

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.

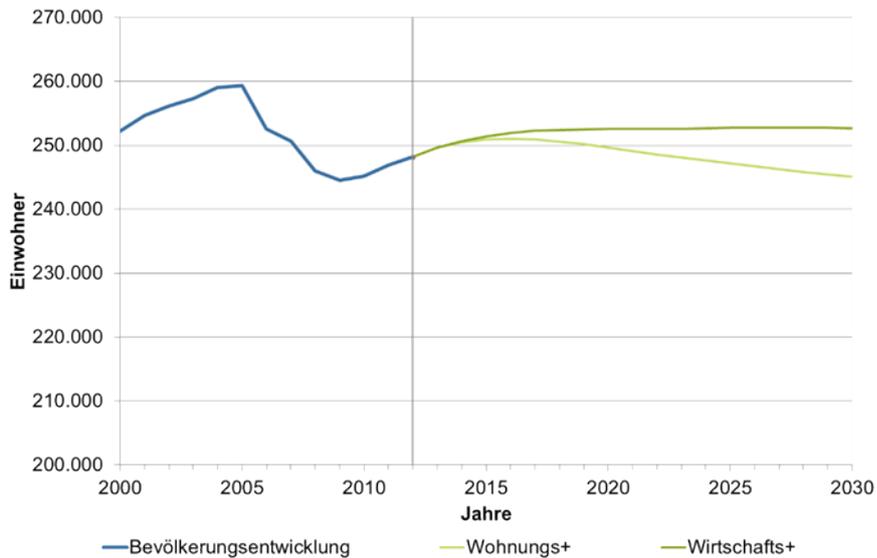
Das Szenario „**Wohnungs+**“ beschränkt sich zunächst auf die Fortschreibung der bisherigen langfristigen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen unter Berücksichtigung der angesprochenen Marktanpassung. Insofern handelt es sich um ein Trendszenario, dass keine wesentliche Veränderung der regionalwirtschaftlichen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

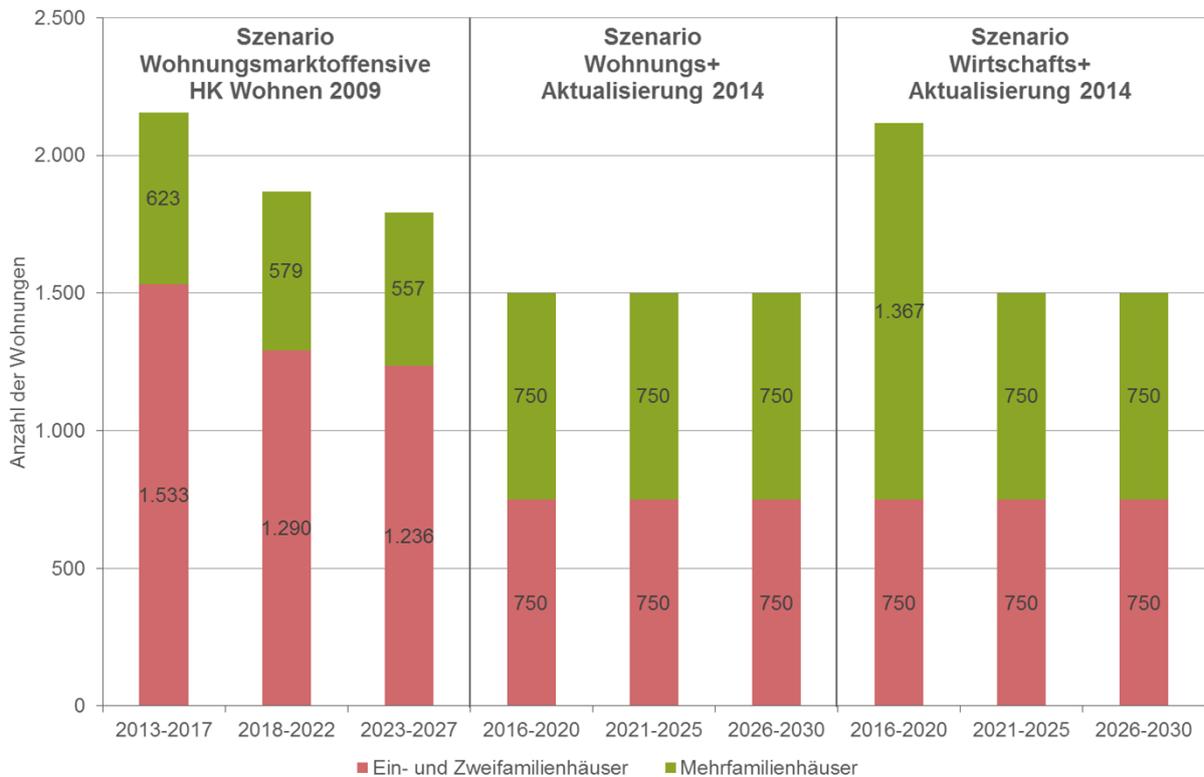
Ergebnisse der Szenarien „Wohnungs+“ und „Wirtschafts+“ für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung



