pendlereinzugsbereich Aurich bis zum Jahr 2030 aufgrund der demographischen Entwicklung entwickeln könnte.

Im Pendlereinzugsbereich Aurich 2010 wurden 151.742 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SVB) am Arbeitsort registriert. Diese Zahl der SVB kann überschläglich als Zahl der vorhandenen Arbeitsplätze abhängig Beschäftigter gesetzt werden. Auf der Grundlage einer Studie der NBank lässt sich die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Pendlereinzugsgebiet Aurich 2030 überschläglich ermitteln: (Quelle: NBank, „Wohnen in Niedersachsen 2012 – 2030. Investieren in zukunftssichere Bestände“)

Tabelle 13: Veränderung der SVB am Arbeitsort, Arbeitsplätze in Ostfriesland 2011 bis 2030

Region	SVB am Arbeitsort, Arbeitsplätze 2010	Veränderung 2011 – 2030 in %	Arbeitsplätze SVB 2030	Anstieg 2010 - 2030
Landkreis AUR	46.491	> 4,5	> 48.583	> 2.092
Landkreis Leer	38.813	3 – 4,5	39.977 – 40.560	1.164 – 1.747
Landkreis WTM	13.302	3 – 4,5	13.701 – 13.901	399 – 599
Lk. Friesland	24.064	0 – 1,5	24.064 – 24.425	0 – 361
Krfr. Stadt EMD	29.072	< 0	< 29.072	0
Summe	151.742	2,4 – 3,2	155.397 – 156.541	3.655 – 4.799

Zum Vergleich: Die Anzahl der SVB wird in Niedersachsen 2011 – 2030 voraussichtlich um rd. 3 % und in der BRD um rd. 2,2 % steigen.

Die NBank – Studie geht somit von rd. 4.000 bis 5.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen im Pendlereinzugsbereich Aurich bis 2030 aus.

Im gleichen Zeitraum sinkt die Anzahl von Erwerbspersonen (Personen in Alter von 15 – 65 Jahren) im Pendlereinzugsbereich Aurich. Lebten 2012 noch 361.992 Personen dieser Altersgruppe im Pendlereinzugsbereich, verringert sich diese Anzahl bis 2030 auf 298.841 Personen um rd. 17,5 % (63151 Personen). (Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage LSKN-Online, Tabellen K1010013 und P70H5108 Stichtag 30.06.2010 und 30.06.2012)

Die Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerungsgruppe der 15 bis 65-jährigen und damit der potentiellen Arbeitnehmer im Pendlereinzugsbereich Aurich geht aus demographischen Gründen bis 2030 also um rd. 60.000 bis 65.000 Personen zurück. Bei einer Beschäftigungsquote von rd. 50 % entspricht das ca. 30.000 bis 32.500 potentiellen Arbeitnehmern. Demgegenüber steigt die Anzahl der Arbeitsplätze im Pendlereinzugsgebiet Aurich um rd. 4.000 bis 5.000 Stellen zuzüglich weiterer Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich aufgrund der erwarteten positiven Wirtschaftsentwicklung. Ohne entsprechende Gegenmaßnahmen wäre somit bis zum Jahr 2030 mit einem Arbeitskräftedefizit im Pendlereinzugsbereich Aurich zu rechnen.

Wesentliche Möglichkeiten einem Arbeitskräftemangel entgegen zu wirken, bieten die Erhöhung der Beschäftigungsquote, eine Beschäftigung älterer Arbeitnehmer über das Rentenalter hinaus, die Umwandlung geringfügiger Beschäftigung in Vollzeitarbeitsplätze und die zunehmende Einbindung Arbeitsloser in den Arbeitsmarkt sowie eine Reduzierung der Auspendlerzahlen.

Insbesondere die Erhöhung der Beschäftigungsquote lässt sich über begleitende Maßnahmen der Qualifizierung und sonstiger Maßnahmen zur Erleichterung des (Wieder)-Einstiegs in das Berufsleben und nicht zuletzt durch attraktive Arbeitsplatzangebote deutlich steuern.

Die Beschäftigungsquote im Pendlereinzugsbereich Aurich liegt mit 49,1 % 2010 relativ niedrig. Spitzenwerte in Niedersachsen erreicht z. B. die Stadt Wolfsburg mit 60,1 %.

(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bevölkerung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Beschäftigungsquoten nach ausgewählten Merkmalen, Stichtag 30.06.2012)

Unter der Annahme, dass sich die Beschäftigungsquote im Pendlereinzugsbereich Aurich auf 55 % erhöhen lässt, könnte das zu einem erhöhten Angebot an Arbeitssuchenden im Pendlereinzugsbereich Aurich in Höhe von ca. 17.500 Personen führen.

Bei einem Auspendlerüberschuss aus dem Einzugsbereich Ostfriesland von rd. 16.000 Pendlern (2012) (Quelle: LSKN-online, Tabellen P70H5108 Stichtag 30.06.2010 und 30.06.2012 und eigene Berechnungen) kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil des Arbeitskräftebedarfs bis 2030 in Aurich durch Umschichtungen im Pendlereinzugsbereich gewonnen werden kann. Eine zahlenmäßige Konkretisierung diesbezüglich ist nur schätzungsweise möglich und lässt sich nicht aus verfügbaren Statistikdaten ableiten. Dieser Wert dürfte letztlich stark von der Angebotsqualität der Arbeitsplätze, des Wohnungsangebotes in Bezug auf Preis und Qualität sowie des Infrastrukturangebotes im Wohnumfeld im Pendlereinzugsbereich und nicht zuletzt im Stadtgebiet Aurich selbst beeinflussbar sein.

Ebenso würde sich ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenzahlen positiv auf das Arbeitskräfteangebot im Pendlereinzugsbereich auswirken. Auch diese Entwicklung kann nur abgeschätzt werden. Entsprechende Prognosen liegen dem Verfasser nicht vor. Im Februar 2015 betrug die Anzahl der Arbeitslosen in Ostfriesland beispielsweise 19.494 Personen bei einer Arbeitslosenquote von 8,3 %. (Quelle: Ostfriesische Nachrichten vom 28.02.2015 / Agentur für Arbeit Emden-Leer „Der Arbeitsmarkt im Februar 2015“) Eine Senkung dieser Quote um 1/3 würde beispielsweise rd. 6.500 zusätzliche Arbeitskräfte für den Arbeitsmarkt verfügbar machen.

Dennoch würde das durch die erläuterten Maßnahmen zu erhöhende Angebot an Arbeitskräften, die aus demographischen Gründen um rd. 30.000 bis 32.500 sinkende Anzahl der Arbeitskräfte im Pendlereinzugsbereich Aurich bis 2030 nicht ausgleichen. Rechnet man zu diesem Defizit die von der NBank erwarteten zusätzlichen Arbeitsplätze im Pendlereinzugsbereich bis zum Jahr 2030 von rd. 4.000 bis 5.000 Arbeitsstellen hinzu, wird deutlich, dass in den kommenden Jahren mit einem Defizit an Arbeitskräften oder mindestens deutlichen Strukturänderungen auf dem Arbeitskräftemarkt im Pendlereinzugsbereich von Aurich zu rechnen ist.

Die Arbeitskräftenachfrage im Pendlereinzugsbereich Aurich bis 2030 könnte, ohne Berücksichtigung von arbeitsplatzbedingten Zuzügen, das Arbeitskräfteangebot um rd. 10.000 Arbeitskräfte übersteigen.

Im Stadtgebiet Aurich kann von einem demographisch bedingten Rückgang der Erwerbspersonen um ca. 2.500 Personen bis 2030 ausgegangen werden. (Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage LSKN-Online, Tabellen K1010013 und P70H5108 Stichtag 30.06.2010 und 30.06.2012) Das entspricht bei einer Beschäftigungsquote von rd. 50 % ca. 1.250 Arbeitnehmer. Durch eine Erhöhung der Beschäftigungsquote von rd. 5 % und einer weiteren Reduzierung der Arbeitslosenquote könnte das demographisch bedingte Arbeitskräftedefizit rechnerisch ausgeglichen werden. (Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage der Ostfriesische Nachrichten vom 28.02.2015 / Agentur für Arbeit Emden-Leer „Der Arbeitsmarkt im Februar 2015“) Von einer Auspendlerrückgewinnung sind im Stadtgebiet Aurich voraussichtlich keine wesentlichen Arbeitsmarkimpulse zu erwarten. Aurich hat einen relativ hohen Einpendlerüberschuß und der prozentuale Anteil der Auspendler aus Aurich hat sich auch in der Phase des starken Arbeitsplatzanstiegs im Stadtgebiet Aurich in den Jahren 2006 bis 2012 nicht verändert.

Die erwarteten zusätzlichen 2.400 Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich bis 2030 können somit voraussichtlich trotz Erhöhung der Beschäftigungsquote, weiterer Verringerung der Arbeitslosenzahlen voraussichtlich nicht mit vorhandenen Arbeitskräften besetzt werden. Das Defizit müsste demzufolge beispielsweise durch Zuzüge in den Pendlereinzugsbereich, Gewinnung von Fernpendlern und arbeitsmarktbezogenen Sondermaßnahmen abgedeckt werden.

Wertet man die Zahlen der Entwicklung der Ein- und Auspendler bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Stadtgebiet im Zeitraum 2006 – 2012 aus, ist festzustellen, dass rd. 4.000 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen wurden. Von diesen 4.000 Arbeitsplätzen wurden rd. 25 % durch Einwohner Aurichs und zu rd. 75 % durch Einpendler besetzt. 90% dieser Arbeitsplätze wiederum durch Pendler aus den Nachbargemeinden und Landkreisen; rd. 60 % allein aus dem Landkreis Aurich.

Betrachtet man über den gleichen Zeitraum die Salden der Zu- und Fortzüge in die Stadt Aurich lässt sich feststellen, dass das vermehrte Arbeitsplatzaufkommen in Aurich bislang nur zu einem geringen Teil durch Zuzüge abgedeckt worden sein kann.

Tabelle 14: Wanderungsbewegungen Deutsche – Ausländer Stadt Aurich 2006 – 2012

Jahr	Zuzüge Deutsche	Fortzüge Deutsche	Saldo	Zuzüge Ausländer	Fortzüge Ausländer	Saldo
2006	1.756	1.824	- 68	307	185	+ 122
2007	1.644	1.754	- 110	221	185	+ 36
2008	1.823	1.819	- 4	213	228	- 15
2009	1.900	1.787	+ 113	219	194	+ 25
2010	1.844	1.764	+ 80	209	157	+ 52
2011	1.845	1.928	- 83	235	179	+ 56
2012	1.882	1.885	- 3	283	179	+ 104
Summe			- 75			+ 380

Quelle: LSKN-Online Tabelle: K1201021

Aus der Tabelle ist abzulesen, dass der Zuzug Deutscher in das Stadtgebiet Aurich in den Jahren 2009 und 2010 positive Werte erreichte. Dieses könnte mit der gestiegenen Anzahl von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet Aurich seit 2006 zusammenhängen. Die Entwicklung am Arbeitsmarkt hält z. Zt. noch an, die Wanderungsbilanz deutscher Mitbürger ins Stadtgebiet Aurich ist jedoch bereits 2011 wieder negativ.

