

Vorlage			
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n: Bauaufsicht Dezernat VI Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Fachbereich Wohnen		Vorlage-Nr: FB 23/0069/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.02.2015 Verfasser: FB 23/01	
Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
10.03.2015	WLA	Kenntnisnahme	
26.03.2015	PLA	Kenntnisnahme	
06.05.2015	B 6	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die im Fazit der Vorlage beschriebenen Aufträge zu bearbeiten und hierauf aufbauend das „Neue Aachener Handlungskonzept Wohnen“ zu entwickeln und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die im Fazit der Vorlage beschriebenen Aufträge zu bearbeiten und hierauf aufbauend das „Neue Aachener Handlungskonzept Wohnen“ zu entwickeln und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine		Deckung ist gegeben/ keine			

	ausreichende Deckung vorhanden		ausreichende Deckung vorhanden			
konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich keine.

Erläuterungen:

Der Rat der Stadt Aachen verabschiedete am 08.12.2010 die „Aachen-Strategie-Wohnen“. Wissenschaftliche Grundlage dieses Handlungspapiers ist das Gutachten „Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen“ der Institute empirica und Quaestio vom März 2009.

Ziel der „Aachen-Strategie-Wohnen“ ist, dass

- Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden
- das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demografische Entwicklung) angepasst wird
- Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird
- Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden
- und die Eigentumsquote erhöht wird.

Die „Aachen-Strategie-Wohnen“ benennt die strategischen Instrumente der Stadt Aachen zur Beeinflussung des Wohnungsmarktes und zeigt mögliche Handlungsschwerpunkte.

Das Gutachten der Institute empirica und Quaestio vom März 2009 stellt auf Basis der bisherigen Stadtentwicklung Aachens Szenarien zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Aachen vor und leitet daraus wohnungspolitische Handlungsfelder und Empfehlungen für die Stadt ab.

Im Frühjahr 2014 wurde in Abstimmung mit den politischen Gremien das Institut Quaestio mit der Aktualisierung und teilräumlichen Ausdifferenzierung der „Aachen-Strategie-Wohnen“ beauftragt.

Eine Aktualisierung war aus unterschiedlichen Gründen erforderlich geworden:

- veränderte demografische Entwicklungen (erhöhte Zuwanderung, insb. durch Studierende) und neue statistische Grundlagen (Zensus),
- die auf der Basis des Gutachtens von 2009 beschlossene Orientierung am Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ konnte nicht vollständig umgesetzt werden, so dass auch die damit verbundenen baulandpolitischen Aussagen zumindest partiell obsolet geworden waren und neu gefasst werden sollten,
- die Auswirkungen der Campusentwicklung auf die Wohnungsnachfrage waren im Ursprungsgutachten unberücksichtigt geblieben,
- die zwischenzeitlich veränderte Wohnungsmarktsituation (starke Anspannung) war Anlass, die wohnungspolitischen Schlussfolgerungen zu überdenken und die diesbezügliche Beschlusslage zu überprüfen.

Über diese Aspekte einer Aktualisierung hinaus sollte mit der neuen Studie zusätzlich auch eine inhaltliche Flankierung verschiedener aktueller Planungs- und Entwicklungsaufgaben vorgenommen werden. Dies betrifft insbesondere:

- die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes,
- die Vorbereitung des Baugebietes Richtericher Dell,
- die weitere Entwicklung von Aachen-Nord (Soziale Stadt),
- ergänzende Überlegungen zu der parallel laufenden Erarbeitung des Innenstadtkonzeptes.

Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen des nun vorliegenden Gutachtens, das als Anlage dieser Vorlage beigefügt ist, werden mit dieser Vorlage vorgestellt.

2. Ergebnisse des Gutachtens „Aachen-Strategie-Wohnen – Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“

a.) Basisanalyse und Szenarien / Campusentwicklung

Aachen hat in den letzten Jahren wie viele andere Städte und insbesondere Universitätsstädte einen unerwartet kräftigen Bevölkerungszuwachs und zugleich einen knappheitsbedingten Preisanstieg für das Wohnen erlebt. Insbesondere Familien und Haushalte mit geringen Einkommen bekommen dies zu spüren, da sie ihre Wohnbudgets häufiger als andere Haushaltstypen schon bis an die Grenzen des Finanzierbaren ausgereizt haben. Ein Teil dieser jüngeren Entwicklung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit eher kurzfristig-konjunktureller Natur (z.B. Zuwanderungswelle zusätzlicher Studierender). Darüber hinaus ist Aachen jedoch bestrebt, die bislang schon zu beobachtende wirtschaftliche Konsolidierung in einen langfristigen Aufwärtstrend umzuformen (Campusentwicklung).

Das Ursprungsgutachten aus 2009 beschreibt drei verschiedene Szenarien zur Wohnungsmarktentwicklung. Der Rat beschloss in seiner Sitzung vom 08.12.2010 das Szenario 2 „**Wohnungsmarktoffensive**“ zu verfolgen, das einen verstärkten, attraktiven Wohnungsbau beschreibt. In der beschriebenen Ausrichtung hat dieses Szenario einen ausgeprägten politisch-normativen Charakter. Die Modellierung orientierte sich an politischen Zielwerten und hat sich damit bewusst ein Stück weit von den nicht zufriedenstellenden realen Stadtentwicklungstrends gelöst. Im Nachhinein bleibt festzuhalten, dass die angestrebte Steuerungswirkung dieser politisch-normativen Szenariobildung nicht vollständig eingetreten ist.

Die nun vorgelegte Studie formuliert Szenarien, die unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen und neuen Annahmen einen näher an den realen Trends angelehnten Weg aufzeigen.