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:

Vorlage **FB 23/0069/WP17** der Stadt Aachen

Ausdruck vom: 14.07.2015

Seite: 7/19

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 Neubauintensität 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“

Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung

Endbericht

Projektnummer: 2013016

Datum: 25.09.2014

Ansprechpartner:

Bernhard Fallner

Colin Beyer

Nora Wilmsmeier

Franziska Hettich



Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

Friesenstraße 17 . D - 53175 Bonn

Fon: +49 (0)228 266 888-0

Fax: +49 (0)228 555 47 271

office@quaestio-fb.de . www.quaestio-fb.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Aufgabenstellung	1
2.	Basisanalyse und Szenarien	2
2.1.	Aktuelle Wohnungsmarktentwicklung	2
2.2.	Die jüngere demografische Entwicklung der Stadt Aachen	7
2.3.	Szenarien zur Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsnachfrage	12
2.3.1.	Grundausrichtung der Szenarien „Wohnungs+“ und „Wirtschafts+“	12
2.3.2.	Wanderungsannahmen in den Szenarien	13
2.3.3.	Bevölkerungsvorausberechnung	16
2.3.4.	Haushaltsvorausberechnung	19
2.3.5.	Vorausberechnung der Wohnungsnachfrage	21
2.3.6.	Exkurs: Vergleich mit den Ergebnissen aus 2009	26
2.3.7.	Flächenbedarfe für den Wohnungsbau – Grundlage für den neuen FNP	28
2.4.	Fazit	30
3.	Wohnungswirtschaftliche Aspekte der Campusentwicklung	30
3.1.	Hintergrund und Aufgabenstellung	30
3.2.	Annahmen zu den Auswirkungen der Campusentwicklung	32
3.3.	Erwartete Auswirkungen der Campusentwicklung	34
3.4.	Fazit	36
4.	Entwicklungsoptionen für das Plangebiet Richtericher Dell	37
4.1.	Einordnung des Standorts in die Stadt Aachen	37
4.2.	Infrastruktur	38
4.2.1.	Verkehrliche Anbindung	38
4.2.2.	Bildungseinrichtungen	39

4.2.3.	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	40
4.2.4.	Kultur und Freizeit	40
4.3.	Bauliche Nutzung in der Umgebung	41
4.4.	Sozialstruktur	41
4.5.	Bestehende Planungen „Richtericher Dell“	42
4.6.	Eignung und Zielgruppen	44
4.7.	Modellrechnungen zur Abschätzung der Nachfrage	45
4.8.	Empfehlungen zur Konzeption	47
4.9.	Fazit zum Neubaugebiet Richtericher Dell	54
5.	Grundlagen einer Standort- und Wohnungsbauentwicklung im Soziale-Stadt-Gebiet Aachen-Nord	56
5.1.	Aufgabenstellung und Einordnung	56
5.2.	Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung des Stadtteils	57
5.2.1.	Räumliche Einordnung und Gliederung des Stadtteils	57
5.2.2.	Verkehrliche Anbindung	58
5.2.3.	Bildungseinrichtungen	59
5.2.4.	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	60
5.2.5.	Kultur und Freizeit	60
5.2.6.	Zwischenfazit: Hohe Lagepotenziale und sozialstrukturell bedingte Imageprobleme	61
5.3.	Potenzialflächen für den Wohnungsneubau in Aachen-Nord	61
5.4.	Wohnungsneubau als Baustein einer Aufwertungsstrategie	66
5.4.1.	Segmente des Wohnungsneubaus in Aachen-Nord	66
5.4.2.	Zielgruppen des Wohnungsneubaus und ihre Bedeutung für die Stadtteilentwicklung	67
5.4.3.	Handlungsansätze zur Mobilisierung von Wohnungsneubau	68
5.5.	Fazit	69