Die Wanderungsbilanz ausländischer Mitbürger verläuft über die Jahre relativ gleichmäßig. Die Entwicklungen des Arbeitsmarktes im Stadtgebiet Aurich haben darauf augenscheinlich wenig Einfluss.

Es liegt eine neue Statistik über Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen auf Gemeindeebene der Regionaldatenbank Deutschland der statistischen Ämter des Bundes und der Länder vom 09.03.2015 (Code 12711 Wanderungsstatistik) vor. Aus dieser Statistik des Jahres 2013 geht hervor, dass die Zuwanderungen in die Stadt Aurich und den Landkreis Aurich in den letzten Jahren wieder zunehmen und zu einem geringfügigen Bevölkerungszuwachs führten. Diese positiven Zuwanderungen sind jedoch relativ gleichmäßig über die Altersgruppen verteilt, sodass hieraus kein Trend auf umfangreichere arbeitsplatzbedingte Wanderungen abzuleiten ist. Vielmehr dürften in diesen Fällen Wanderungen von Ausländern (Flüchtlingwanderungen) von nicht unerheblicher Bedeutung sein.

Folgende Modellrechnung vermittelt eine Einschätzung der bisherigen Bedeutung der arbeitsplatzbezogenen Zuwanderungen auf den Bevölkerungszuwachs und damit verbunden die Wohnungsnachfrage in Aurich:

Laut Tabelle 17 betrug der Wanderungssaldo 2006 bis 2012 für die Stadt Aurich + 305 ausländische Personen. Geht man davon aus, dass von den 305 Personen rd. 70 % Personen im erwerbsfähigen Alter waren und selbst diese nicht alle einer Erwerbstätigkeit nachgingen, könnte Aurich im genannten Zeitraum ca. 100 Einwohner durch Zuwanderungsgewinne von Berufstätigen hinzugewonnen haben. Wie viele davon aufgrund der Arbeitsmarktentwicklung nach Aurich gezogen sind, ist nicht zu ermitteln. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass der positive Wanderungssaldo nach Aurich i. W. durch den Zuzug ausländischer Mitbürger geprägt wurde und die Arbeitsmarktentwicklung auf die Wanderungsbewegungen von Ausländern nach Aurich entsprechend obiger Statistik offenbar nur wenig Einfluss hatte.

Im Vergleich zu der Entwicklung der Zu- und Fortzüge in das Stadtgebiet Aurich sind in der nachfolgenden Tabelle die dementsprechenden Daten für das Gebiet des Landkreises Aurich aufgeführt.

Tabelle 15: Wanderungsbewegungen Deutsche – Ausländer Landkreis Aurich  
2006 – 2012

Jahr	Zuzüge Deutsche	Fortzüge Deutsche	Saldo	Zuzüge Ausländer	Fortzüge Ausländer	Saldo
2006	4.901	4.667	234	981	751	230
2007	5.033	4.702	331	877	783	94
2008	5.142	5.176	-34	755	1.123	-368
2009	5.350	5.043	307	766	825	-59
2010	5.178	4.945	233	951	706	245
2011	5.118	5.259	-141	1.269	1.018	251
2012	5.474	5.151	323	1.525	1.142	383
<b>Summe</b>			<b>1.253</b>			<b>776</b>

Quelle: LSKN-Online Tabelle: K1201021

Im Gegensatz zur Entwicklung der Wanderungsbewegungen im Stadtgebiet Aurich weist diese Entwicklung im Landkreisgebiet 2006 bis 2012 sowohl bei deutschen als auch bei ausländischen Mitbürgern positive Salden auf; wenn auch auf niedrigem Niveau im Vergleich zur Gesamtbevölkerung des Landkreises Aurich.

Bezogen auf Altersgruppen ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 16: Wanderungsbewegungen Landkreis Aurich 2006 – 2012 nach Altersgruppen (Salden)

Altersgruppen	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
bis 18 Jahre	344	286	84	177	118	-1	149	104	39	193
18 - 25 Jahre	-363	-362	-273	-308	-425	-590	-467	-441	-509	-388
25 - 50 Jahre	335	230	151	123	192	-208	121	321	183	468
50 - 65 Jahre	383	332	333	353	452	313	325	375	325	295
älter als 65 Jahre	169	124	101	119	88	84	120	119	72	138
insgesamt	868	610	396	464	425	-402	248	478	110	706

Quelle: LSKN-Online, Tabelle K 120 0222

Deutlich wird die negative Abwanderungstendenz der Altersgruppe der Personen in der Ausbildungsphase (Bildungswanderungen). Die insgesamt negative Wanderungsbilanz des Landkreises Aurich im Jahr 2008 wird größtenteils getragen von der überproportionalen Abwanderung ausländischer Mitbürger (siehe Tabelle Wanderungsbewegungen Deutsche – Ausländer Landkreis Aurich 2006 bis 2012). Gut ablesbar ist auch das nicht lineare Verhalten der Altersgruppe der 25 – 50jährigen. Dieser Altersgruppe sind im Wesentlichen die Existenz- und Familiengründer und die Bildungsrückwanderer zuzuordnen. In Anbetracht dessen, dass rd. 60 % der im Stadtgebiet Aurich von 2006 bis 2012 neu geschaffenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (rd. 2.700 Arbeitsstellen) von Pendlern aus dem Landkreis Aurich eingenommen wurden, lässt sich daraus kein wesentlicher Einfluss auf das Zuzugsverhalten von Arbeitnehmern in den Landkreis Aurich ableiten.

Gleiches gilt für die Altersgruppen der 50 bis 65 jährigen und derer über 65 Jahre. Die Bevölkerungsgruppen entwickeln sich relativ gleichmäßig und stetig nach oben. Diese Entwicklungen dürften auf die allgemeine demographische Entwicklung und auf sogenannte Alterswanderungen zurückzuführen sein. Alterswanderungen bezeichnen Wanderungen zum Ende des Arbeitslebens mit dem Ziel den Wohnsitz für das Rentenalter einzunehmen.

Die vermehrte Anzahl von Arbeitsplätzen wurde offensichtlich in der Stadt Aurich aber auch im Landkreis Aurich weniger durch Zuzug von Arbeitnehmern als vielmehr durch den Abbau der Arbeitslosigkeit und eine Erhöhung der Beschäftigungsquote mit Arbeitnehmern besetzt, die bereits im Pendlereinzugsbereich wohnten.

Diese Einschätzung wird bestärkt durch den Rückgang der Arbeitslosenquoten und die Entwicklung der Beschäftigungsquoten im Stadt- und Kreisgebiet. Die Beschäftigungsquote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg im Zeitraum 2006 bis 2012 in der Stadt Aurich von 41,8 % auf 49,1 %. Der entsprechende Wert für das Landkreisgebiet stieg im selben Zeitraum von 43,2 % auf 49,7 %. (Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage der LSKN-Online – Tabellen K1000121, 452 Aurich, Landkreis und Aurich, Stadt jeweils zum Stand 31.12.2006 und 31.12.2012, Tabelle K70A0412, 452 Aurich, Landkreis und Aurich, Stadt jeweils Stand 30.06.2006 und Tabelle P70H5107, 452 Aurich, Landkreis und Aurich, Stadt jeweils zum Stand 30.06.2012)

Im Hinblick auf die a.a.O. beschriebene demographische Entwicklung und die erwartete Entwicklung der Arbeitsplätze im Stadtgebiet und im Pendlereinzugsbereich Aurich dürfte diese „Arbeitskräftereserve“ in den Jahren bis 2030 zunehmend geringer werden.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass das Bauplatzangebot in der Stadt Aurich in diesen Jahren nicht entsprechend der Nachfrage gewachsen ist und auf preislich hohem Niveau im Vergleich zu den Nachbargemeinden liegt. Das Preisniveau dürfte neben der Angebotsverknappung in Aurich auch durch die derzeit niedrigen Hypothekenzinsen beeinflusst werden.

Ebenso konnte die verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen in diesem Zeitraum in der Stadt Aurich nur unbefriedigend gedeckt werden. Zudem standen dem erhöhten Arbeitsplatzangebot in diesen Jahren eine relativ hohe Arbeitslosenzahl und relativ geringe Beschäftigungsquote im Pendlereinzugsbereich gegenüber.

## **6.6 Wohnungsbedarf aufgrund der Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes und der Arbeitsplatznachfrage im Pendlereinzugsbereich Aurich**

Dem demographisch bedingten Rückgang des Arbeitskräfteangebots aufgrund des Rückgangs der Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (Erwerbspersonen) kann voraussichtlich z. T. durch Erhöhungen der Beschäftigungsquote, weiteren Rückgang der Arbeitslosenquoten sowie durch Rückgewinnung von Berufspendlern und sonstigen Maßnahmen begegnet werden.

Im Stadtgebiet Aurich können diese Maßnahmen bis 2030 zum Ausgleich des Arbeitskräfte rückgangs führen. Die erwarteten zusätzlichen Arbeitsplätze bis zum Jahr 2030 werden voraussichtlich aber im Stadtgebiet Aurich zu einem Arbeitskräftedefizit führen.

Im Pendlereinzugsbereich Aurich dürfte aufgrund der stärker rückläufigen Erwerbspersonenanzahl ein größeres Arbeitskräftedefizit entstehen, welches durch zusätzliche Arbeitsplätze im Pendlereinzugsbereich incl. der Stadt Aurich noch verstärkt werden dürfte.

Auch wenn aus der bisherigen Wanderungsentwicklung der Wohnbevölkerung in das Stadtgebiet Aurich und den Landkreis Aurich kein verstärkter Zuzug von Arbeitskräften abgeleitet werden kann, wird aufgrund der in den vorangegangenen Kapiteln aufgezeigten demographischen Entwicklung und dem sich daraus entwickelndem Arbeitskräftemarkt

davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Arbeitsplätzen bis 2030 nicht aus dem im Pendlereinzugsbereich vorhandenen Arbeitskräftebestand gedeckt werden kann. Es wird daher von entsprechendem Zuzug von Arbeitnehmern in den kommenden Jahren ausgegangen.

Die Stadt Aurich erwartet, wie in vorangegangenen Text dargelegt, bis zum Jahr 2030 rd. 2.400 zusätzliche Arbeitsplätze im Stadtgebiet. Diese Nachfrage dürfte voraussichtlich überwiegend durch Zuzüge von Arbeitskräften in den Pendlereinzugsbereich befriedigt werden. Entsprechend dem Verhältnis der Besetzung der zusätzlichen Arbeitsplätze im Zeitraum 2006 bis 2012, wird davon ausgegangen, dass ca. 75 % der Arbeitskräfte aus dem Pendlereinzugsbereich Aurich und ca. 25 % aus dem Stadtgebiet angeworben werden. Bezüglich des erwarteten Zuzugs von Arbeitskräften wird, auch bei nicht vergleichbaren Rahmenbedingungen, vorausgesetzt, dass sich das Ansiedlungsverhältnis bezogen auf das Stadtgebiet und dem Pendlereinzugsbereich im gleichen Verhältnis entwickeln wird.