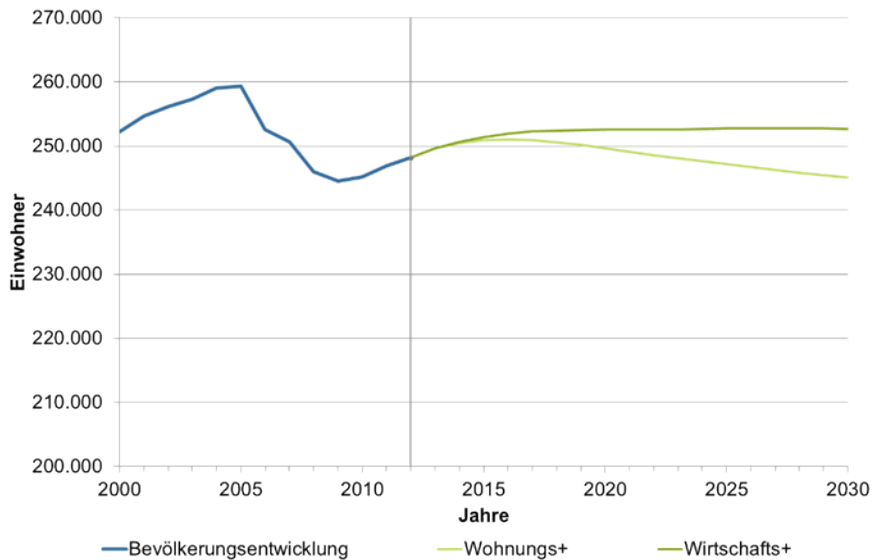
Das Szenario „**Wohnungs+**“ beschränkt sich zunächst auf die Fortschreibung der bisherigen langfristigen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen unter Berücksichtigung der angesprochenen Marktanpassung. Insofern handelt es sich um ein Trendszenario, dass keine wesentliche Veränderung der regionalwirtschaftlichen Dynamik unterstellt. Allerdings wird in diesem

Szenario berücksichtigt, dass aufgrund des demographischen Wandels eine erhöhte Freisetzung von Bestandsobjekten im Ein- und Zweifamilienhaussegment erfolgt. Diese Gebäude würden dann dem freien Markt wieder zur Verfügung stehen. Das Gutachten nimmt demzufolge eine Veränderung der Wanderungsbeziehungen mit dem Aachener Umland an. Der Grundgedanke ist, dass die größere Zahl von verfügbaren Bestandsobjekten die Chance der Haushalte in Aachen zu bleiben, ohne steuerndes Eingreifen (als reine Marktreaktion) erhöht.

Das Szenario „**Wirtschafts+**“ geht neben diesen bereits absehbaren Entwicklungen von einem steigenden Wirtschaftswachstum aus. Insofern unterstellt es im Verhältnis zur bisherigen Entwicklung eine gewisse Trendänderung. Kern und quantitative Grundlage dieses Szenarios sind die Erwartungen, die vor allem durch die **Campusentwicklung** der RWTH geweckt werden. In der Folge ist zu erwarten, dass insbesondere Hochschulabsolventen und Jungakademiker neue Perspektiven für ein Leben in Aachen nach dem Studium erhalten und gegebenenfalls länger in der Stadt verbleiben. Die dementsprechende Abwanderung würde sinken. Partiiell würden auch Arbeitskräfte aus anderen Teilen Deutschlands und darüber hinaus hier ihren Arbeitsplatz erhalten und nach Aachen ziehen. Insofern modelliert das Szenario „Wirtschafts+“ über die schon in „Wohnungs+“ enthaltenen Effekte hinaus die zusätzliche Wohnungsnachfrage der unmittelbar mit der Campusentwicklung verbundenen Arbeitskräfte (und ihrer Haushalte).

Die am Campus entstehenden Arbeitsplätze wurden aus den ersten positiven Erfahrungen und den noch zur Realisierung anstehenden Clustern abgeleitet. Offen bleibt, wie sich die erhöhte, praxisorientierte Forschungsintensität langfristig regionalwirtschaftlich auswirkt. Die Überlegungen des Gutachtens gehen deswegen hauptsächlich von den Arbeitsplätzen im Campus selbst aus und schätzen ab, in welchem Umfang sich dies auf die Wohnungsnachfrage in Aachen auswirkt. Da die potenziellen regionalwirtschaftlichen Effekte hier nicht quantifiziert wurden, bildet das Szenario dabei eher die untere Grenze einer durch die Campusentwicklung erzeugten Wohnungsnachfrage ab.

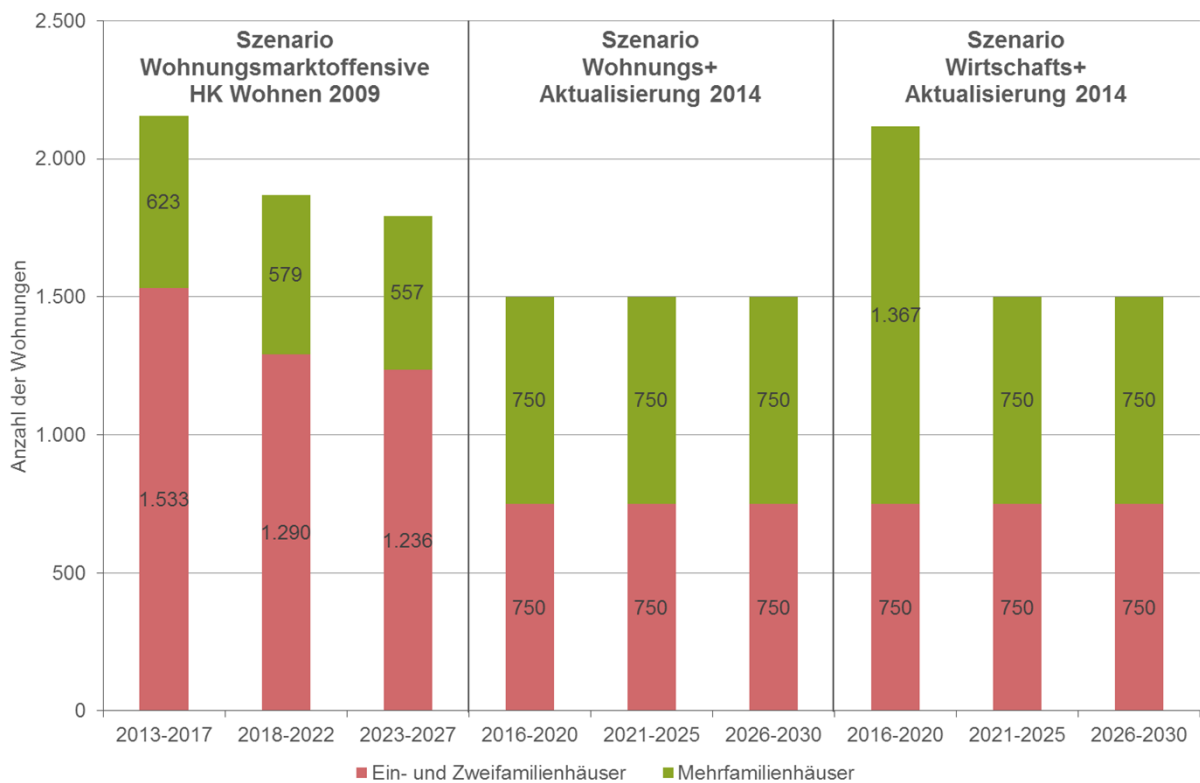
Ergebnisse der Szenarien „Wohnungs+“ und „Wirtschafts+“ für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung



Anmerkung: Die Einwohnerzahlen des Melderegisters der Stadt Aachen beziehen sich auf die wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Zweitwohnsitze). Im Rahmen der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer, veränderter Einwohnermeldeverfahren und Registerbereinigungen kommt es bei der Erfassung des Melderegisters zu einem Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2005 und 2009. Diesen Zahlen korrespondieren nicht mit tatsächlichen Bevölkerungsverlusten.

Quelle: Stadt Aachen - FB02/3 Statistik und Stadtforschung; Quaestio

Vergleich der Neubaunachfrage zwischen dem Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ (2009) und den neuen Szenarien (2014)



Quelle: Quaestio

Die vorstehende Abbildung macht deutlich, dass der Baulandbedarf in den neu entwickelten Szenarien gegenüber dem Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ (2009) zurückbleibt. Entscheidend sind die insgesamt etwas geringere Bautätigkeit sowie die Verschiebung der Bautätigkeit vom Einfamilienhaus in den Geschosswohnungsbereich aufgrund des demographisch bedingten Neubaubedarfs. Dies gilt insbesondere für den Zeitraum 2016-2020. Der sich hieraus ergebende Bauland- und Grundstücksbedarf ist in der folgenden Abbildung unter Zugrundelegung von durchschnittlichen Dichten dargestellt.

Flächenbedarfe für den Wohnungsbau (in ha Nettobauland)

		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Summe des Flächenanspruchs (Nettobauland)
		Wohneinheiten	Flächenanspruch (350 m ² Nettobaul. pro WE)	Wohneinheiten	Flächenanspruch (100 m ² Nettobaul. pro WE)	
Wohnungs+ Szenario	bis 2020	1.200	42 ha	1.876	19 ha	61 ha
	2021 bis 2025	750	26 ha	750	8 ha	34 ha
	2026 bis 2030	750	26 ha	750	8 ha	34 ha
	Summe bis 2030	2.700	95 ha	3.376	34 ha	128 ha
Wirtschafts+ Szenario	2016 bis 2020	1.200	42 ha	2.569	26 ha	68 ha
	2021 bis 2025	750	26 ha	750	8 ha	34 ha
	2026 bis 2030	750	26 ha	750	8 ha	34 ha
	Summe bis 2030	2.700	95 ha	4.069	41 ha	135 ha

Quelle: Quaestio

Der Gutachter empfiehlt eine Orientierung am Szenario „Wirtschafts+“ und weist darauf hin, dass die hier ausgewiesenen Bedarfe eher als Untergrenze verstanden werden können.

Für die Neuaufstellung des FNP ist zu beachten, dass die oben ausgewiesenen Flächenbedarfe für den Wohnungsbau nur zum Teil auf neuen im FNP nachzuweisenden Wohnungsbauflächen realisiert werden müssen. Aufgrund der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung (§1a BauGB) werden von der Stadt Aachen derzeit in Form eines Baulandkatasters die Baulücken sowie alle zusätzlichen Innenentwicklungspotentiale ermittelt und in einer Gesamtdatenbank zusammengefasst. Die Innenentwicklungspotentiale sind bei der Flächenbedarfsanalyse für die Neuaufstellung des FNP im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass nachgefragte Qualitäten (inkl. der räumlichen Orientierung) nicht exakt prognostiziert werden können. Zudem werden künftige wirtschaftliche und demografische Entwicklungen vorsichtig abgeschätzt. Ausserdem lassen sich auch nach einer entsprechenden Vorabprüfung nicht alle potentiellen Realisierungshemmnisse für im Entwurf des FNP neu ausgewiesene Baulandflächen ausschließen. Von daher sollten laut Gutachter Flexibilitätsreserven (FNP-Ebene) vorgehalten werden, zusammengenommen wird ein Aufschlag von 30% vorgeschlagen.

Anmerkung:

Bei den in o.a. Tabelle aufgeführten Flächenangaben handelt es sich um Nettobaulandflächen. Hier ist ein Aufschlag für Verkehrsflächen, Grün- und Gemeinbedarfsflächen hinzuzurechnen (Bruttobaulandflächen). Die Flächenangaben im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan sind Bruttoflächen.

b.) Richtericher Dell

Die Realisierung des Gebietes Richtericher Dell wird durch das Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ der „Aachen-Strategie-Wohnen“ 2009 gedeckt. Der angespannte Wohnungsmarkt hat den Handlungsbedarf zur Schaffung von Baulandangeboten seitdem verdeutlicht. Richtericher Dell ist dabei nicht nur für Haushalte interessant, die Neubauobjekte gegenüber Gebrauchtobjekten bevorzugen, sondern auch für Haushalte, die das soziale Leben in einer neu entstehenden und oftmals stärker von Familien geprägten Nachbarschaft schätzen. Schließlich stellt das Gebiet auch eine Alternative zu einem Umlandstandort dar. Gerade in dieser Hinsicht kann man ein bislang nicht ausreichend bedientes zusätzliches Nachfragepotenzial erwarten.

