

Vorlage	
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung Dezernat III Dezernat VI Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Fachbereich Wohnen	Vorlage-Nr: FB 23/0048/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.11.2014 Verfasser:
Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus	
Beratungsfolge:	TOP: __
Datum	Gremium
04.12.2014	PLA
09.12.2014	WLA
10.12.2014	Rat
	Kompetenz
	Anhörung/Empfehlung
	Anhörung/Empfehlung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der **Planungsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen das in der Vorlage beschriebene Verfahren zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu beschließen.

Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen das in der Vorlage beschriebene Verfahren zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu beschließen.

Der **Rat der Stadt Aachen** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, bei Vorhaben des Wohnungsbaus, die im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden, den Vorhabenträger vertraglich zu verpflichten, im Plangebiet öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll zwischen 20% und 40% am geplanten Vorhaben betragen. In der Regel wird ein Anteil von 30% angestrebt.

Die Quote wird im Einzelfall für jedes Bauvorhaben unter Beachtung der Bedarfslage sowie der sozialen Quartiersstruktur festgelegt. Dabei bezieht sich die festgesetzte Quote sowohl auf Wohneinheiten als auch auf Wohnflächen, jeweils der kleinere Anteil ist dabei maßgeblich für die Erfüllung der Vereinbarung.

(z.B. 30 % der Wohneinheiten, mindestens jedoch 30 % der Nettowohnfläche).

Im gegenseitigen Einvernehmen kann in begründeten Ausnahmefällen die Realisierung der festgesetzten Quote an anderer Stelle erfolgen. Der Standort wird ebenso einvernehmlich festgelegt. Hierbei sind insbesondere soziale Bedarfe zu berücksichtigen.

Die Verwaltung wird beauftragt, analog zu dieser Regelung, bei der Vermarktung städt. Grundstücke, mindestens eine Quote von 30% der veräußerten Flächen für den öffentlichen geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die vereinbarte Quote ist im Kaufvertrag festzusetzen.

Der mit Datum vom 14.03.2007 vom Rat der Stadt Aachen verabschiedete Beschluss „Kommunale Bodenvorratspolitik zur Sicherung preiswerter Grundstücke“ (sog. Baulandbeschluss) behält weiterhin seine Gültigkeit.

In Abgrenzung beider Beschlüsse ist für solche Vorhaben, bei denen das Plangebiet mindestens 5.000 m² umfasst, bevorzugt der Baulandbeschluss anzuwenden, in diesen Fällen findet die hier zur Beschlussfassung vorliegende Quotenregelung keine Anwendung. Wird im Einzelfall der Baulandbeschluss nicht umgesetzt, kommt zwingend die oben beschriebene Quotenregelung zum Zuge.

Erläuterungen:

Ratsantrag:

Mit Datum vom 30.09.2014 stellten die Fraktionen von CDU und SPD den gemeinsamen Antrag zur „Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus“.

Demnach soll bei Vorhaben des Wohnungsbaus, die im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden, der Vorhabenträger verpflichtet werden, im Plangebiet geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus soll zwischen 20 und 40% am geplanten Vorhaben liegen. In der Regel wird ein Anteil von 30% angestrebt. Die Regelung soll für städtische Vorhaben in gleichem Maße gelten.

Zur Begründung heißt es, dass die Stadt Aachen seit einigen Jahren Vorhabenträger bei Wohnbauprojekten zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau in einem Anteil von 20% am Vorhaben verpflichtet. Die Stadt habe damit gute Erfahrungen gemacht. Neben der Regelung des sog. 20%-Beschlusses versuche die Stadt Aachen durch Anwendung des sog. Baulandbeschlusses zusätzlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Die Entwicklung des Bestandes an Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus zeige aber, dass die Neubauten den Wegfall von Bindungen nicht ausgleichen können. Das Angebot von Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus sei damit rückläufig und führe für viele Menschen zu Problemen bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum.

Die Vorhabenträger sollen daher zur Realisierung eines erhöhten Anteils verpflichtet werden. Der Baulandbeschluss soll unverändert bestehen bleiben. Beide Beschlüsse sollen alternativ angewendet werden.

Aktuelle Beschlusslage:

Im April 2000 fasste der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (04.04.2000) und der Planungsausschuss (13.04.2000) einen Beschluss zum **„Finanziellen Ausgleich zwischen Investoren und der Stadt Aachen bei der Aufstellung neuer vorhabenbezogener Bebauungspläne“**, den sogenannten **20%- Beschluss** (im Folgenden auch Quotenbeschluss).