Diese Einschätzung wird von der zu erwartenden zunehmend angespannteren Lage beim Arbeitskräfteangebot zu Lasten der Arbeitskräftenachfrage, der Kenntnis zunehmender Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnungen mit guter Infrastrukturversorgung sowie des Preisverhältnisses von Bauland und Wohnraum im Stadtgebiet Aurich und den Umlandgemeinden im Abgleich mit der zu erwartenden Lohnstruktur der künftigen Arbeitsplätze gestützt.

**Die Stadt Aurich geht somit von rd. 600 Zuzügen und damit auch zusätzlich erforderlichen Wohneinheiten aufgrund eines erhöhten Arbeitsplatzangebotes bis zum Jahr 2030 aus. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,91 Personen je Haushalt entspräche das einem Einwohnerzuwachs aufgrund der Arbeitsplatzentwicklung von rd. 1.150 Einwohnern bis 2030.**

Dagegen steht ein voraussichtlicher demographisch bedingter Einwohnerverlust von rd. 1.000 Personen bis 2030, der somit durch eine offensive Gewerbeentwicklung und Wirtschaftsförderung kompensiert werden könnte.

## **7. Zusammenfassung Gesamtwohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich bis 2030**

### **7.1 Gesamtwohnungsnachfrage aufgrund der Haushaltsgrößenentwicklung und das verstärkte Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet Aurich**

Laut Kapitel Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaubedarf wird sich der Wohnungsbedarf im Stadtgebiet Aurich unter der Voraussetzung, dass ein zusätzlicher Haushalt eine Wohnung nachfragt, bis zum Jahr 2030 aufgrund der Verringerung der Haushaltsgrößen voraussichtlich um bis zu 1.350 Wohneinheiten erhöhen.

Eine weitere Erhöhung der Nachfrage nach Wohneinheiten wird durch die erwartete Erhöhung der Arbeitsplatzzahlen in der Stadt Aurich erwartet. Die Anzahl der erforderlichen zusätzlichen Wohneinheiten aufgrund der Gewerbeentwicklung in Aurich wurde mit rd. 600 Einheiten ermittelt. Somit wird in der Stadt Aurich mit einem zusätzlichen Wohneinheitenbedarf von rd. 1.950 Wohnungen bis 2030 gerechnet.

Bezüglich der allgemeinen Entwicklung ist auf der Grundlage der Einschätzung einschlägiger Fachinstitute davon auszugehen, dass der Wohnungsbedarf nach anfänglich steigender Entwicklung im Zeitraum 2020 bis 2025 schwach und danach stärker abflachen wird. Ursache hierfür sind der stetige demographisch bedingte Bevölkerungsrückgang, nachlassende Wanderungsgewinne, Veränderungen in der Siedlungsstruktur sowie wandelnde Wohnortansprüche der mobilen Bevölkerungsschicht der jüngeren Einwohner. Das führt letztlich voraussichtlich zu einem zunehmenden Abflachen des Rückgangs der Haushaltsgrößen und damit einem Rückgang der Wohnungsnachfrage. Letzteres wirkt sich nach Einschätzungen aus Fachkreisen insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Gemeinden bzw. Ortschaften mit unzureichender Infrastrukturversorgung aus.

## **8. Allgemeine Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2030 aufgrund der demographischen Entwicklung**

Aus demographischen Gründen ist mittelfristig von einer Schrumpfung der Einwohnerzahlen der Personengruppe unter 18 Jahren und der Personengruppe der Erwerbstätigen (15 – 65 Jahre) auszugehen. Dagegen wird die Personengruppe der über 65 jährigen voraussichtlich überproportional steigen.

Daraus wird allgemein ein Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte, also Haushalte der älteren und jüngeren Menschen prognostiziert. Die Haushalte mit drei, vier und oder mehr Personen werden dagegen stetig sinken, was sich in der erwarteten weiteren Verringerung der Haushaltsgröße widerspiegelt. (Quelle: „Demographischer Wandel in Deutschland“, Heft Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

Die Gründe für diese Entwicklung liegen im Wesentlichen im allgemeinen Rückgang der Geburtenzahlen, einer Zunahme der Lebenserwartung, gestiegene Ausbildungszeiten aufgrund höherer Bildungsabschlüsse und damit verbundene spätere Familiengründung sowie zunehmende Partnerschaften mit separater Haushaltsführung.

Aufgrund dieser Vorgaben geht die NBank von folgenden Entwicklungstrends beim Wohnungsbedarf und der Wohnungsnachfrage aus:

(Quelle: NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030)

- Bevorzugt nachgefragt werden günstige Einfamilienhäuser und Geschößwohnungen in klassischen Mehrfamilienhäusern jeweils in einfacher bis mittlerer Wohnlage – der Anteil hochwertiger Wohnungsnachfrage entwickelt sich rückläufig.
- Die Nachfrage nach Wohnungen im Geschößwohnungsbau wird sich leicht erhöhen.
- Ortsteile/Ortschaften in ländlichen peripheren Regionen haben Leerstände zu erwarten.
- Zuwanderungen werden im Wesentlichen durch ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot und Wohnqualität geprägt und ausgelöst. Baulandausweisung allein zieht keine neuen Einwohner an. Für die Wohnungsqualität ist wesentlich das Angebot an Arbeitsplätzen, Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen, Einzelhandel, Kultur, gute ÖPNV-Erschließung und Verkehrsanbindung von Bedeutung (Ergebnis Wohnbaulandumfrage 2011).
- Es ist künftig kein anhaltendes Wachstum der Neubautätigkeit zu erwarten – die Altersgruppe der traditionellen Eigenheimnachfrager trifft zunehmend auf Angebote im Wohnungsbestand. Diesbezüglich sind negative Auswirkungen zu erwarten, wenn die Neubautätigkeit die Zahl zusätzlich zu erwartender Haushalte übersteigt (Leerstände). Das Wohnbaugeschehen wird zunehmend nicht mehr in neu

erschlossenen Baugebieten, sondern im Wohnbaubestand bzw. in bebauten Siedlungsbereichen stattfinden.

- Die potentielle Nachfrage nach generationengerechten Wohnungen bleibt hinter den Erwartungen zurück. Die meisten Älteren ziehen ihre angestammten Wohnungen einem Umzug oder Neubau vor. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass jüngere Haushalte mobiler sind als ältere Haushalte. Hierdurch kann es zu einer verstärkten Vergrößerung von Siedlungslagen kommen, wenn nicht zeitig baupolitisch gegengesteuert wird.

Soweit die – auch für Aurich – gültige Wohnungsbautrendprognose der NBank.

## **9. Entwicklung der Wohnungsgrößennachfrage aufgrund der demographischen Entwicklung im Stadtgebiet Aurich**

Die Anzahl der Einwohner Aurichs wird demographisch bis 2030 (ohne Berücksichtigung überproportionaler Gewerbeansiedlungen/Arbeitsplätze) leicht zurückgehen. Aufgrund des erwarteten weiteren Rückgangs der durchschnittlichen Haushaltsgröße werden sich die Anzahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnungen bis 2030 dennoch erhöhen.

Von Interesse ist in diesem Zusammenhang, in welchen Größenkategorien diese Wohnungen voraussichtlich nachgefragt werden und wie sich diese Nachfrage auf die Veränderung im Wohnungsbestand auswirken könnte.

In der Studie „Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen“ wird die Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgrößen 2011 bis 2030 für Niedersachsen dargestellt:

Tabelle 17: Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgrößen in Niedersachsen 2011 – 2030

Haushaltsgrößenklassen	Prozentuale Entwicklung
1 Person	+ 8,4 %
2 Personen	+ 9,2 %
3 Personen	-14,1 %
4 Personen	-19,4 %
>5 Personen	-20,6 %

(Quelle: „Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen“, NBank/CIMA, Dezember 2012)

Es wird deutlich, dass bis 2030 generell mit einem Anstieg der 1- und 2-Personenhaushalte zu rechnen ist. Die Anzahl der Haushalte mit 3 und mehreren Personen dagegen mit steigender Haushaltsgröße zunehmend rückläufig sein wird.

Um hiervon Rückschlüsse auf den Bedarf nach verschiedenen Wohnungsgrößenklassen ziehen zu können ist von Interesse, in welchen Haushaltsgrößen einzelne Altersgruppen der Bevölkerung im Regelfall wohnen und wie sich die Personenanzahl der Altersgruppen bis zum Jahr 2030 verändert.

Auch hier sind in der genannten Studie (NBank/CIMA) entsprechende Angaben zu finden:

Tabelle 18: prozentuale Anteile der Bevölkerung nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen in Niedersachsen

Haushaltsgröße	bis 18 J.	18 – 29 j.	30 – 44 j.	45 – 59 J.	60 – 75 J.	älter 75 J.
1 Person	- %	25 %	21 %	18 %	23 %	46 %
2 Personen	6 %	23 %	(23 %)	38 %	68 %	48 %
3 Personen	23 %	22 %	(22 %)	44 %	8 %	6 %
4 Personen	42 %	20 %	25 %			
5 Personen	28 %	10 %	(9 %)			

Klammerwerte durch Verfasser ermittelt

Aus der Tabelle lässt sich ablesen, dass die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahre) überwiegend in 4-Personenhaushalten (PHH) und zu etwa gleichen Anteilen in 3- und 5-PHH lebt. Die Altersgruppe der 18 – 45jährigen lebt relativ gleichmäßig verteilt in 1- bis 4-PHH. Die Altersgruppe der 45 – 60jährigen lebt zum kleineren Teil in 1-PHH und überwiegend in 3- bis 5 PHH.

Die Altersgruppe der 60 bis 75jährigen lebt größtenteils in Hausgemeinschaften von 2 Personen. Die über 75jährigen leben überwiegend in 1- und 2-PHH.

Mehrgenerationenhaushalte werden altersbedingt zunehmend weniger.