Eine durch das Neubaugebiet mobilisierte Zusatznachfrage (aus veränderter Umlandwanderung) erhöht nicht nur die Bevölkerungszahl der Stadt Aachen, sondern erzielt vor allem auch durch die dichtere Bebauung in der Stadt und das verringerte Verkehrsaufkommen positive ökologische Effekte. Bei der Konzeption des Neubaugebietes sollte daher eine Abwägung zwischen der hier fokussierten Marktgängigkeit verbunden mit einer Auflockerung der Bebauung und dem Ziel der effizienten Flächennutzung durch verdichtete Einfamilienhaustypen stattfinden.

Nicht zuletzt bietet ein Neubaugebiet dieser Größenordnung immer auch Möglichkeiten, Spezialsegmenten und Nischenprodukten eine Realisierungschance einzuräumen. Als Teil der gesamtstädtischen Wohnungsbauentwicklung ist es darüber hinaus geeignet, zur Entlastung eines zunehmend eng gewordenen Wohnungsmarktes beizutragen. Planerisch-normative Gründe sprechen für eine Realisierung als ein gemischtes Quartier unterschiedlicher Bauformen, Zielgruppen, Wohnungsmarktsegmente und auch kleinräumiger Nachbarschaften. Dieses Potenzial zur Mischung ist jedoch zugleich immobilienwirtschaftlich vorteilhaft, um bei bestehenden Unsicherheiten aus einer breiten Diversifizierung der Angebote und innerer Flexibilität heraus die Entwicklung marktgerecht steuern zu können.

Der Aachener Wohnungsmarkt zeigt sich in den letzten Jahren zunehmend angespannt. Dies hat einen spürbaren Preisanstieg erzeugt. Eine Entlastung speziell im Einfamilienhaussegment ist laut Gutachter auch geeignet, einen Beitrag zu einer verminderten Abwanderung von eigentums- und einfamilienhausorientierten Haushalten in das Umland zu leisten. Insgesamt kann die Entwicklung des

Wohngebietes Richtericher Dell so einen wichtigen Beitrag zu einer erforderlichen Angebotsausweitung und damit einhergehenden Entlastung des Aachener Wohnungsmarktes leisten.

c.) Soziale-Stadt-Gebiet Aachen-Nord

Aachen-Nord war bislang als Investitionsstandort für den Wohnungsneubau nicht ausreichend attraktiv. Die veränderten wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Fortschritte in der Stadtteilentwicklung auf der Basis des Programms „Soziale Stadt“ machen es nun möglich, den Wohnungsneubau als eine zusätzliche Säule der Stadtteilentwicklung voranzutreiben. In Abhängigkeit von den konkreten Grundstücken kann dabei eine breite Palette von Segmenten und Zielgruppen angesprochen werden. Dabei können primär preisgünstige Neubauangebote realisiert werden, die im Kontext des Stadtteils zwar Aufwertungsimpulse setzen können, im gesamtstädtischen Gefüge jedoch als preisgünstige Neubauangebote wirken. Da der Wohnungsneubau in Aachen-Nord auch beim erreichten Status quo noch kein Selbstläufer ist, wird es wichtig sein, sich mit den Grundstückseigentümern und Investoren über die jeweiligen Investitionsbedingungen auszutauschen und entsprechende Verbesserungen zu bewirken.

d.) Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt

Die Aachener Innenstadt ist wie viele andere Innenstädte zunehmend beliebt als Wohnstandort. Dies verbindet sich mit einer kräftigen Nachfrage und einer im Wettbewerb der Nachfrager steigenden Zahlungsbereitschaft. Die Folge sind hohe und steigende Preise für das Wohnen, die auch Verdrängungsfolgen (Gentrifizierung) haben können. Da ein Bemühen um weitere Attraktivitätssteigerung kommunalpolitisch ohne Alternative ist, sollte jedoch wohnungspolitisch zumindest eine komplementäre Strategie verfolgt werden.

Das Gutachten beschreibt insbesondere die folgenden wohnungspolitischen Handlungsansätze für die Innenstadt:

- Neubau durch Nachverdichtung
- Umnutzung bestehender Gebäude
- Sicherung preiswerten Wohnens

3. Handlungsempfehlungen des Gutachters

In Kapitel 7 der aktuell vorliegenden Studie werden die Handlungsempfehlungen des Gutachters beschreiben. Die Verwaltung hat sich in der bestehenden Lenkungsgruppe mit diesen Handlungsempfehlungen auseinandergesetzt und hierzu umsetzungsorientierte Handlungsvorschläge und Prüfaufträge formuliert.

3.1. Von der Aachen-Strategie-Wohnen 2009 zur Aachen-Strategie-Wohnen 2014

Das Gutachten beschreibt, dass die 2009er Szenarien einen stark politisch-normativen Charakter hatten. Es wurde eine durchschlagend wirksame Wohnbaulandoffensive unterstellt, der als Grundlage einer deutlich verbesserten Bindung von Haushalten in Aachen auch eine quantitativ spürbare Wirkung zugerechnet wurde („Wohnungsmarktoffensive“). Dies hat sich in den Ergebnissen für die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnungsnachfrage und den Baulandbedarf niedergeschlagen.