Dieser regelt, dass bei der Aufstellung neuer vorhabenbezogener Bebauungspläne Investoren und Verwaltung die entstehenden Folgekosten, die vom Investor übernommenen Kosten und die planungsbedingte Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke ermittelt und gegenüberstellen.

Auf dieser Grundlage wird eine angemessene Beteiligung des Investors an den Folgekosten

- 1) durch Erstellung von 20% öffentlich geförderter Wohnungsbau im Plangebiet oder an anderer Stelle in der Stadt,
- 2) oder alternativ durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages,
- 3) oder durch die Übertragung von Grundstücken an die Stadt zum planungsunbeeinflussten Wert vereinbart.
- 4) Die drei Möglichkeiten können dabei untereinander kombiniert werden.

Am 14.03.2007 fasste der Rat der Stadt Aachen den Beschluss „**Kommunale Bodenvorratspolitik zur Sicherung preiswerter Grundstücke**“, den sogenannten **Baulandbeschluss**.

Der Rat der Stadt Aachen beauftragt darin die Verwaltung, bevorzugt B-Pläne zu bearbeiten, bei denen die Stadt mindestens 25% der Grundstücke besitzt, oder entsprechender Grunderwerb nach dem in der Vorlage beschriebenen Kooperationsmodell gesichert ist, soweit kein formelles Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB erforderlich ist.

Das Kooperationsmodell sieht vor, dass der/die Grundstückseigentümer vor Einleitung eines Planverfahrens sich bereit erklärt, der Stadt ein notarielles Kaufangebot über 25% der zukünftigen Netto-Baulandfläche des beantragten Gebietes zum planungsunbeeinflussten Wert zu unterbreiten. Über das Angebot – insbesondere über den planungsunbeeinflussten Wert - ist vorab eine einvernehmliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Verwaltung zu treffen.

Die Stadt erklärt sich bereit, ein Planverfahren einzuleiten mit dem Ziel, ein Wohngebiet zu entwickeln. Beide Parteien erklären sich bereit, nach Einleitung des Planverfahrens das Plangebiet auf Basis von städtebaulichen Verträgen zu entwickeln. Der sog. 20%-Beschluss findet in diesen Fällen keine Anwendung. Der Baulandbeschluss soll nicht auf Plangebiete angewendet werden, die weniger als 5.000 m² Planfläche beinhalten.

Ausgangslage:

Der Aachener Wohnungsmarkt ist weiterhin als angespannt zu bezeichnen. Es mangelt unter anderem an bezahlbarem Wohnraum. Erschwert wird die Situation dadurch, dass große Teile des sozialen Wohnungsbestandes aus der Mietbindung fallen.

Aus dem Wohnungsmarktbericht 2012 lassen sich folgende Zahlen ablesen:

	Neubau	Neubau	Bindungsausläufe *
	Mietwohnung	Eigentum	
2009	58	66	345
2010	133	52	260
2011	60	14	487
2012	79	20	347
2013	75	1	210
Summe	405	153	1649

* Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen

Im Zeitraum zwischen 2009 und 2013 fielen 1.649 Wohnungen aus der Bindung, im gleichen Zeitraum wurden 558 Wohnungen (ca. 1/3 des Fortfalls) mit öffentlichen Fördermitteln gebaut.

Diese Zahlen belegen eindrücklich, dass die bisher angewendete Quotenregelung offensichtlich nicht ausreichend ist, es besteht die Notwendigkeit, die Instrumente und Maßnahmen zur Wohnraumerhaltung und –Schaffung zu schärfen.

Bewertung:

Die Verwaltung hat rückblickend die Anwendung des 20%-Beschlusses bewertet. Dabei wurde unter anderem festgestellt, dass die Option der Zahlung eines Ausgleichsbetrages nicht zur Anwendung gekommen ist. Die Ermittlung eines „gerichtsfesten“ und angemessenen Ausgleichsbetrages ist offensichtlich schwer möglich, so dass in der praktischen Anwendung des Beschlusses im Einzelfall andere Möglichkeiten vorgezogen wurden. Aufgrund der geschilderten Bedarfslage sollte aus Sicht der Verwaltung ohnehin die Umsetzung der Quotenregelung durch Neubau von Wohnungen im Fokus stehen.