Der Verteilungsschlüssel der Tabelle: „Prozentuale Anteile der Bevölkerung nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen in Niedersachsen“ wird zusammen mit der Bevölkerungsvorausschätzung nach Altersgruppen als Grundlage für die Ermittlung der Anzahl der Bewohner in den einzelnen Haushaltsgrößen 2009 und 2030 in Aurich zugrunde gelegt. Da die Studie „Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen“ keine Entwicklungsdaten der Einwohnerentwicklung nach Altersklassen bis 2030 auf Stadtgebietsebene Aurich enthält, werden hierzu Daten der Bertelsmann-Stiftung-„Wegweiser Kommune“ zugrunde gelegt. (Quelle: „Wegweiser Kommune“, absolute und relative Altersstrukturentwicklung 2009 und 2030, Bertelsmann Stiftung, 2014)

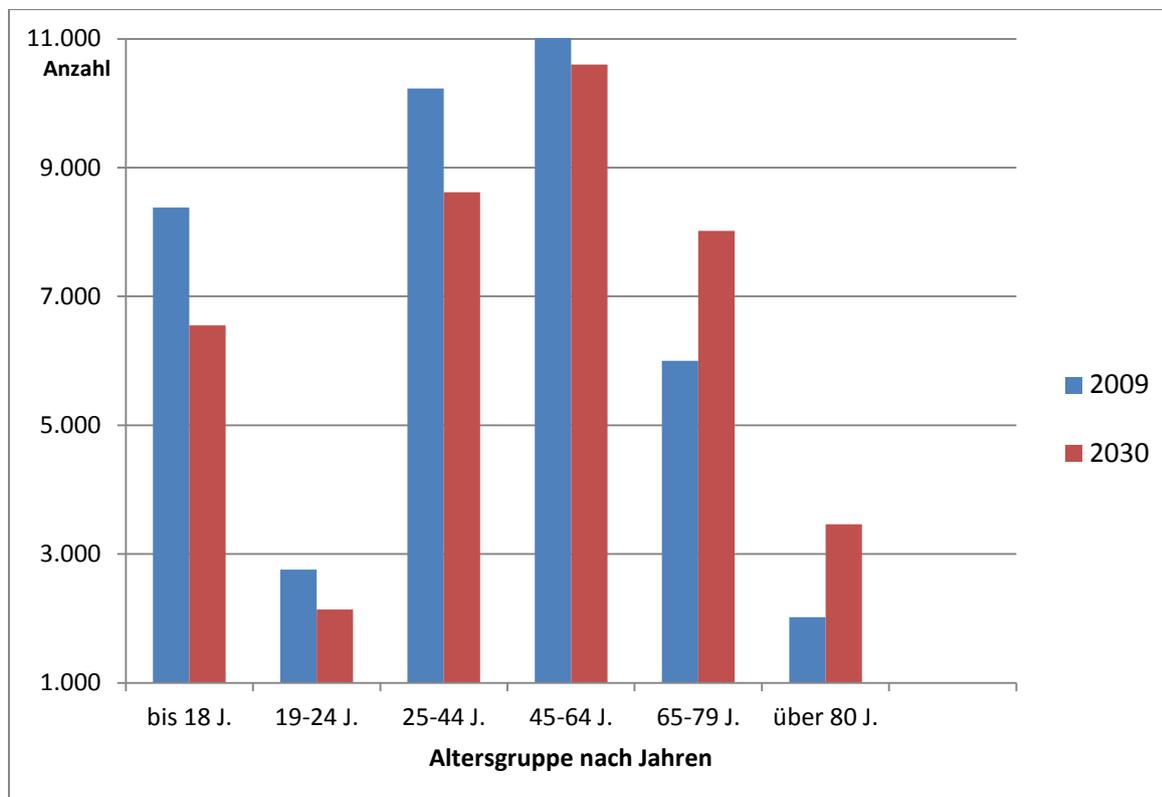
Die Datengrundlage der Altersgruppenstückelung ist leider nicht mit der Altersgruppenaufteilung der Studie „Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen“ kompatibel. Zur Darlegung der Entwicklung der Haushaltsgrößenentwicklung und des davon abzuleitenden Wohneinheiten- und Wohnungsbedarfs ist eine max. um 5 Altersjahre überlappende Datenlage im Hinblick auf die in Prognosen allgemein enthaltenden Schätzungen/Ungenauigkeiten vertretbar. Diese Feststellung wird letztlich bestätigt durch die auf dieser Grundlage ermittelte Anzahl der Gesamthaushalte Aurichs. Der Wert stimmt mit einer Differenz von rd. 500 Haushalten gegenüber den auf einer anderen Grundlage ermittelten Haushaltszahlen überein (siehe auch Kapitel Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen).

Aus der Studie: „Wegweiser Kommune“, absolute und relative Altersstrukturentwicklung 2009 und 2030 ergibt sich folgende Entwicklung der Bevölkerungszahlen nach Altersgruppen:

Tabelle 19: Bevölkerung nach Altersgruppen 2009 – 2030

Altersgruppe	Niedersachsen				Landkreis Aurich				Stadt Aurich			
	2009	%	2030	%	2009	%	2030	%	2009	%	2030	%
bis 18 J.	1.500.870	18,9	1.183.780	15,7	38.970	20,6	28.810	15,5	8.380	20,7	6.550	16,6
19-24 J.	548.930	6,9	414.550	5,5	12.750	6,8	9.330	5,0	2.760	6,8	2.140	5,4
25-44 J.	2.046.510	25,8	1.697.070	22,5	46.520	24,6	37.740	20,4	10.230	25,3	8.620	21,9
45 -64 J.	2.179.790	27,5	2.057.960	27,3	52.610	27,9	50.900	27,5	11.070	27,4	10.600	26,9
65-79 J.	1.234.800	15,6	1.539.310	20,4	29.110	15,4	41.810	22,6	6.000	14,8	8.020	20,4
Über 80 J.	411.570	5,2	651.630	8,6	8.900	4,7	16.780	9,1	2.020	5,0	3.460	8,8
Summe	7.922.470	100	7.546.300	100	188.860	100	185.370	100	40.460	100	39.390	100

Übersicht 5: Bevölkerung nach Altersgruppen Stadt Aurich 2009 und 2030



Es ist ersichtlich, dass die Anzahl der Bevölkerung in den Altersgruppen bis 65 Jahre rückläufig ist. Nur die Altersgruppen der über 65jährigen steigen noch an. Insgesamt erwartet

die Bertelsmann-Stiftung einen Bevölkerungsrückgang in der Stadt Aurich bis 2030 um rd. 2,5 % (ca. 1.000 EW).

Auf der Grundlage der o. g. Daten kann die Veränderung der Anzahl der Haushalte 2009 – 2030 und - soweit diese gleichgesetzt werden mit dem Wohnungsbedarf - ein Trend zum Bedarf der Wohnungen für die Haushaltsgrößen von 1 Person, 2 Personen, 3 Personen, 4 Personen und mehr als 5 Personen je Haushalt ermittelt werden.

Die Bevölkerung der Altersgruppen der unter 60/65-jährigen nimmt insgesamt ab. In den Altersgruppen ab 65 Jahren aufwärts steigt dagegen die Anzahl der Einwohner. Letztlich lässt sich daraus ein Anstieg der Haushaltsgrößenklassen bei den 1- und 2-PHH bis 2030 ableiten.

Aufgrund der fehlenden Übereinstimmung der gewählten Altersklassen der beiden a. a. O. genannten Studien (NBank/CIMA und Bertelsmann) lassen sich keine exakten absoluten Werte der Veränderung ermitteln. Deshalb werden die absolut errechneten Tabellenwerte hier auch nicht wiedergegeben. Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse, lässt sich jedoch folgende qualitative Bedarfsentwicklung bei den Wohnungsgrößen ableiten:

### **9.1 Altersgruppe bis 18 Jahre**

Der stärkste Rückgang an Einwohnern ist bei der Altersgruppe der bis 18jährigen zu ermitteln. Da diese Altersgruppe wiederum am stärksten in den über 3 PHH vertreten ist, ist ein deutlicher Rückgang der Nachfrage nach großflächigen Wohnungen zu erwarten. Verstärkt wird dieser Trend durch die starke Zunahme der Altersgruppen ab 60 Jahren und die dadurch verursachte Freisetzung großflächiger Wohnungen aufgrund eines – auch im Rahmen der Bürgerberatung festzustellenden – Wechsels zu kleinräumigerem Wohneigentum und durch die natürliche Sterblichkeit in diesen Altersgruppen. Die Nachfrage nach großräumigen Wohnungen dürfte, soweit diese noch den gestiegenen Wohnansprüchen entsprechen, mittelfristig überwiegend mit dem Bestand solcher Wohnungen zu decken sein.

Vermehrte Nachfrage nach großflächigen Neubauwohnungen durch personenstarke Haushalte dürfte aufgrund der Finanzausstattung dieser Haushaltsgrößen sowie sinkender Familiengrößen aufgrund rückläufiger Kinderzahlen je Haushalt nicht der Regelfall sein. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der starke Anstieg der Altersklassen über 60 Jahre nicht ausschlaggebend für eine verstärkte Freisetzung großflächiger Wohnungen sein muss. Aufgrund der in Aurich vorherrschender Wohnungsstruktur mit überwiegend selbstgenutzten Eigenheimen und der Kenntnis, dass viele ältere Bewohner ihr Wohnumfeld und das angestammte Eigentum nicht ohne Not verlassen wollen, ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Bevölkerung in den Altersklassen über 60 Jahre ihre Wohnungen solange wie möglich beibehalten werden. Im Ergebnis führt dieses Verhalten dann zu überdimensionalen Wohnraum für kleine Haushalte aber auch zur Vermeidung von einem schnell steigenden Überangebot von großflächigem Wohnraum am Mietmarkt bzw. verstärkten Umnutzungstendenzen im Altwohnungs- und Siedlungsbestand.

### **9.2 Entwicklung der Nachfrage nach großräumigen Wohneinheiten**

Aufgrund der sich mindestens mittelfristig abzeichnenden generellen weiteren Verkleinerung der Haushaltsgrößen wird der Bedarf an großräumigen Wohnungen zunehmend rückläufig sein. Das dürfte je nach Baualter und Modernisierungsgrad dieser Wohnungen zu

vermehrten Veränderungen im Siedlungsbestand führen. Diese dürften durch Abriss und anschließendem Neubau kleinerer Wohneinheiten oder Modernisierungen mit dem Ziel der Bauqualitätsverbesserung und Aufteilung großräumiger Wohnungen in kleinräumige Wohneinheiten führen.

Diesbezüglich können, insbesondere in unbeplanten Innenbereichen, zunehmend bodenrechtliche Spannungen auftreten.

### **9.3 Altersgruppe 19 – 60 Jahre und Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum**

Die Altersgruppen der 19 – 60-jährigen Bevölkerung sind in vergleichbaren Anteilen in allen Haushaltsgrößen vertreten, wobei bei der Altersgruppe von 45 – 60 Jahren naturgemäß die Haushaltsgröße zunehmend rückläufig ist.

Auch die Bevölkerung in diesen Altersgruppen ist bis zum Jahr 2030 anzahlmäßig leicht rückläufig, sodass hier keine verstärkte Nachfrageimpulse nach bestimmten Wohnungsgrößen abzuleiten ist. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass aus Erfahrung aus der Bürgerberatung verstärkt die Altersgruppe der 45 – 60-jährigen als Eigentümer großräumiger Wohneinheiten (i. W. Eigenheimen) Baugrundstücke nachfragt. Ziel dieser Bauherren ist häufig der Neubau kleinräumigerer und ggf. altengerechter Eigenheime mit dem Ziel der Kapitalanlage bzw. anschließender Vermietung oder auch Verkauf der Altimmobilie. Hierdurch könnte vermehrt großflächiger Wohnraum im Siedlungsbestand auf den Markt kommen. Falls dieser nicht in ausreichendem Umfang nachgefragt wird bzw. keine wirtschaftlich vertretbaren Mieten/Preise bringt, sind hierdurch Verdichtungseffekte an Siedlungsbestand durch Modernisierung oder Abriss und Neubau kleinerer Einheiten zu erwarten.