6.	Ansätze zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt	71
6.1.	Stellenwert des Bausteins und Bezug zum Innenstadtkonzept	71
6.2.	Grundüberlegungen zur Innenstadt als Wohnstandort	71
6.2.1.	Ein zunehmend beliebter Wohnstandort	71
6.2.2.	Zielgruppen: Familien und Haushalte mit geringen Einkommen haben schlechtere Chancen	72
6.2.3.	Zwischenfazit	73
6.3.	Wohnungspolitische Handlungsansätze für die Innenstadt	73
6.3.1.	Neubau durch Nachverdichtung	74
6.3.2.	Umnutzung bestehender Gebäude	74
6.3.3.	Sicherung preiswerten Wohnens	75
6.4.	Beispielstandorte einer wohnwirtschaftlichen Innenstadtentwicklung	75
6.4.1.	Standort A: Umnutzung der ehemaligen Hauptschule in der Franzstraße	77
6.4.2.	Standort B: Nachverdichtung Bendelstraße	78
6.4.3.	Standort C: Sanierung Noppiusstraße	79
7.	Empfehlungen	80
7.1.	Von der Aachen-Strategie-Wohnen 2009 zur Aachen-Strategie-Wohnen 2014	80
7.2.	Orientierung am Szenario „Wirtschaft+“	82
7.3.	Wohnbaulandmonitoring, Wohnbaulandbericht und Fortsetzung der Wohnungsmarktbeobachtung	83
7.4.	Private Grundstücke: Baulandbeschluss zur Sicherung preisgünstigen Wohnungsneubaus (Aachener Baulandbeschluss)	85
7.5.	Städtische Grundstücke: Vergabe nach Konzeptqualität	86
7.6.	Wohnungsbaukoordinator / Team Wohnungsbau	87
7.7.	Aktivierung der gewoge AG für den Wohnungsneubau	89
7.8.	Familienbonus / Familienförderung	90
7.9.	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan 2030	90

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Im Jahr 2010 hat der Rat der Stadt Aachen die „Aachen Strategie Wohnen“ beschlossen. Basis der vorbereitenden wohnungspolitischen Diskussionen war u. a. das Gutachten „Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen“, das von den Büros empirica und Quaestio im Jahr 2009 vorgelegt wurde. Eine Aktualisierung ist aus unterschiedlichen Gründen erforderlich geworden:

- Veränderte demografische Entwicklungen (erhöhte Zuwanderung) und neue statistische Grundlagen (Zensus) erfordern eine Neujustierung der quantitativen Orientierungswerte.
- Die auf der Basis des Gutachtens von 2009 beschlossene Orientierung am Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ konnte nicht umgesetzt werden¹, so dass auch die damit verbundenen baulandpolitischen Aussagen zumindest partiell obsolet geworden sind und neu gefasst werden sollten. Insofern dient die vorliegende Aktualisierung auch als Grundlage zur Ableitung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.
- Zwar war die Campuserwicklung schon 2008/9 in der Diskussion, ohne dass jedoch die Wirkungen auf die Wohnungsnachfrage abgeschätzt werden konnten. Trotz fortbestehender Unsicherheiten über das Entwicklungstempo kann nun auf der Basis des errichteten Umsetzungsstandes (realisiertes Cluster „Logistik“) eine erste Abschätzung zum Verhältnis von angestrebten Arbeitsplatzzahlen und dadurch ausgelösten Nachfrageeffekten auf dem Wohnungsmarkt vorgenommen werden.
- Schließlich ist die zwischenzeitlich veränderte Wohnungsmarktsituation Anlass, die wohnungspolitischen Schlussfolgerungen zu überdenken und die diesbezügliche Beschlusslage zu überprüfen.

Über diese Aspekte einer Aktualisierung hinaus soll mit der vorliegenden Studie zusätzlich auch eine inhaltliche Flankierung verschiedener aktueller Planungs- und Entwicklungsaufgaben vorgenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Vorbereitung des Baugebietes Richtericher Dell (Kap. 4) sowie die weitere Entwicklung von Aachen-Nord (Kap. 5). Bei der parallelen laufenden Erarbeitung des Innenstadtkonzeptes ist die detaillierte Analyse der

¹ Siehe hierzu auch das Kap. 2.3.1.

insgesamt 12 innerstädtischen Wohnquartiere und die darauf basierende Ableitung wohnbauplanerischer Aufgaben eine gewichtige Teilaufgabe. Insofern werden hier (Kap. 6) nur einige ergänzende Überlegungen zur Innenstadt als Wohnstandort und zu damit verbundenen wohnungspolitisch-instrumentellen Fragen angestellt.