Bei der Evaluation des Quotenbeschlusses führte die Verwaltung zahlreiche Gespräche mit anderen Kommunen und Experten kommunaler Bodenpolitik. So stellte beispielsweise im September 2014 Prof. Dr. Kötter (Institut für Geodäsie und Geoinformation der Uni Bonn, Professur für Städtebau und Bodenordnung) beim „Wohnungsbautag NRW 2014“ die vergleichende Analyse „Kommunale Bodenpolitik und Baulandmodelle“ vor. Hierin werden die kommunalen Baulandbeschlüsse von neun Kommunen gegenübergestellt und verglichen. Nach einer systematischen Analyse können unter anderem folgende allgemeingültige Feststellungen getroffen werden:

- Baulandbeschlüsse müssen **transparent**, einfach und leicht verständlich sein, damit sie von den Akteuren des Wohnungsmarktes akzeptiert werden.
- Ein Baulandmodell schafft einen gemeinsamen Rahmen für alle Fälle der Baulandentwicklung. Die konsequente Anwendung und damit auch **die Gleichbehandlung aller Akteure** auf dem Baulandmarkt führen erst dazu, dass es zu einer hohen Akzeptanz und der erforderlichen Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen kommt.
- Als wesentlicher Erfolgsfaktor ist der erforderliche breite **Konsens zwischen Politik und Verwaltung** hervorzuheben. Einigkeit beim Beschluss und ebenso in der Umsetzung sind die Voraussetzungen, um einen solchen weit reichenden Rahmen für die Baulandentwicklung und die Bodennutzung dauerhaft erfolgreich zu etablieren.
- Der Baulandmarkt ist ein dem Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt vorgelagerter Markt. Dieser Zusammenhang erfordert es, dass die Bedingungen für die Baulandentwicklung **langfristig und verlässlich** formuliert und beschlossen werden müssen.
- Es gibt nicht **das** Baulandmodell, denn die Ausgestaltung des Modells hängt von lokalen Problemlagen und Prioritätensetzungen einer Stadt ab. Unterschiedliche Rahmenbedingungen, insbesondere Bodenpreisniveaus, Logiken der Akteure auf dem Bodenmarkt und Zielsetzungen in den Städten und Gemeinden erfordern örtliche Lösungen.

Mit Blick auf den Aachener Wohnungsmarkt sind aus Sicht der Verwaltung bei der Neufassung des Quotenbeschlusses folgende Aspekte zu beachten:

- Das Ziel des Quotenbeschlusses ist eine angemessene Beteiligung des Investors an den Folgekosten des Planvorhabens u.a. durch die Schaffung von preiswerten/ öffentlich geförderten

Wohnungen. Die Bedarfslage erfordert, dass im Vordergrund die Umsetzung der Quotenregelung durch Neubau von Wohnungen stehen muss.

- Je weniger Alternativen obligatorisch geboten werden, desto grösser ist die Chance auf konsequente Abstimmung zwischen Verwaltung und Politik sowie Zielerreichung.
- Die bisher schon mögliche Alternativregelung, die geforderte Zahl von Wohnungen an anderer Stelle zu realisieren, wird auch weiterhin im begründeten Ausnahmefall als zielorientiert gesehen.
- Die bisherige alternativ mögliche Zahlung eines Ausgleichsbetrages sollte entfallen.
- Es sollen beide Grundsatzbeschlüsse (Quotenbeschluss und Baulandbeschluss) parallel bestehen bleiben. Die Schnittstelle ist zu optimieren.
- Die geforderte Quote sollte sich sowohl auf Wohneinheiten, als auch auf Wohnflächen beziehen, der kleinere Anteil ist dabei maßgeblich (z.B. 30 % der Wohneinheiten, mindestens jedoch 30 % der Nettowohnfläche).
- Die Quote wird im Einzelfall für jedes Bauvorhaben unter Beachtung der Bedarfslage sowie der sozialen Quartiersstruktur definiert.
- Wird vom Vorhabenträger eine über die Maßgabe der Verwaltung hinausgehende höhere Quote anerkannt und erfüllt, so kann eine „Bonusanrechnung“ für andere Vorhaben desselben Vorhabenträgers vorgesehen werden.
- Die neue Quotenregelung soll analog auch für städtische Grundstücke gelten.

Aktuell liegt Politik und Verwaltung der Entwurf der „Aktualisierung und teilräumlichen Ausdifferenzierung der Aachen-Strategie-Wohnen“ vor. Das Gutachten soll nach einer interfraktionellen und verwaltungsinternen Diskussion im Frühjahr 2015 in den zuständigen Ausschüssen und abschließend im Rat beraten werden. Hier werden voraussichtlich zu den einzelnen Empfehlungen entsprechende Beschlüsse gefasst werden. Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs soll im Vorgriff auf diese Diskussion bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine neue Quotenregelung beschlossen werden.

Anlage/n:

- Ratsantrag der Fraktionen von CDU und SPD vom 30.09.2014
- Tagesordnungsantrag der Fraktionen von CDU und SPD vom 30.09.2014