Faktisch ist die reale Entwicklung deutlich hinter den Trends des Szenarios „Wohnungsmarktoffensive“ zurückgeblieben. Die nun vorliegende Studie analysiert die aktuelle Entwicklung und bleibt bei der Szenariobildung sehr viel enger an den jüngeren realen Entwicklungen angelehnt. Dies gilt selbst für das Szenario „Wirtschafts+“, bei dem lediglich die quasi als gesichert geltenden Arbeitsplätze innerhalb des Campus mit ihren Wirkungen auf die Wohnungsnachfrage berücksichtigt wurden. Die politisch angestrebte zusätzliche Belebung der regionalwirtschaftlichen Entwicklung ist nicht in die Berechnung eingeflossen.

Großstädtische Wohnungsmärkte sind in der Tendenz relativ angespannt und teuer. In dieser Hinsicht hat Aachen besonders in den letzten Jahren noch einmal Verschlechterungen hinnehmen müssen. Darunter leiden insbesondere die Haushalte mit niedrigerem Einkommen. Dieser enge und teure Wohnungsmarkt führt zwingend zu sozialen Verteilungsproblemen und erzeugt im Zweifel Verdrängungseffekte. Umso wichtiger ist es, im Rahmen der Bauland- und Grundstückspolitik für eine nachfragegerechte Ausweitung des Wohnungsangebotes zu sorgen und das entsprechende Investitionsgeschehen positiv zu begleiten sowie entsprechende Widerstände gegen Wohnungsneubau zu überwinden.

Schon in der „Aachen-Strategie-Wohnen“ wurde dies betont und mit der Forderung nach einer offensiven Wohnungsbaupolitik beantwortet. Diese Überlegungen bleiben – bei veränderten quantitativen Grundlagen – richtig. Das aktuell vorbereitete Baugebiet Richtericher Dell passt in diese Strategie und kann zusätzlich dafür sorgen, dass potenziellen Umlandwanderern eine Alternative in Aachen geboten wird. Wichtig ist es auch, die inneren Wohnungsbaureserven der Stadt Aachen zu mobilisieren. An hochwertigen Standorten (z.B. Innenstadt) drängen die Märkte von alleine in diese Richtung. An weniger guten Standorten braucht es zusätzliche politische Impulse, um den Wohnungsbau in Gang zu bringen (z. B. Aachen-Nord).

Das Gutachten stellt klar, dass grundsätzlich die Aussagen der „Aachen-Strategie-Wohnen“ ihre Gültigkeit behalten. Dies gilt insbesondere für die fünf Handlungsschwerpunkte:

- I. Öffentlich geförderter Wohnungsbau/bezahlbarer Wohnraum
- II. Definition von Qualitätsstandards für den Wohnungsbau / Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbestand
- III. Innerstädtisches Wohnen / Grundstücksmobilisierung
- IV. Aufwertung von Stadtquartieren
- V. Zielgruppenorientierte Baulandbereitstellung / Baulandentwicklung

Aufgrund geänderter Bedarfslagen und rechtlicher Voraussetzungen, insbesondere geänderter Förderrichtlinien, besteht jedoch ggfls. im Einzelfall Anpassungs- und Ergänzungsbedarf.

Die Verwaltung wird zeitnah die Ausführungen zu den Handlungsschwerpunkten überprüfen und bestehende Änderungsbedarfe, insbesondere in Bezug auf Landesvorgaben für eine kommunales „Handlungskonzept Wohnen“ aufzeigen.

3.2. Orientierung am Szenario „Wirtschafts+“

Der Gutachter empfiehlt die Orientierung an den Eckwerten des Szenarios „Wirtschafts+“. Gegenüber dem Szenario „Wohnungs+“ berücksichtigt dieses Szenario zusätzlich eine positive regionalwirtschaftlichen Entwicklung. Besondere Erwartungen werden in dieser Hinsicht an die Campusentwicklung geknüpft. Die unmittelbar mit der angestrebten Campusentwicklung verbundenen Effekte auf die Zahl der Arbeitsplätze und die zusätzliche Wohnungsnachfrage sind im Szenario „Wirtschafts+“ berücksichtigt.

Die Verwaltung schließt sich dieser Empfehlung an. Sie beabsichtigt, die Eckwerte des Szenarios „Wirtschafts+“ als Orientierung in den weiteren Abwägungsprozess des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einzubeziehen (vergl. 3.9).

3.3. Wohnbaulandmonitoring, Wohnbaulandbericht und Fortsetzung der Wohnungsmarktbeobachtung

Der Gutachter empfiehlt der Stadt Aachen, als ein wesentliches Instrument zur Steuerung der städtischen Wohnbauplanung und der damit verbundenen Ziele ein Wohnbaulandmonitoring einzuführen. Davon unberührt sollten das Engagement in der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung fortgesetzt und sowohl um kleinräumige als auch um regionale Aspekte

ergänzt werden. Ziel des Wohnbaulandmonitorings ist, die Bauland- und Grundstücksmobilisierung im Zeitablauf quantitativ und qualitativ zu optimieren. Beim Aufbau eines Wohnbaulandmonitorings sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Erfassung der Baugenehmigungen / Baufertigstellungen
- Vermarktungserfolg aller Wohnungsbaugebiete (Mindestgröße 5 Einheiten)
- aktuell verfügbare Wohnbaulandpotenziale

Einmal jährlich sollten die wesentlichen Ergebnisse des Wohnbaulandmonitorings in einem kurzen Bericht aufbereitet und dabei insbesondere hinsichtlich weiterer planungspolitischer Handlungsbedarfe interpretiert werden. Der Bericht ist den Gremien der Stadt vorzulegen.

Die bislang primär auf gesamtstädtischer Ebene agierende Wohnungsmarktbeobachtung liefert gut verwertbare Informationen für Politik, Verwaltung und Investoren. Für die Feinsteuerung einer zunehmend stadt- und quartiersorientierten Wohnungspolitik ist darüber hinaus ein kleinteiliges Monitoring sinnvoll.

Die Verwaltung beabsichtigt ein entsprechendes Konzept für das Baulandmonitoring zu erarbeiten, mit dem Ziel dieses als ein Baustein des „Neuen Aachener Handlungskonzept Wohnen“ zu etablieren.