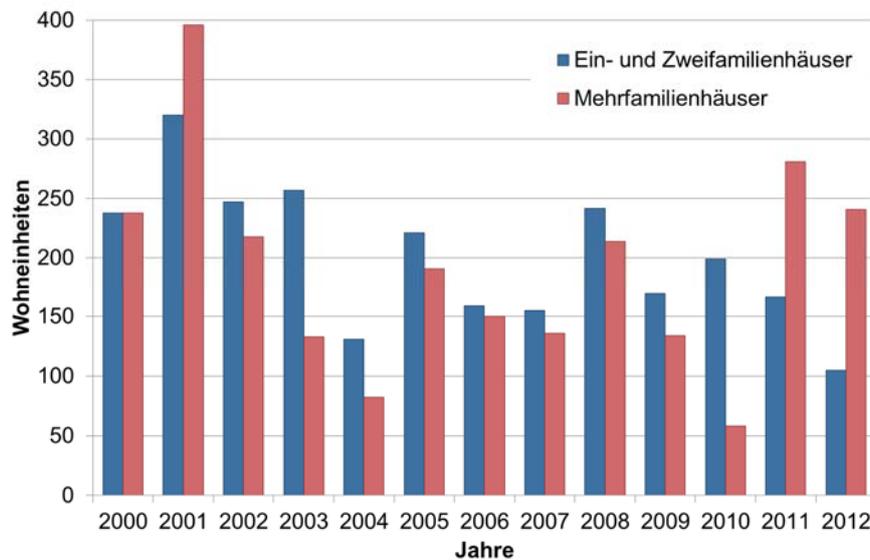
Mit dieser Themenauswahl ist die Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen keine vollständige Neuauflage oder Revision der ursprünglichen Version. Die hier nicht behandelten Themen und Empfehlungen der ersten Aachen-Strategie-Wohnen behalten unabhängig davon ihre Gültigkeit. Hierzu zählen auch die dort diskutierten zielgruppenorientierte Aufgabenstellungen.

2. Basisanalyse und Szenarien

2.1. Aktuelle Wohnungsmarktentwicklung

Die Wohnungsmarktentwicklung der letzten 10 bis 15 Jahre ist in Aachen wie in vielen anderen Städten und Regionen uneinheitlich verlaufen. Insgesamt gilt, dass die durch die Finanzmarktkrise verlängerte und dadurch ungewöhnlich lange konjunkturelle Schwächephase auch die Wohnungsmarktentwicklung gedämpft hat. Stagnierende und teilweise sogar rückläufige Einkommen haben in dieser Zeit dafür gesorgt, dass die Wohnungsnachfrage verhalten blieb und insofern kaum Impulse für den Wohnungsneubau ausgelöst haben. Hinzu kam, dass sich die Finanzierungsbedingungen für die Investoren als Folge der Finanzmarktkrise zumindest zeitweise verschlechtert haben.

Von einem sehr hohen Niveau aus den 90er Jahren kommend war die Bautätigkeit während der 2000er Jahre auf einem im langfristigen Vergleich sehr niedrigen Niveau. Auch gegen Ende der 2000er Jahre ist die Bautätigkeit auf einem geringen Niveau geblieben. Dies ging allerdings mit einer Zunahme von Fertigstellungen im Bereich des Mehrfamilienhausbaus und einer Abnahme beim Bau von Einfamilienhäusern einher. Die Vorgaben des Szenarios „Wohnungsmarktoffensive“ wurden dabei im Mehrfamilienhausbau ungefähr erreicht, beim Einfamilienhausbau weit unterschritten.