### **9.4 Mietraumnachfrage der Altersgruppe 19 – 60 Jahre**

In dieser Altersgruppe dürften sämtliche Wohnungsgrößen nachgefragt werden. Kleinere Wohnungsgrößen dürften insbesondere bei den unter 30jährigen und über 50jährigen von Interesse sein.

Im Hinblick auf die Mieterhaushalte dieser Altersgruppe kann sich mit zunehmendem Alter der Mieter und sich damit auf natürliche Weise reduzierenden Haushaltsgrößen aus Kostengründen und gesundheitlichen Gründen eine Umorientierung zu kleineren Wohnungsgrößen ergeben. Entscheidend dürften sich diesbezüglich die Entwicklung der Mietpreise im Altbestand im Vergleich zur neuen Wohnung und dessen Modernisierungsstandart auswirken.

Insbesondere die Altersgruppe der über 45jährigen Mieterhaushalte dürfte trotz altersbedingt fallender Mobilitätsbereitschaft, nicht zuletzt aufgrund der mittelfristig relativ konstanten Bevölkerungsanzahl in dieser Altersgruppe, die Nachfrage nach modernisierten oder neu gebauten Immobilien im (gut mit Infrastruktur versorgten) Siedlungsbestand des Innenstadtbereiches beeinflussen.

Bei diesen „Wechselmietern“ dürfte bei den jüngeren Jahrgängen dieser Altersgruppen die Bereitschaft zu einem weitläufigeren und weniger zentralen Standortwechsel, insbesondere bei entsprechenden finanziellen Vorteilen, zunehmen.

## **9.5 Altersgruppe über 60 Jahre**

Die Altersgruppe der über 60jährigen lebt überwiegend in 1- und 2-PHH. Im Gegensatz zu den fallenden Bevölkerungszahlen der bis 18jährigen steigt die Bevölkerungszahl in den Altersgruppen der über 60jährigen jedoch – und das doppelt so stark!

Aufgrund der Eigentumsstruktur mit vorherrschenden Eigenheimen und dem Wunsch im Eigentum und im angestammten Wohnumfeld den Lebensabend zu verbringen, sind von dieser Altersgruppe jedoch nur bedingte Nachfrageerhöhungen zu erwarten. Derartige Nachfragen dürften von Wohnungseigentümern im Regelfall in Zusammenhang mit steigenden Pflegeerefordernissen und dann in Bezug auf altersgerechtes oder betreutes Wohnen zu erwarten sein.

Bei Mieterhaushalten kann aufgrund der Mietkosten mit verstärkter Nachfrage nach reduzierter Wohnraumgröße und damit kostengünstigerem Wohnraum gerechnet werden. Diesbezüglich dürften das Angebot im Wohnumfeld sowie die Preislage der Mieten in den entsprechenden Alt- und Neubauimmobilien und die Infrastrukturausstattung im Wohnumfeld entscheidend sein.

## **9.6 Zusammenfassung Wohnungsgrößennachfrage**

Wie bereits dargelegt, wird im Stadtgebiet Aurich bis 2030 insgesamt trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen mit einem Mehrbedarf an Wohnungen gerechnet. Die einschlägigen Forschungsinstitute rechnen mit dem Höhepunkt dieser Entwicklung bis etwa 2020/2025. Begründet wird diese Nachfrage mit der zunehmenden Singularisierung der Bevölkerung, der Geburtenentwicklung und mit der steigenden beruflichen Mobilität. Aufgrund dieser Entwicklungen kann von einem Anstieg der Nachfrage nach überwiegend kleinräumigen Wohnungsgrößen vorwiegend im Bereich von Wohnungen mit 1 – 2 (3) Räumen ausgegangen werden.

Die vorangegangene Analyse der Entwicklung der Bevölkerungsanzahl und Haushaltsgrößen im Stadtgebiet Aurich lassen erkennen, dass sich dieser Trend durch die demographisch bedingte Entwicklung der Haushaltsgrößen im Wohnungsbestand noch verstärken wird. Die Wohnungsnachfrage der kommenden Jahre wird sich somit auf Wohnungen kleineren Zuschnitts von Wohnflächen und Räumen konzentrieren. Die Nachfrage nach Wohnungen mit mehr als 3 Räumen dürfte sich, aufgrund rückläufiger Nachfrage und zunehmender Freisetzung im Bestand, ohne umfangreiche Neubauerfordernisse befriedigen lassen.

Um eine Verwertung der sich abzeichnenden künftig vermehrten Freisetzung großflächiger Wohnungen im Siedlungsbestand zugunsten einer Neubebauung und Modernisierung zu kleinformatigeren Einheiten zu fördern, sollten rechtzeitig die entsprechenden bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

## **10. Verdichtungskapazitäten für Wohnungsbau im Bestand bis 2030**

Das Neubauangebot an Wohnungen wird im folgenden Text definiert als zusätzliches Wohnungs- und Wohnbauflächenangebot. Zusätzliche Wohnungen im Siedlungsbestand entstehen durch Aus- und Anbau im Rahmen von Modernisierungen oder Sanierungen sowie dem Abriss vorhandenen Altbestands und Ersatzbau mit erhöhter Wohnungsanzahl.

Der Abriss vorhandenen Altbestands und Ersatzbau mit gleicher Wohnungsanzahl wird nicht als Neubau zusätzlich erforderlicher Wohnungen gewertet, da dadurch der Wohnungsbestand nicht erhöht wird.

Mögliche Verdichtungen im Altbestand durch Grundstücksteilungen werden nicht zahlenmäßig in der Bedarfsermittlung berücksichtigt, sondern als „stille Reserve“ betrachtet. Der Umfang dieser Verdichtungsmöglichkeiten in Aurich ist nicht bekannt. Zudem ist zu bedenken, dass derartige Verdichtungen im Bestand oftmals die Änderung von Bebauungsplänen oder im sogenannten unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) die Aufstellung von Bebauungsplänen erfordern um städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen zu genügen und bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden. Darüber hinaus ist in vielen Fällen voraussichtlich die Bodenverfügbarkeit nicht gegeben und müsste zur Umsetzung großflächiger baulicher Verdichtungen im Siedlungsbestand erst über entsprechende bodenordnende Verfahren hergestellt werden. Die diesbezüglich erforderlichen Überprüfungen der Gegebenheiten im Baubestand Aurichs stehen aus und müssten ggf. in einem Stadtentwicklungskonzept erarbeitet werden.

Einen ersten Überblick über die Entwicklung des Neubaubedarfs der letzten Jahre im Stadtgebiet Aurich ergibt eine Statistikauswertung. Die überwiegende Anzahl der Wohngebäude und damit auch der neu errichteten Wohnungen im Stadtgebiet Aurich wird durch Neubau errichtet. Im langjährigen Durchschnitt betrifft das 98,5 % aller Wohngebäude. Der Maximalwert der Wohnungsneuerstellung durch Neubau im Zeitraum 1986 – 2011 lag in insgesamt 5 Jahren bei 100 %, die niedrigsten Werte betragen 1991: 94,2 %, 1996: 93,8 % und 2010: 94,5 % (Quelle: LSKN-Online, Tabelle Z80310228).

Laut der NBank wird der Bauflächenmarkt in Neubaugebieten in den kommenden Jahren jedoch aufgrund des verstärkten Angebotes von Alt-Gebäuden im Siedlungsbestand sinken. Diese Entwicklung wird voraussichtlich ab 2020/2025 auf dem Wohnungsmarkt spürbar einwirken (Quelle: NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030). Die Stadtentwicklung wird dann zunehmend auf die Vermeidung von Leerständen im Bestand auszurichten sein. Die Höhe der zu erwartenden Veränderungen ist aus der Statistik für die Stadt Aurich nicht abzuleiten.

### **10.1 Potentiale der zusätzlichen Wohnungsentwicklung im Siedlungsbestand durch Verdichtung bis 2030**

Das wesentliche Potenzial des Wohnungsbaus im Siedlungsbestand der Stadt Aurich dürfte bei Verdichtungen der Bebauung im Bestand der 1- und 2-Familienhäuser liegen. Der Umfang der zu erwartenden Verdichtungen kann anhand einer Modellrechnung abgeschätzt werden. Grundlage der Modellrechnung ist die Anzahl der zu erwartenden Sterbefälle der über 75-jährigen Bevölkerung über den Zeitraum 2015 – 2030. Verdichtungstendenzen durch frei werdende Wohnungen der Altersgruppe der über 75-jährigen die aufgrund von Umzügen in kleinere Wohnungen entstehen, dürften vom Umfang her wesentlich geringer einzustufen sein. Ein Zahlenwert des Umfangs der Wohnungsverdichtung, der durch Umzüge dieser Altersgruppen hervorgerufen wird, kann mangels vorhandener Daten nicht ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Wert mit der Schätzungenauigkeit der folgenden Ermittlung des Wohnungszuwachses im Siedlungsbestand durch Wohnungsfreisetzung aufgrund der zu erwartenden Sterbefälle ausgeglichen wird.

## **10.2 Ermittlung frei werdender Wohnungen aufgrund von Sterbefällen 2015 – 2030**

In den Jahren 2003 – 2012 sind im Jahresdurchschnitt 273 Personen im Alter von über 75 Jahren verstorben. Das sind durchschnittlich 7,9 % aller Personen eines Jahres der über 75-jährigen. (Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage der LSKN-Online-Tabellen Z1102042 und Z10000120) Legt man eine gleichbleibende Sterblichkeitsrate zugrunde und geht man von einer Anzahl der über 75-jährigen im Jahr 2030 von rd. 6100 Personen aus, wird die Anzahl der Sterbefälle bis zum Jahr 2030 auf ca. 483 Personen je Jahr ansteigen (Quelle: „Wegweiser Kommune – Demographie Bericht Aurich, Stadt“, Bertelsmann Stiftung und eigene Berechnungen). Über den Zeitraum 2015 bis 2030 ist somit mit einer durchschnittlichen Anzahl von rd. 375 Sterbefällen je Jahr und rd. 5600 Sterbefälle insgesamt zu rechnen.

In Kenntnis, dass die Altersgruppe der über 75jährigen zu je 50% in 1- und 2-Personenhaushalten (PHH) lebt, lässt sich die Anzahl der in den Jahren 2015 – 2030 freiwerdenden Haushalte (HH) / Wohnungen auf rd. 2.800 Einheiten errechnen (Quelle: „Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen“, NBank/CIMA, Dezember 2012 und eigene Berechnungen).