3.4. Private Grundstücke: Baulandbeschluss zur Sicherung preisgünstigen Wohnungsbaus

Das Gutachten empfiehlt, die bisher gültigen baulandpolitischen Beschlüsse durch einen allgemeingültigen Grundsatzbeschluss zu ersetzen. Demnach soll bei allen Wohnungsbauvorhaben ab einer festzulegenden Mindestgröße der geförderte Wohnungsbau in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Schon die bisherigen wohnungs- und baulandpolitischen Beschlüsse der Stadt Aachen zielen in die oben beschriebene Richtung (insbesondere der 20%-Beschluss und der Baulandbeschluss), ohne jedoch ausreichend wirksam zu werden.

In einem ersten Schritt verabschiedete der Rat der Stadt Aachen am 10.12.2014 den Beschluss „Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus“. Dieser legt eine neue Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau fest, beschreibt die analoge Anwendung bei der Vermarktung städtischer Grundstücke und regelt das Zusammenspiel zwischen dem weiterhin gültigen sog. Baulandbeschluss (Ratsbeschluss vom 14.03.2007 „Kommunale Bodenvorratspolitik zur Sicherung preiswerter Grundstücke“) und dem neuen Quotenbeschluss.

Die Verwaltung beabsichtigt, die beiden nun gültigen baulandpolitischen Beschlüsse als Grundsatzbeschlüsse in das „Neue Aachener Handlungskonzept Wohnen“ zu übernehmen.

3.5 Städtische Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität

Das Gutachten empfiehlt, dass die Vergabe städtischer Grundstücke (mit Schwerpunkt Wohnungsbau, Mindestgröße 10 Wohneinheiten) regelmäßig nicht mehr nach dem höchsten Gebot, sondern in einer Kombination von Preisgebot und Konzeptqualität erfolgen soll. In die Konzeptqualität fließen insbesondere städtebauliche, energetisch/ökologische und wohnungspolitisch/soziale Qualitäten ein. Bislang hat die Stadt Aachen entsprechende Vergabeverfahren in Einzelfällen angewandt (z. B. Franzstraße, Guter Hirte). Die regelmäßige Anwendung im Rahmen eines entsprechenden standardisierten Verfahrens führt zu mehr Transparenz und Verfahrenssicherheit im Einzelfall und systematisiert zugleich den Abgleich von städtischen Zielvorstellungen mit den jeweiligen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, so dass die mit der Liegenschaftspolitik verfolgten städtischen Zielsetzungen insgesamt besser zur Geltung kommen können.

Neben der Zielsetzung, den Anteil des geförderten Wohnungsbaus zu erhöhen, gilt es in Abhängigkeit von der konkreten Planungsaufgabe diverse andere Zielsetzungen zu beachten. Hierzu können laut Gutachten Wohnungsbauprojekte mit Impulsfunktion in einem schwierigen Umfeld oder auch spezifische Modellprojekte (z.B. Energie, Senioren/ Barrierefreiheit, Baugruppen) gehören. Insbesondere die städtischen Liegenschaften mit wohnwirtschaftlichem Verwertungspotenzial sind geeignet, derartige Zielsetzungen umzusetzen.

In Abhängigkeit von der konkreten Aufgabenstellung sind die besonderen Herausforderungen aus städtischer Sicht zu beschreiben und in der Gewichtung der Bewertungsregeln zu berücksichtigen. Eine Mindestquote für den geförderten Wohnungsbau sollte in Analogie zum bestehenden Quotenbeschluss grundsätzlich gelten.

Die Verwaltung beabsichtigt bei der Vergabe städtischer Grundstücke, entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens zu verfahren. Zukünftig werden im jeweiligen Vergabeverfahren die für den Standort geforderten Zielsetzungen in Abstimmung mit der Politik festgelegt.

3.6 Wohnungsbaukoordinator/ Team Wohnungsbau

Das Gutachten empfiehlt, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsneubaus in der Stadtverwaltung einen Wohnungsbaukoordinator einzusetzen, der zusammen mit einem

amtsübergreifenden Team die Aufgabe hat, die Wohnungsbauentwicklung in der Stadt Aachen voranzutreiben.

Beim Wohnungsbau sind zunehmend vielfältige Interessen zu berücksichtigen. Dementsprechend komplex sind die verwaltungsinterne und die politische Abstimmung der einzelnen Vorhaben. Die Erfahrung zeigt, dass die Vielfalt der eingebrachten Interessen und die Abstimmung darüber bremsend auf die Wohnbauentwicklung (insbesondere Neubau) wirken. Insofern ist es die Hauptaufgabe des Wohnungsbaukoordinators, verwaltungsinterner Anwalt für den Wohnungsbau und zumindest im Konfliktfall zugleich zentraler Ansprechpartner für die Wohnungsbauinvestoren zu sein.

Der Wohnungsbaukoordinator arbeitet eng mit einem Team Wohnungsbau zusammen, das aus Mitarbeitern der unterschiedlichen mit dem Wohnungsbau befassten Fachbereichen besteht (Stadtplanung, Bauordnung, Immobilienmanagement, Wohnen, Bauverwaltung).

Die Verwaltung schlägt vor, diese Empfehlung im Kontext des beabsichtigten Reorganisationsprozesses der Fachbereiche 50 und 64 unter Berücksichtigung der zum Dezernat III bestehenden Schnittstellen zu prüfen.

3.7. Aktivierung der gewoge AG für den Wohnungsneubau

Das Gutachten empfiehlt, im Rahmen einer entsprechenden Zielvereinbarung mit der gewoge AG zu vereinbaren, ein festzulegendes jährliches Mindestvolumen im Wohnungsneubau zu realisieren. Hierzu werden auch die Grundstücksreserven der gewoge AG aktiviert. Das jährliche Mindestvolumen kann auch durch Übernahme von Objekten erbracht werden, die von privaten Investoren im Rahmen des Aachener Baulandbeschlusses gebaut wurden.