Abbildung 1: Baufertigstellungen in der Stadt Aachen

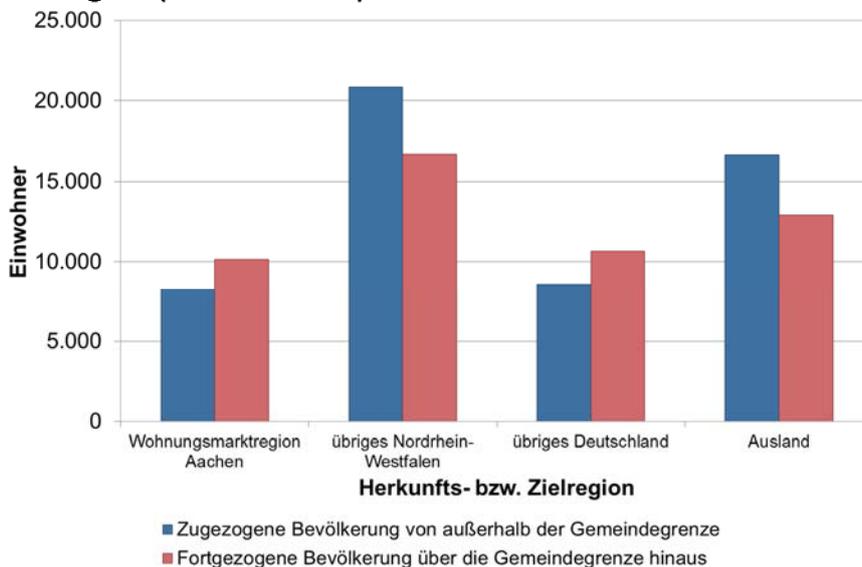
Quelle: Stadt Aachen - FB02/3 Statistik und Stadtforschung

Mit dieser Bautätigkeit korreliert eine positive Bevölkerungsentwicklung. Insbesondere die Jahre 2010 bis 2012 waren durch einen positiven Wanderungssaldo von knapp 4.000 Personen gekennzeichnet. Insgesamt wird der Wanderungsgewinn von einem Zuzug junger Menschen (u. a. Studienanfänger) getragen. Unbeeinflusst von diesen Entwicklungen zeigt sich jedoch der anhaltende Wanderungsverlust gegenüber dem Umland. Dabei verliert Aachen insbesondere Einwohner an Würselen, Stolberg, Eschweiler und Herzogenrath, so dass sich zum Rest der Städtereion auch in den Jahren 2010 bis 2012 ein jährlicher negativer Wanderungssaldo von gut 600 Personen ergeben hat. Während Aachen gegenüber dem Umland junge Erwachsene gewinnt (Altersgruppe 15 bis 24 Jahre), verliert die Stadt in allen anderen Altersgruppen. Quantitativ besonders bedeutsam sind die Altersgruppen der 25 bis 44-Jährigen und die damit verbundenen Kinder. Dieser anhaltende Wanderungsverlust ist erfahrungsgemäß i. W. das Ergebnis eines im Preis-Leistungs-Verhältnis besseren Einfamilienhausangebotes in der Region. Entsprechende Verbesserungen des Angebotes in Aachen würden insofern auf eine Nachfrage treffen und die Umlandwanderung vermindern.

Die beginnenden 2010er Jahre sind von einer sehr intensiven Berichterstattung und öffentlichen Debatte über zunehmende Wohnungsmarktingpässe und rasante Preissteigerungen für das Wohnen begleitet worden. Insbesondere der Zuzug junger Menschen hat die Wohnungsmärkte in den Städten und vor allem in den Universitätsstädten vor entsprechende Herausforderungen gestellt bzw. in ihrer kurzfristigen Aufnahmekapazität überfordert. Auch in Aachen wurden deswegen zusätzliche Aktivitäten zur Unterbringung von Studenten entfaltet (z. B. mit der Kampagne „Extraraum“). Hinzu kam, dass die konjunkturelle Entwicklung

ins Positive gewechselt ist und sich in Lohnerhöhungen und einer auch für die Wohnungsnachfrage wirksamen positiven Verbraucherstimmung niedergeschlagen hat.

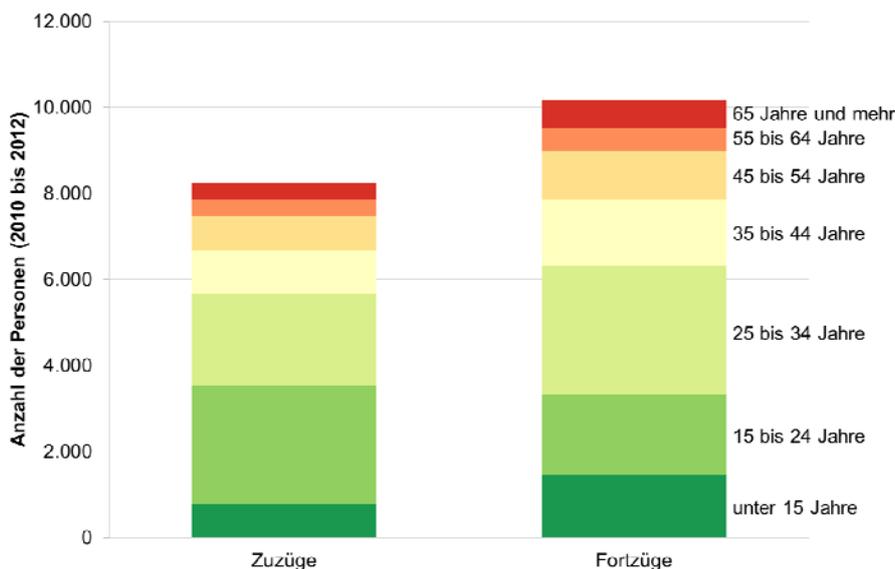
Abbildung 2: Wanderungsbewegungen der Stadt Aachen nach Herkunfts- bzw. Zielregion (2010 bis 2012)