## **10.3 Besitzverhältnisse und Wohnformen der frei werdenden Wohnungen**

Im Stadtgebiet Aurich werden durchschnittlich rd. 60 % aller Wohnungen vom Eigentümer selbst genutzt. Die restlichen rd. 40 % der Wohnungen sind Mietwohnungen (Quelle: Zensus 9. Mai 2011, Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Aurich Stadt).

Der Eigentumsanteil dürfte i. d. R. aufgrund der finanziellen Lage älterer Altersgruppen bei zunehmendem Alter steigen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Altersgruppe der über 75-jährigen zu rd. 70 % im Wohneigentum wohnt.

Somit wird davon ausgegangen, dass

- 70 % von 2.800 HH/Wohnungen, das entspricht ca. 2.000 Wohnungen, vom Wohnungseigentümer genutzt werden und
- 30 % von 2.800 HH/Wohnungen, das entspricht ca. 800 Wohnungen, Mietwohnungen sind.

Im Stadtgebiet Aurich wurden statistisch rd. 20.400 Wohnungen ermittelt; davon rd. 16.000 Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern (FH). Der Anteil von Wohnungen in 2-FH beträgt rd. 20 % (rd. 3.200 Wohnungen). 12.800 Wohnungen befinden sich somit in 1-FH. Ca. 12.100 Wohnungen in Aurich werden vom Wohnungseigentümer selbst genutzt. D. h. im Stadtgebiet sind rd. 8.300 Mietwohnungen vorhanden.

Geht man davon aus, dass die rd. 12.100 der von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen sich überwiegend in 1- und 2-FH befinden, dürften sich rd. 3.900 Mietwohnungen im Stadtgebiet Aurich in 1- und 2-FH befinden. Das sind fast 50 % des Gesamtmietwohnungsbestands von rd. 8.300 Mietwohnungen in Aurich.

Rd. 4.400 Mietwohnungen befinden sich demzufolge in Mehrfamilienhäusern (MFH) und Geschossbauten (GB). Der Anteil von Wohnungen in GB beträgt dabei rd. 20 %; das entspricht rd. 880 Wohnungen. Rd. 3.520 Mietwohnungen dürften sich somit in MFH befinden (Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage Zensus 2011 - Wohnungen nach Zahl der Wohnungen im Gebäude und Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung für Aurich).

Die Altersgruppe der über 75jährigen belegt rd. 2.000 Wohnungen in 1- und 2-FH und bewohnt diese als Wohnungseigentümer. Weitere 800 Wohnungen werden als Mietwohnungen genutzt. Rd. 50 % davon (ca. 400 Wohnungen) dieser Mietwohnungen befinden sich in 1- und 2-FH. Bei einem 2-FH-Anteil von rd. 20 % dürften sich somit rd. 80 Wohnungen der Altersgruppe der über 75-jährigen in 2-FH und rd. 320 in 1-FH befinden.

Die übrigen rd. 400 Wohnungen besagter Altersgruppe befinden sich demzufolge in Mehrfamilienhäusern (MFH) und im Geschossbau (GB). Bei einem Anteil von 20 % GB befinden sich rd. 80 Wohnungen mit Bewohnern von über 75 Jahre in den GB und rd. 320 Wohnungen in MFH.

#### **10.4 Abschätzung des Umfangs der Entwicklung der Anzahl der Wohnungen im Siedlungsbestand bis 2030**

Es wird davon ausgegangen, dass rd. 2.400 (2.000 Eigentümerwohnungen + 400 Mietwohnungen) der frei werdenden Wohnungen sich in 1- und 2-FH befinden. Ca. 80 % dieser Wohnungen (rd. 1.900 Wohnungen) befinden sich voraussichtlich in 1-FH. Das entspricht rd. 15 % des 1-FH-Bestandes im Stadtgebiet Aurichs. Weitere rd. 500 Wohnungen befinden sich demzufolge in 2-FH. Das entspricht rd. 16 % aller Wohnungen in 2-FH im Stadtgebiet Aurichs.

Rd. 320 Wohnungen bewohnt die Altersgruppe der über 75-jährigen in MFH. Das entspricht rd. 9 % aller Wohnungen in MFH in Aurich. Weitere rd. 80 Wohnungen dieser Altersgruppe sind in GB vorzufinden. Das entspricht einem Anteil von rd. 9 % aller Wohnungen im GB.

#### **10.5 Wohnungsentwicklung im Wohneigentumsbestand**

Bei den i. d. R. gut gepflegten überwiegend in Wohneigentum befindlichen 1-FH wird aufgrund der Altersstruktur der Gebäude, rd. 25 % aller Gebäude sind älter als Baujahr 1959, (Quelle: Zensus Mai 2011, Gebäude nach Baujahr für Aurich, Stadt, Statistische Ämter des Bundes und der Länder) von einem Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf bei rd. 25 % dieser Immobilien ausgegangen. Außerdem sind Wohnungsverdichtungen aufgrund relativ großer vorhandener Grundstücke und Wohnungseinheiten im 1-FH-Bereich zu erwarten.

Dieser Bedarf wird vor allem im Innenstadtbereich erwartet, da hier in größerem Umfang ältere Gebäudestrukturen anzutreffen sind, die Nachfrage nach Wohnraum in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen voraussichtlich steigen wird und somit entsprechender Umnutzungs- und Modernisierungsdruck erzeugt wird.

Es wird somit davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2030 bei rd. 500 1-FH im Innenstadtbereich Modernisierungs- und Sanierungsbedarf aufgrund altersbedingter Wohnungsfreisetzung besteht.

Des Weiteren wird angenommen, dass rd. 50 % (250 Gebäude) dieser Gebäude modernisiert/saniert werden und weitere 50 % abgerissen und anschließend das Grundstück neu bebaut wird.

Bei rd. 1/3 der Modernisierungen/Sanierungen (rd. 80 Gebäude) wird der Bau einer zusätzlichen Wohneinheit durch Teilung großer Wohnungen oder Gebäudeerweiterungen erwartet. Bei 2/3 aller Neubauten (rd. 160 Gebäude) wird der Einbau einer 2. Wohneinheit unterstellt.

Im Siedlungsbestand des 1-FH-Bereiches könnte es somit zur Schaffung von insgesamt rd. 250 zusätzlichen Wohneinheiten kommen, die überwiegend dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen dürften.

Bei dem verbleibenden Wohneigentum in 2-FH von rd. 500 Gebäuden wird ein Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf bei rd. 125 Gebäuden (25 %) unterstellt. Davon werden in 50 % aller Fälle Modernisierungen/Sanierungen und in weiteren 50 % der Fälle Abrisse und anschließender Neubau unterstellt (je rd. 60 Gebäude).

Im Gegensatz zu den Annahmen bei den großräumigeren 1-FH wird hier, auch im Hinblick auf erschwerende Verhältnisse durch vorhandene Mietverhältnisse und der ggf. vorhandenen Bauleitplanung, bei den ca. 60 zu sanierenden oder modernisierenden Einheiten nicht von einer Erweiterung der Anzahl der Wohneinheiten ausgegangen. Bei den Mietwohnungen im 2-FH-Bestand wird zudem von geringem Modernisierungsbedarf mit der Zielsetzung der Erweiterung um weitere Wohneinheiten ausgegangen. Die Mietgebäude des 2-FH Bereiches in Aurich sind häufig Erbimmobilien und/oder dienen als Altersversorgung mittlerer Einkommensstufen und Gewerbetreibende. Lediglich im Neubaubereich wird unterstellt, dass bei 50 % der 60 vom Abriss betroffenen Wohneinheiten (30 Gebäude) ein Wiederaufbau mit einer Verdichtung der Wohneinheiten auf 4 Wohnungen verbunden wird. Somit würden im Bereich der 2-FH-Immobilien zusätzlich rd. 60 Mietwohnungen durch Abriss mit anschließendem Neubau und damit einhergehender Verdichtung entstehen können. Auch in diesbezüglich dürfte die ggf. vorhandene oder nicht vorhandene Bauleitplanung Einfluss auf die Fallzahlen haben.

## **10.6 Wohnungsentwicklungen im MFH-Bereich und im GB**

Aufgrund der Alterssterblichkeit werden bis 2030 voraussichtlich rd. 320 Wohnungen im MFH-Bereich und weitere rd. 80 Wohnungen im GB frei. Die MFH im Stadtgebiet Aurich enthalten je Gebäude im Durchschnitt 4,1 Wohneinheiten. Im GB beträgt die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Gebäude im Stadtgebiet Aurich 9,2 Einheiten (Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage Zensus 2011 - Wohnungen nach Zahl der Wohnungen im Gebäude und Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung für Aurich).

Es wird davon ausgegangen, dass in den MFH und GB zwar auch Modernisierungsbedarf besteht, dieser aber im Regelfall nicht zu einer Erweiterung der Wohnungen im Bestand führen wird. Die MFH-Bauten mit bis zu 4 Wohneinheiten werden häufig als Kapitalanlage/Rentenversicherung von mittelständigen Gewerbetreibenden oder Dienstleistern errichtet. Die GB in Aurich befinden sich größtenteils im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften.

Aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben wird es in Aurich häufig nicht möglich sein die Gebäude am MFH- und GB-Standorten zu verdichten. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die genannten Gebäude speziell für den Zweck der Vermietung errichtet wurden und die Wohnungsgrößen dem entsprechend ausgelegt wurden, sodass sich kein oder nur geringer Bedarf an Verdichtungen ergibt und Erweiterungen durch planungsrechtliche Vorgaben eingeschränkt sind.

## **10.7 Zusammenfassung der Abschätzung zusätzlicher Wohnungspotentiale im Siedlungsbestand der Stadt Aurich bis 2030**

Aufgrund der Sterbefallentwicklung der über 75-jährigen Bevölkerung in Aurich sind gemäß vorstehender Modellrechnung bis 2030 in Summe rd. 2.800 Wohnungsfreisetzung zu erwarten. Das entspricht rd. 15 % aller Wohnungen Aurichs. Davon dürften rd. 2.000 Wohnungen selbstgenutzte Eigenheime und rd. 800 Mietwohnungen sein.

Aufgrund von Wohnungs- und Grundstücksteilungen sowie Modernisierungen/Sanierungen mit der Zielrichtung im Siedlungsbestand zusätzliche Wohnungen zu schaffen, könnten im Siedlungsbestand der Stadt Aurich bis zum Jahr 2030 rd. 300 zusätzliche Mietwohnungen entstehen. Davon rd. 80 durch Modernisierungen/Sanierungen im Altbaubestand und weitere 240 Neubauwohnungen durch Abriss und Neubau im Siedlungsbestand. Der ermittelte Gesamtneubaubedarf von rd. 1.950 zusätzlichen Wohnungseinheiten bis 2030 außerhalb des Siedlungsbestandes aufgrund der erwarteten Verkleinerung der Haushaltsgrößen und einem Zusatzbedarf aufgrund einer intensiven Gewerbeentwicklung in Aurich könnte somit um rd. 15 % reduziert werden.