Laut Gutachten die hat gewoge AG in den vergangenen Jahren insbesondere die Bestandspflege in den Vordergrund gerückt und dabei gute Arbeit geleistet. Gleichzeitig wurde jedoch das Neubauvolumen reduziert. Angesichts des enger werdenden Wohnungsmarktes und der besonderen Aufgaben in der Sicherung preisgünstigen Wohnens ist es erforderlich, die Neubaulintensität am Aachener Wohnungsmarkt zu erhöhen. Die Szenarien zur Wohnungsmarktentwicklung zeigen zudem einen erhöhten Neubaubedarf vor allem in den kommenden Jahren. Die gewoge AG kann als primär städtische Gesellschaft unmittelbar auf diesen Neubaubedarf reagieren und sollte dementsprechend eingebunden werden.

Die baulandpolitischen Beschlüsse (hier insbesondere der Quotenbeschluss) treffen auch Investoren, die kaum oder kein Interesse haben, sich als Bestandhalter von öffentlich gefördertem Wohnungsbau

zu engagieren. In diesem Zusammenhang wird es erforderlich sein, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücksanteile oder die von privater Hand errichteten Wohnungen an entsprechend interessierte Bestandhalter zu übergeben / zu verkaufen.

Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung einer entsprechenden Zielvereinbarung beauftragt. Dabei soll auch die Optimierung der Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und der gewoge AG im Fokus stehen.

3.8. Familienbonus / Familienförderung

Das Gutachten empfiehlt der Stadt Aachen, in Kooperation mit der Sparkasse ein Sonderkreditprogramm für die Wohneigentumsbildung junger Familien in Aachen aufzulegen, um so Wanderungsverluste in das Umland zu verringern.

Die Verwaltung schlägt insbesondere aufgrund der niedrigen Zinslage am allgemeinen Kapitalmarkt einerseits und der angespannten Haushaltssituation der Stadt Aachen andererseits vor, der Empfehlung zur Auflage eines Sonderkreditprogramms nicht zu folgen. Gleichzeitig weist sie auf das bereits seit langem praktizierte Rabattierungssystem hin. Hierbei werden Familien mit Kindern beim Erwerb städtischer Grundstücke, sofern für das betreffende Baugebiet ein entsprechender Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vorliegt, Rabatte gewährt, falls das Einkommen bestimmte Grenzen nicht übersteigt.

Die Verwaltung schlägt vor, das bestehende Rabattierungssystem für Familien, anstelle des vom Gutachter vorgeschlagenen Sonderkreditprogramms, weiterhin anzuwenden.

3.9. Berücksichtigung im Flächennutzungsplan 2030

Das Gutachten empfiehlt, dass im FNP 2030 die Eckwerte des Szenarios „Wirtschafts+“ als Untergrenze der wohnbaulichen Flächenansprüche Eingang finden. Aus diesem Szenario ergibt sich ein Flächenanspruch für den Wohnungsbau von 135 ha Nettogröße, davon 95 ha für den Bau von Einfamilienhäusern und 40 ha für den Bau von Mehrfamilienhäusern. In Abzug zu bringen ist die im Rahmen der Innenentwicklung auf bestehendem Baurecht, nach § 34 BauGB oder auch durch kurzfristige Umnutzungen z.B. in Verbindung mit VEPs zu erwartende Wohnbautätigkeit. Zusätzlich berücksichtigt werden müssen Flexibilitätsreserven zur Kompensation von Realisierungshemmnissen und zur Anpassung an unterschiedliche Marktentwicklungen bzw. Nachfragetrends.

Neue Wohnbauflächen müssen laut Gutachten nur für den Wohnungsbau geschaffen werden, der sich nicht in den oben genannten Kategorien als Innenentwicklung qualifizieren lässt. Bislang ist der Umfang dieser Wohnbautätigkeit in Aachen nicht bekannt, so dass keine qualifizierte Aussage für die Ableitung von Vorgaben für die Flächennutzungsplanung gemacht werden kann. Auf eine dementsprechend verbesserte Informationslage zielt insbesondere das vorgeschlagene Wohnbaulandmonitoring. Hierbei sind die Ergebnisse der aktuell laufenden Untersuchungen zum Baulandkataster zu berücksichtigen.

Aufgabe der Stadt Aachen ist eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben „Vorrang der Innenentwicklung“ und der „Flächensparsamen Siedlungsentwicklung“. Neben einer nachvollziehbaren Bedarfsermittlung ist daher die Prüfung der Innenentwicklungspotentiale Voraussetzung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Die Stadt Aachen ermittelt derzeit die Baulücken in Form eines Baulandkatasters sowie alle zusätzlichen Innenentwicklungspotentiale, die in einer Gesamtdatenbank zusammengefasst werden. Die Ergebnisse der Bedarfsermittlung und die Erfassung der Innenentwicklungspotentiale werden im Rahmen des Abwägungsprozesses geprüft und in das weitere Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einfließen.

Im weiteren Verfahren ist auch zu prüfen, ob der dem Gutachten zugrunde gelegte Bundesdurchschnitt für den Bedarf von 350 qm **Nettobauland** / Wohneinheit der zu erwartenden Baudichte in Aachen bis 2030 entspricht. Im FNP-Vorentwurf wurde unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben und der Entwicklungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt eine verdichtete Bauweise mit einem **Bruttobaulandbedarf** von 350 qm / Wohneinheit für die Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen zu Grunde gelegt.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Gesamtdatenbank einschließlich des Baulandkatasters als Voraussetzung für die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale fertig zu stellen. Die Ergebnisse müssen in die Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen einfließen. Im weiteren FNP-Verfahren wird die Verwaltung die Angaben zum Nettobaulandbedarf unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben und der Entwicklungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt prüfen und bis zur Offenlage mit der Bezirksregierung abstimmen.