Anmerkung: Die Wohnungsmarktregion umfasst die Kommunen der Städteregion Aachen (Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Roetgen, Simmerath, Stolberg, Würselen) ohne die Stadt Aachen

Quelle: Stadt Aachen - FB02/3 Statistik und Stadtforschung

Abbildung 3: Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Aachen und der Wohnungsmarktregion nach Alter (2010 bis 2012)



Quelle: Stadt Aachen - FB02/3 Statistik und Stadtforschung

Allerdings ist die Aufgeregtheit der Debatte (abseits der dringlichen Unterbringungsprobleme) nicht ganz durch die reale Entwicklung gedeckt. In der Städteregion Aachen hat sich zwischen 2008 und 2013 ein Anstieg der Angebotsmieten von jährlich knapp 3% ergeben.

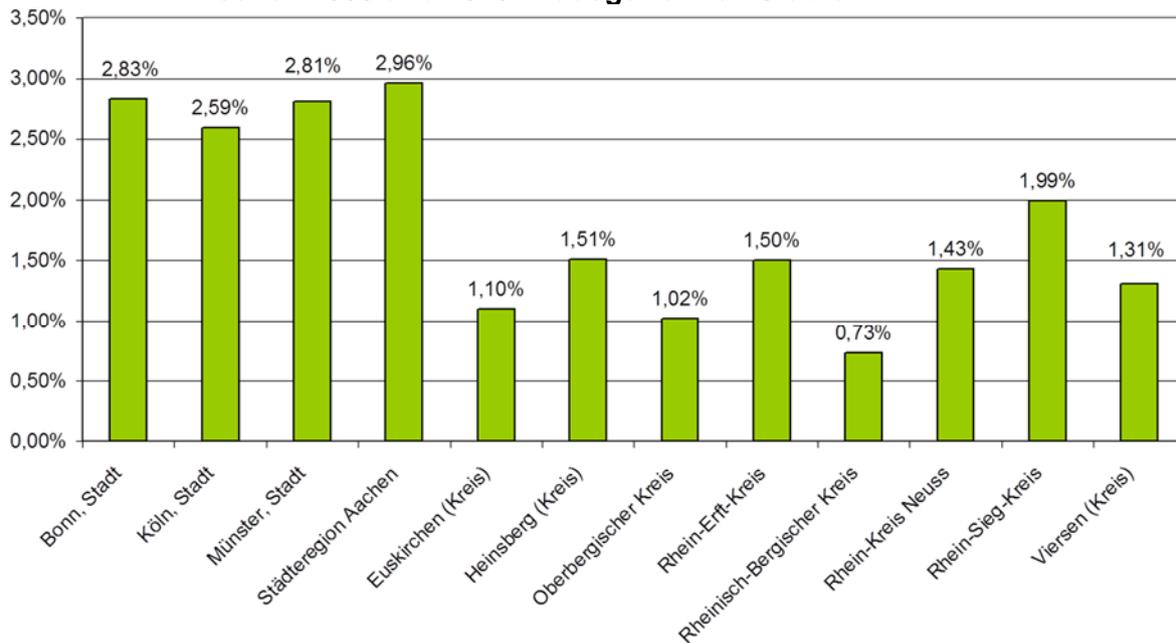
Damit befindet sich die Städtereion auf einem Niveau mit den nordrhein-westfälischen Groß- und Universitätsstädten Bonn, Köln und Münster². Dies wäre als langfristiger Trend deutlich zu hoch und entspräche einer spürbaren realen Verteuerung des Wohnens. Allerdings ist dies zunächst ein nominaler Wert, der inflationsbereinigt um 1-2 %-Pkte niedriger anzusetzen ist. Zudem handelt es sich um die neu angebotenen Wohnungen, bei denen immer auch aufgeschobene Mietpreiserhöhungen im Rahmen eines anstehenden Mieterwechsels nachgeholt werden. Dementsprechend dürften die Bestandsmieten im gleichen Zeitraum kaum in gleichem Maße angezogen haben. Jüngste Beobachtungen lassen auch erwarten, dass sich die Mietpreiskurve aktuell wieder abflacht.