Die Abschätzung des Wohnungsbaupotentials in bebauten Siedlungsbereichen der Stadt Aurich zeigt mögliche Baulandreservekapazitäten im Siedlungsbestand auf, die im Regelfall ohne gesonderte Bauleitplanung aktiviert werden könnten.

Die mögliche Reduzierung des Wohnungsbaubedarfs aufgrund von Verdichtungen im Siedlungsbestand wird bei der folgenden Baulandbedarfsermittlung 2030 im Hinblick auf eine nicht vorhandene verlässliche Datengrundlage nicht in Ansatz gebracht. Um diese Datenbasis zu schaffen, wäre ein Stadtentwicklungskonzept hilfreich, in dem der Umfang und die städtebaulichen Grundlagen und Ziele für die Aktivierung von Verdichtungen und Erweiterungen im Wohnungsbaubestand zu erarbeiten wären. Bevor ein derartiges Konzept vorliegt, würden umfangreichere Verdichtungsmaßnahmen im Baubestand voraussichtlich in vielen Fällen an der bestehenden Bauleitplanung scheitern. In den unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) würde ein derartiges Vorgehen voraussichtlich einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Bodenrechtliche Spannungen und sozialer Unfriede in den betroffenen Stadtgebieten könnten die Folge sein.

## **11. Entwicklung der Nachfrage nach Wohnformen im Stadtgebiet Aurich**

In Aurich befinden sich, bei einer hohen Eigenheimquote von fast 60 %, rd. 62 % aller Wohnungen in Einfamilienhäusern. Weitere rd. 17 % der Wohnungen sind in Zweifamilienhäusern vorzufinden. Ebenfalls rd. 17 % aller Wohnungen verteilen sich auf Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen je Gebäude und weitere rd. 4 % auf den Geschosßbau mit mehr als 7 Wohnungen je Gebäude (Quelle: Zensus 9. Mai 2011 – Ergebnisse zum Stand Mai 2013, Wohnungen nach Zahl der Wohnungen im Gebäude für Aurich, Stadt (Kreis Aurich) und Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung für Aurich, Stadt (Kreis Aurich)).

Aus der gleichen Quelle geht hervor, dass rd. 1,6 % aller Wohnungen in Aurich als Ferien- und Freizeitwohnungen genutzt werden (Vergleichswert Bundesland Niedersachsen: 1,7 %) und rd. 2,6 % aller Wohnungen leer stehen (Vergleichswert Niedersachsen: 3,6 %).

Die Veränderungen im Wohnungsbestand in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern 1986 – 2011 sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 20: Anteile Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser 1986 – 2011 in der Stadt Aurich

Jahr	Gebäude ges.	1-FH	2-FH	MFH	Anteile Wohnungen im MFH
1986	100 %	84,4 %	10,7 %	4,9 %	18,0 %
2000	100 %	80,4 %	13,6 %	6,0 %	20,8 %
2011	100 %	80,6 %	13,6 %	5,8 %	19,8 %
2011*	100 %	82,6 %	11,2 %	6,2 %	21,6 %

1-FH = Einfamilienhaus, 2-FH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

(Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage der Tabellen: Z8031022, M8031022, Z8100102, Z8031021, K8031012 des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) und

\* Zensus 9. Mai 2011, Gebäude nach Art des Gebäudes und Zahl der Wohnungen im Gebäude für Aurich, Stadt (Kreis Aurich).

Die Veränderung im Bestand der Wohnungen in den betrachteten Gebäudetypen hat sich in den letzten 25 Jahren nur geringfügig geändert. Im Stadtgebiet Aurich ist die Wohnform Einfamilienhaus, gefolgt vom Zweifamilienhaus eindeutig die bevorzugte Wohnform. Leichte Verschiebungen gibt es zu Lasten des Zweifamilienhauses in Richtung Mehrfamilienhaus.

## **12. Wohnungsbedarf nach Wohnformen im Stadtgebiet Aurich bis 2030**

### **12.1 Wohnungsbedarf nach Wohnformen Grundlage: Haushaltsgrößenentwicklung**

Aufgrund der erwarteten weiteren Haushaltsgrößenverkleinerung wurde ein Bedarf von rd. 1.350 neuen Wohneinheiten bis 2030 ermittelt. Durch eine intensive Gewerbeentwicklung in Aurich und der damit einhergehenden Erwartung zusätzlicher Arbeitsplätze im Stadtgebiet Aurich wird eine zusätzliche Wohneinheitennachfrage von rd. 600 Wohnungen bis 2030 erwartet.

Insgesamt wird somit für das Zieljahr 2030 ein Gesamtbedarf von rd. 1.950 zusätzlichen Wohneinheiten/Wohnungen im Stadtgebiet Aurich erwartet.

Im Folgenden wird abgeleitet welcher Wohneinheitenbedarf in einzelnen Wohnformen erwartet werden kann und wie hoch der sich daraus ergebende Bruttobaulandbedarf zur Befriedigung dieser Nachfrage ist. Diesbezüglich ist von Bedeutung welche Wohnformen und welche Wohnlagen nachgefragt werden.

Laut Berechnungen aufgrund des Zensus 2011 beträgt der Anteil von Wohneinheiten in den Wohnformen:

- Einfamilienhaus = 62 % (1-FH)
- Zweifamilienhaus = 17 % (2-FH)
- Mehrfamilienhaus = 17 % (MFH)
- Geschossbau = 4 % (GB)

(Quelle: Zensus 9. Mai 2011 – Ergebnisse zum Stand Mai 2013, Wohnungen nach Zahl der Wohnungen im Gebäude für Aurich, Stadt (Kreis Aurich) und Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung für Aurich, Stadt (Kreis Aurich))

Die Nachfrage nach Wohneinheiten im MFH-Bau im Landkreis Aurich wird sich zu Lasten des 1- und 2-FH-Baus verändern. Die Studie „Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen“ geht von einem generellen Wohnungsmehrbedarf im Kreisgebiet von insgesamt rd. 6 % bis 2030 aus.

Im 1- und 2-FH-Bau wird eine Zunahme des Wohnungsbedarfes um rd. 5 % und im MFH-Bau von rd. 9 % erwartet (Quelle: „Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen“ -Endbericht-, NBank/CIMA, Dezember 2012, Seiten 48 u. 51).

Bei Ansatz dieser Werte für das Stadtgebiet Aurich und einem Wohnungsbestand von zurzeit insgesamt 20.335 Wohnungen (incl. Leerstände und Ferienwohnungen) davon rd. 16.000 Wohnungen in 1- und 2-FH und rd. 4.400 Wohnungen im MFH im Stadtgebiet Aurich lässt sich daraus folgende Bedarfsstruktur bis 2030 errechnen:

- Wohnungen gesamt = rd. 1.220 WE (6 % Zunahme von 20.335 WE) = 100%
- Wohnungen in 1- und 2-FH = rd. 800 WE (5 % von 16.000 WE) = 66 %
- Wohnungen in MFH = rd. 400 WE (9 % von 4.400 WE) = 33 %

WE = Wohneinheit

(Quelle: Zensus 9. Mai 2011 – Ergebnisse zum Stand Mai 2013, Wohnungen nach Zahl der Wohnungen im Gebäude für Aurich, Stadt (Kreis Aurich) und Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung für Aurich, Stadt (Kreis Aurich) und eigene Berechnungen)

Der im Kapitel „Haushaltsgrößenentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030“ für das Stadtgebiet Aurich ermittelte Wohnungsbedarf 2030 liegt mit 1.350 Wohneinheiten geringfügig über dem Bedarf, der auf der Grundlage der Nachfrageentwicklung für den Landkreis Aurich mit 1.220 Wohneinheiten ermittelt wurde. Dieses lässt sich mit der unterschiedlichen Entwicklung aufgrund der überwiegend städtischen Struktur Aurichs gegenüber den Strukturen im großflächigen und durchschnittlich geringer besiedelten Landkreisgebiet begründen und bestätigt den Umfang des ermittelten Wohneinheitenbedarfs im Stadtgebiet Aurich durch die erwartete Haushaltsgrößenentwicklung.

Unter Zugrundelegung dieses Verteilungsschlüssels kann der Wohneinheitenbedarf aus der Haushaltsgrößenentwicklung auf die Wohnformen im Stadtgebiet Aurich umgelegt werden. Es lässt sich somit ein Bedarf an 1- und 2-FH-Wohnungen von 900 Einheiten und MFH- und GB-Wohnungen von 450 Einheiten (jeweils ohne Bedarf aus Sonderentwicklungen Gewerbeflächen und Arbeitsmarkt) ermitteln.

## **12.2 Weitere Differenzierung nach Wohnformen MFH und GB**

Für die Bruttobauflächenermittlung ist die weitere Differenzierung der Wohnformennachfrage in 1-FH, 2-FH, MFH und GB von Bedeutung.

Es wird davon ausgegangen, dass die wesentlich nachgefragte Wohnform des 1- und 2-FH im Stadtgebiet Aurich mittelfristig Bestand haben wird. Die Hauptnachfrage im Mietwohnungsbereich dürfte sich weiterhin im Bereich der 2-FH und MFH entwickeln. Das dürfte im Wesentlichen damit zusammenhängen, dass diese Bauformen eine attraktive und überschaubare Geldanlagemöglichkeit im Immobiliengeschäft für Privatpersonen und kleinere mittelständische Betriebe sind. Auf der Nachfrageseite dürfte ausschlaggebend sein, dass diese Immobilien für Mieter kostengünstiger als 1-FH sind und aufgrund der Gebäudegröße weniger Anonymität „ausstrahlen“ als GB.

Aus den Grundlagendaten des vorangegangenen Kapitels ist zu entnehmen, dass rd. 80 % aller Wohnungen im 1- und 2-FH-Bereich in 1-FH vorzufinden sind.

Ebenso befinden sich rd. 80 % aller Wohnungen aus den Bereichen MFH und GB in MFH.

Die zusätzlichen Wohneinheiten von 1.350 Wohnungen ohne Sonderbedarf aus der Gewerbeentwicklung bis 2030 im Stadtgebiet Aurich können somit folgendermaßen auf die einzelnen Wohnformen umgelegt werden:

- 1-FH = 80 % von 900 WE = 720 WE
- 2-FH = 20 % von 900 WE = 180 WE
- MFH = 80 % von 450 WE = 360 WE
- GB = 20 % von 450 WE = 90 WE.

Der Anteil der Wohnungen in Aurich in den Wohnformen 1- und 2-FH verringert sich dadurch bis 2030 insgesamt um rd. 1 % während der Anteil der Wohnungen in der Wohnform MFH insgesamt um rd. 1 % steigt.

### **12.3 Wohnungsbedarf nach Wohnformen Grundlage: Gewerbeentwicklung**

Unter Zugrundelegung einer expansiven Gewerbeentwicklung in Aurich und dem Bestreben der Stadt Aurich wird von einem zusätzlichen Wohneinheitenbedarf von 600 Wohnungen bis 2030 ausgegangen (siehe Kapitel Wohnungsbedarf aufgrund der Arbeitsplatzentwicklung).