3.10. Richtericher Dell

Das geplante Neubaugebiet Richtericher Dell wird im Gutachten als teilräumliche Ausdifferenzierung in einem eigenem Abschnitt („4. Entwicklungsoptionen für das Plangebiet Richtericher Dell“) behandelt und insofern im Kapitel 7 (Handlungsempfehlungen) nicht erneut aufgeführt.

Der Gutachter empfiehlt den 1. Bauabschnitt zügig zu realisieren. Darüber hinaus sollen für folgende Bauabschnitte die Erfahrungen aus der Vermarktung des 1. Bauabschnittes Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang sollen die notwendigen Schritte zu einer begleitenden Evaluation eingeleitet werden.

Hinsichtlich des Bebauungskonzeptes empfiehlt der Gutachter eine Auflockerung der geplanten Bebauung mit einer veränderten Aufteilung auf Einfamilienhaustypen.

Zur Begründung heißt es im Gutachten, dass es sich bei dem Gebiet Richtericher Dell um die letzte große Wohnbauflächenreserve im Regionalplan und einen wesentlichen Bestandteil der Wohnungsbauentwicklung der Stadt Aachen handelt. Da ausgehend von den Prognosen insbesondere in den nächsten Jahren mit einer höheren Nachfrage zu rechnen ist, soll laut Gutachter die Verwaltung die weiteren Voraussetzungen für eine zeitnahe Realisierung des 1. Bauabschnittes schaffen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und des damit verbundenen langfristigen Realisierungszeitraumes empfiehlt die Verwaltung, dem Vorschlag des Gutachters für eine begleitende Evaluation bei der Vermarktung des 1. Bauabschnittes zu folgen. Durch eine sorgfältige Marktanalyse soll eine städtebaulich qualitätvolle und nachfrageorientierte Umsetzung des Baugebietes unterstützt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Evaluation im ersten Schritt die internen Zuständigkeiten zu klären und ein Evaluationskonzept zu erarbeiten.

Die Beobachtung des Marktes und der Nachfrage beim 1. Bauabschnitt sollen Aussagen über die Vermarktungsgeschwindigkeit insgesamt wie auch in einzelnen angebotenen Segmenten liefern und damit evtl. Erfordernisse für eine konzeptionelle Anpassung weiterer Bauabschnitte liefern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einer ggfls. erforderlichen Anpassung des Bebauungskonzeptes solche Nachfragegesichtspunkte vor dem Hintergrund der gesetzlichen und landesplanerischen Zielvorgaben zum sparsamen Flächenverbrauch abzuwägen sind.

Die Verwaltung beabsichtigt, den 1. Bauabschnitt des Neubaugebietes Richtericher Dell zeitnah zu realisieren. Parallel zur Vermarktung des 1. Bauabschnittes soll eine begleitende Evaluation erfolgen. Hieraus gewonnene Erkenntnisse sollen bei der Realisierung des 2.-4. Bauschnittes berücksichtigt werden.

4. Fazit

Aus den Ergebnissen und insbesondere den Handlungsempfehlungen des vorliegenden Gutachtens „Aachen-Strategie-Wohnen – Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ ergibt sich eine Vielzahl von Handlungsvorschlägen und Prüfungsaufträgen, mit deren Bearbeitung die Verwaltung beauftragt wird:

- Die Handlungsschwerpunkte der „Aachen-Strategie-Wohnen 2009“ sind zu überprüfen und bestehende Änderungsbedarfe aufzuzeigen.
- Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll auf der Grundlage des Szenarios „Wirtschafts+“ weiter betrieben werden.
- Die Verwaltung erarbeitet ein Konzept für das Baulandmonitoring, mit dem Ziel dieses als ein Baustein des „Neuen Aachener Handlungskonzept Wohnen“ zu etablieren.
- Die beiden gültigen baulandpolitischen Beschlüsse (Quotenbeschluss und Baulandbeschluss) sollen als Grundsatzbeschlüsse in das zu entwickelnde „Neue Aachener Handlungskonzept Wohnen“ übernommen werden.
- Bei der Vergabe städtischer Grundstücke ist entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens zu verfahren. Zukünftig werden im jeweiligen Vergabeverfahren die für den Standort geforderten Zielsetzungen in Abstimmung mit der Politik festgelegt (Vergabe nach Konzeptqualität).
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Einsetzung eines Wohnbaukoordinators im Kontext des beabsichtigten Reorganisationsprozesses der Fachbereiche 50 und 64 unter Berücksichtigung der zum Dezernat III bestehenden Schnittstellen zu prüfen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, eine Zielvereinbarung mit der gewoge AG zur Realisierung eines Mindestvolumens im Wohnungsneubau zu erarbeiten. Dabei soll auch die Optimierung der Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und der gewoge AG im Fokus stehen.
- Das bestehende Rabattierungssystem für Familien soll anstelle des vom Gutachter vorgeschlagenen Sonderkreditprogramms weiterhin angewendet werden.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Gesamtdatenbank einschließlich des Baulandkatasters als Voraussetzung für die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale fertig zu stellen. Die Ergebnisse müssen in die Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen einfließen.
- Im weiteren FNP-Verfahren sind die Angaben zum Nettobaulandbedarf unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben und der Entwicklungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt zu prüfen und bis zur Offenlage mit der Bezirksregierung abzustimmen.
- Der 1. Bauabschnitt des Neubaugebietes Richtericher Dell soll zeitnah realisiert werden. Parallel zur Vermarktung des 1. Bauabschnittes soll eine begleitende Evaluation erfolgen. Hieraus gewonnene Erkenntnisse sollen bei der Realisierung des 2.-4. Bauabschnittes berücksichtigt werden.

Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Aufträge soll das „Neue Aachener Handlungskonzept Wohnen“ erarbeitet werden und dem Rat der Stadt Aachen zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anlage:

Gutachten „Aachen-Strategie-Wohnen – Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“