Trotz dieser Relativierungen fällt Aachen im Städtevergleich durch überdurchschnittliche Preissteigerungen auf. Die unten stehende Abbildung enthält zunächst nur Wert für die Städtereion. Die im Wohnungsmarktbericht 2013³ der Stadt Aachen dargestellten Mietpreisveränderungen zeigen jedoch, dass der Mietpreisanstieg in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße bzw. der Raumzahl zwischen 4,1% und 5,9% p.a. rangiert und damit deutlich höher ausfällt als in den Vergleichsstädten Bonn, Köln oder Münster. Die höchsten Preissteigerungen werden dabei nicht nur für Appartements (4,6% p.a.) erzielt, sondern auch für große Wohnungen mit vier oder mehr Räumen (5,1% p.a.) und Häuser zur Miete (5,9% p.a.).⁴ Wohnungen mit zwei oder drei Räumen sind im Mittel um 4,1% bzw. 4,2% teurer angeboten worden. Richtig ist aber auch, dass Aachen immer noch spürbar günstigere Mieten aufweist als die genannten Vergleichsstädte.

² Da die Städtereion neben der Stadt Aachen auch noch umliegende Städte und Gemeinden umfasst, in denen die Mietpreissteigerungen mit hoher Wahrscheinlichkeit geringer ausfallen (entsprechend der anderen Umlandkreise in Abbildung 4), liegt die Mietpreissteigerung in der Stadt Aachen vermutlich noch über dem hier angegebenen Wert.

³ Siehe: Stadt Aachen (Hrsg.): Wohnungsmarktbericht 2013, S. 36.

⁴ Für den deutlichen Preisanstieg bei den familieneigneten Mietwohnungen und Miethäusern muss nicht unbedingt eine erhöhte Zahl von Familien ausschlaggebend sein. Stattdessen können hier auch Sekundäreffekte zum Tragen kommen. Die erhöhte Nachfrage bzw. Knappheit bei Kleinwohnungen und Studentenappartements kann sich durch Bildung größerer WGs auch auf das Segment der großen Wohnungen ausdehnen. Zudem kann die kapitalmarktgetriebene Erhöhung der Eigentumspreise zeitglich die Eigentumbildung der Familien behindert und deren Mietnachfrage stabilisiert haben.

Abbildung 4: Jährliche Veränderung der Neuvertragsmieten (Angebotsmieten) zwischen 2008 und 2013 in ausgewählten Städten

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Spiegel Online)

Die im Durchschnitt der letzten 15 Jahre eher moderat als rasant steigenden Wohnungsmieten und Wohnungspreise sind auch das Ergebnis einer eingeschränkten Zahlungsbereitschaft für das Wohnen. Anders als in vergangenen Jahrzehnten blieben die Lohnzuwächse gering und die Bereitschaft, immer größere Anteile des Einkommens für das Wohnen aufzuwenden, ist angesichts steigender Belastungen in anderen Bereichen zunehmend geschwunden. Nicht nur die steigenden Wohnnebenkosten, sondern auch steigende Gesundheits- und Vorsorgelasten (Zuzahlungen, private Zusatzabsicherungen) belasten die privaten Budgets. Hinzu kommen weiter bestehende und durch immer neue Optionen angefachte Konsumwünsche. Insgesamt kann es so auch bei stagnierenden Wohnungsmieten insbesondere bei den unteren Einkommensgruppen zu verschlechterten Bedingungen der Wohnungsversorgung kommen. Dies gilt in besonderem Maße für die Großstädte mit ihren relativ teuren und engen Wohnungsmärkten.