Die Verteilung dieses Wohnungsbedarfs auf die verschiedenen Wohnformen wird auf der Grundlage der derzeitigen Situation der Wohnungsnachfrage sowie in Kenntnis der im Wesentlichen angesprochenen Altersgruppe der 18 – 45/50-jährigen abschätzen (Altersgruppe der Berufstätigen und Arbeitsplatzwechsler). Im Hinblick auf den Umfang und die zu erwartenden Qualifikationsanforderungen des Arbeitsplatzangebots wird davon ausgegangen, dass rd. 2/3 der Arbeitsplätze mit Personen der Altersgruppen der 18 – 30-jährigen besetzt wird. Diese Altersgruppe zeichnet sich durch besonders hohe Mobilität und zunehmende Singularisierung in der Lebensform aus. Für sie dürften bzgl. der Wohnungsfrage überwiegend preiswerte 1 – 2, max. 3-Zimmerwohnungen im Mietwohnungsbereich von Interesse sein.

Demgegenüber dürften bei der Altersgruppe der 30 – 45/50-jährigen die Familiengründung und die Sesshaftigkeit mit Wohneigentumsbildung im Vordergrund stehen. Unter der Annahme, dass diese Altersgruppe 1/3 der Arbeitsplätze nachfragen wird, wird davon ausgegangen, dass diese Personen überwiegend Wohnraum im 1- und 2-FH-Bau nachfragen werden.

Die rd. 600 zusätzlichen Wohneinheiten aufgrund der Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet Aurich könnten somit zusätzliche Nachfrage nach rd. 400 Wohneinheiten im Mietwohnungsbereich und rd. 200 Wohneinheiten im Wohnungseigentumsbereich nach sich ziehen.

Im Fall des Wohnungseigentums wird davon ausgegangen, dass sich die gesamte Nachfrage von rd. 200 Wohneinheiten auf den 1- und 2-FH-Bereich konzentrieren wird.

Bezüglich des Mietwohnungsbereiches wird davon ausgegangen, dass rd. 25 % der Wohnungsnachfrage (100 Einheiten) im 2-FH-Bereich und weitere 200 Wohneinheiten (50 %) im MFH-Bereich und 100 Einheiten (25 %) im GB-Bereich nachgefragt werden.

### **12.4 Gesamtwohneinheitenbedarf nach Wohnformen bis 2030**

Der Gesamtwohneinheitenbedarf nach Wohnformen bis zum Jahr 2030 aus der Haushaltsgrößenentwicklung und dem Sonderbedarf aus der Gewerbeentwicklung stellt sich somit folgenderweise dar:

Tabelle 21: Wohnungsbedarf bis 2030 nach Wohnformen im Stadtgebiet Aurich

Wohnform	Haushaltsgrößen- bezug (WE)	Gewerbeentwicklung (WE)	Summe (WE)
1-FH	720	100	820
2-FH	180	200	380
MFH	360	200	560
GB	90	100	190
<b>Summen</b>	<b>1.350</b>	<b>600</b>	<b>1.950</b>

WE = Wohneinheiten

### 13. Bruttowohnbauflächenbedarf im Stadtgebiet Aurich bis 2030

Der Bruttobauflächenbedarf für Aurich bis zum Jahr 2030 wird auf der Grundlage des ermittelten Wohneinheitenbedarfs in den verschiedenen Wohnformen (1-FH, 2-FH, MFH, GB) und dem durchschnittlichen Bruttobauflächenbedarf für die einzelnen Wohnformen ermittelt.

Für 1-FH und 2-FH wird ein Bruttogrundflächenbedarf von 900 qm je Baugrundstück angesetzt. Je Wohneinheit in 1-FH werden also 900 qm Bruttobaufläche, je Wohneinheit in 2-FH 450 qm Bruttobaufläche angesetzt. In den Bruttobauflächen sind die Anteile für Verkehrs- und Infrastrukturf lächen sowie Spielplätze enthalten. Die relativ hohen durchschnittlichen Bruttobauflächenwerte ergeben sich u. a. aufgrund des engen Wallheckennetzes im Stadtgebiet Aurich und den erforderlichen Abständen der Bebauung zu den Wallhecken.

Die angesetzten Bruttobauflächenwerte wurden aus verschiedenen Bebauungsplanprojekten der Stadt Aurich aus jüngerer Zeit ermittelt.

Bei MFH, das sind nach Definition dieser Bedarfsermittlung Wohngebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten wird die 1,5-fache Grundstücksgröße der 1- und 2-FH angesetzt. Mithin beansprucht ein durchschnittliches MFH-Grundstück eine Bruttogrundstücksfläche von rd. 1.400 qm. Je Wohneinheit werden somit 350 qm Bruttobaufläche veranschlagt.

Bei Geschößbauten, das sind Gebäude mit jeweils mehr als 4 Wohneinheiten, werden durchschnittlich 250 qm Bruttobaufläche je Wohneinheit in Ansatz gebracht. Dieser Wert wurde aufgrund der Aktenlage genehmigter Geschößbauten des Fachdienstes Bauordnung der Stadt Aurich ermittelt und bezieht sich auf einen Durchschnittswert von 9,2 Wohneinheiten je GB bei aktuellen Bauvorhaben in Aurich.

Der Bruttobauflächenbedarf der Stadt Aurich bis zum Jahr 2030 beträgt für die einzelnen Wohnformen somit:

<b>Einfamilienhaus:</b>	820 WE X 900 m <sup>2</sup> je WE =	<b>73,8 ha</b>
<b>Zweifamilienhaus:</b>	380 WE X 450 m <sup>2</sup> je WE =	<b>17,1 ha</b>
<b>Mehrfamilienhaus:</b>	560 WE X 350 m <sup>2</sup> je WE =	<b>19,6 ha</b>
<b>Geschossbau:</b>	190 WE X 250 m <sup>2</sup> je WE =	<b>4,8 ha</b>

**Summe:** 1.950 WE = rd. 115 ha

Insgesamt wird die Stadt Aurich zur Bedienung des Wohneinheitenbedarfs bis zum Jahr 2030 somit voraussichtlich rd. 115 ha Bruttoneubauf Flächen benötigen. Davon entfallen knapp 90 ha Bruttoneubauf Flächen auf erforderliche Wohneinheiten die sich aufgrund der Haushaltsgrößenverkleinerung ergeben. Weitere knapp 30 ha Bruttowohnbauf Flächenbedarf lässt sich von der erwarteten Gewerbeentwicklung und der damit verbundenen Arbeitsplatzentwicklung und Wohnungsnachfrage ableiten.

#### **14. Ausblick auf die voraussichtliche Entwicklung des Bauflächenbedarfs nach 2025/2030**

In den Jahren 2025 bis 2030 wird aufgrund sinkender Bevölkerungszahlen und unter der Annahme zurückgehender Wanderungsgewinne sowie eine nur noch moderate Verringerung der Haushaltsgrößen der Bedarf an Neubauf Flächen nach den Feststellungen einschlägiger Fachinstitute deutlich zurückgehen. Diese Entwicklung dürfte insbesondere auch die dünner besiedelten Bereiche/Ortsteile im Stadtgebiet Aurich betreffen. Hervorgerufen wird dieses durch die Altersstruktur und im Wesentlichen durch die veränderten Ansprüche der wohnungsnachfragenden Bevölkerungsschichten nach der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Gesundheit, Bildung und Kultur. Die sich stetig erhöhenden Betriebs- und Unterhaltungskosten von Kraftfahrzeugen, aber auch gestiegenes Umweltbewusstsein und Freizeitbedürfnis mindern die Bereitschaft dauerhaft längere Distanzen zwischen der Wohnung und den Infrastruktureinrichtungen zurückzulegen.

Das künftige Neubaugeschehen dürfte sich aufgrund der demographischen Entwicklung nach 2025 überwiegend im Siedlungsbestand durch Abbruch mit anschließender Neubebauung vollziehen. In Gemeinden, die sich baupolitisch nicht rechtzeitig auf diese Entwicklung einstellen, kann es verstärkt zu sogenannten Wohnungsüberhängen und in der Folge davon zu vermehrten Leerständen im Baubestand kommen. Das kann zu einer Unterauslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen, Beeinträchtigungen des Ortsbildes, zu wesentlichen Attraktivitätseinbußen der Wohnqualität und letztlich zu Einschränkungen bei der bau- und stadtentwicklungsbezogenen politischen Handlungsfähigkeit führen.

#### **15. Hinweis auf das weitere Vorgehen:**

Der dargelegte Bauflächenbedarf ist um die mittelfristig verfügbaren Baulücken im Baubestand, Baulücken in Bebauungsplangebiet, Bauvorbehaltsflächen innerhalb besiedelter Bereiche und im Flächennutzungsplan dargestellte aber noch nicht beplante Wohnbauf Flächen zu reduzieren.

Der diesbezügliche Flächenbestand wird z. Zt. im Rahmen der Aufstellung eines Baulückenkatasters ermittelt.

## 18 Anhang Teil B

### 18.1 Landes-Raumordnungsprogramm von 2008

#### Allgemeine Grundsätze zur räumlichen Struktur des Landes

Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen folgende Grundsätze beachtet werden:

- Die Auswirkungen des demografischen Wandels (Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsverteilung) sind zu berücksichtigen.
- Die Raumansprüche sind bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich zu befriedigen.
- Dabei sollen:
  - die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden, belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden und vermindert sowie die Folgen für das Klima berücksichtigt werden

#### Entwicklung der Zentralen Orte

- Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zur Erhaltung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.
- Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. In Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

#### Entwicklung der Versorgungsstrukturen

- Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Versorgungseinrichtungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern.
- Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderung in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und Haushaltsstruktur bedarfsgerecht gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander zweckmäßig zugeordnet und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

#### Entwicklung der technischen Infrastruktur

- Die funktions- und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren.
- Der Schienenverkehr soll sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr verbessert und so entwickelt werden, dass er größere Anteile an Verkehrsaufkommen als bisher übernehmen kann.
- Die Anbindung des Hafens Emden an den Ost-West-Verkehr ist langfristig über eine Verbindungskurve zwischen den Bahnstrecken Norddeich-Rheine und Leer-Oldenburg zu verbessern.

### **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

- In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Ort- und Landschaftsbild prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.
- Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; die Siedlungsstrukturen sollen in das ÖPNV-Netz eingebunden werden.
- Benachbarte Gemeinden, deren Siedlungsstrukturen räumlich und funktional eng verflochten sind, sollen ihre Planungen und Maßnahmen auf der Grundlage gemeinsamer Ziele und Grundsätze zur regionalen Strukturentwicklung abstimmen.
- Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.
- Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden. Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, so sind Lärmquellen soweit wie möglich zu bündeln und die Belastungen auf möglichst wenige Bereiche zu konzentrieren.