Die intensiv geführte wohnungspolitische Debatte bezieht sich darüber hinaus auch auf die kleinräumigen Unterschiede. Zwar liegen für Aachen keine aussagekräftigen Daten vor, doch kann man auf der Basis entsprechender Analysen für andere Städte und entsprechender Erfahrungsberichte für Aachen vermuten, dass die ohnehin beliebten und schon bisher teuren Stadtteile und Quartiere vielfach weiterhin Ziel einer wachsenden Nachfrage nach attraktiven Wohnstandorten sind. Hier sind die Wohnungsmieten in den vergangenen Jahren in der Regel weiter gestiegen. Gut gelegene, bislang eher günstige Stadtteile erleben darüber hinaus einen erhöhten Nachfragedruck und geraten in einen Aufwertungssog, der mit einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung bis hin zur Verdrängung angestammter Grup-

pen und einer erhöhten Investitionstätigkeit (Bestand) einhergeht. Angefacht wird die Investitionstätigkeit zum Teil noch über die bestehenden Erfordernisse zur energetischen Sanierung oder zum altengerechten Umbau. Dem stehen oftmals andere Stadtteile gegenüber, bei denen sich Nachfrageschwächen bis hin zu punktuellen Leerständen mit einer Investitionszurückhaltung und stagnierenden oder sogar sinkenden Preisen verbinden. (Eine entsprechende Analyse für Aachen wäre auch als Einstieg in eine ausgeweitete kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung wünschenswert.)

Die zunehmenden kleinräumigen Unterschiede sind einerseits das Ergebnis demografischer Entwicklungen: Die vermehrt zuziehenden jungen Menschen bevorzugen die Nähe zur Innenstadt und urbane Quartiere. Hinzu kommen möglicherweise eine gewisse Neubewertung des Urbanen und eine erhöhte Sensibilität gegenüber einer guten Infrastruktur. Man kann diese auf unterschiedlichen Maßstabsebenen (regional / innerstädtisch) sichtbaren Veränderungen aber auch als Vorboten langfristiger, demografisch getriebener Anpassungen der Wohnungsmärkte betrachten. Die zentrale Hypothese ist, dass im Bewusstsein eines langfristigen Nachfragerückgangs bereits heute die Investitionsbereitschaft an den schlechter gelegenen und ausgestatteten Standorten sinkt, weil nicht absehbar ist, dass sie auch bei sinkender Nachfrage sozial, ökonomisch und letztlich auch infrastrukturell ausreichend stabil sein werden. Derartige Anpassungen an den demografischen Wandel werden die Städte und deren Wohnungspolitik in den kommenden Jahren noch vielfach beschäftigen und herausfordern. Für Aachen gilt dies in besonderem Maße, weil hier eine gewissermaßen labile Situation zwischen in Gang kommender regionalwirtschaftlicher Belebung mit positiven Wirkungen auf die Wohnungsnachfrage und überlagernden langfristigen Schrumpfungstendenzen den Ausgangspunkt bildet.

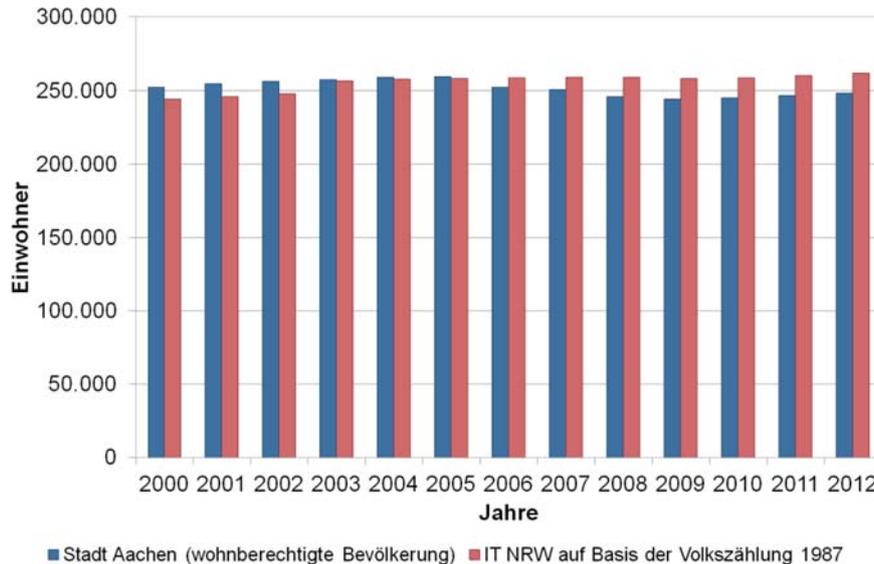
2.2. Die jüngere demografische Entwicklung der Stadt Aachen

In den vergangenen Jahren verzeichnet die Stadt Aachen ein leichtes Bevölkerungswachstum. Damit setzt sich der Trend fort, der bereits in der Aachen-Strategie-Wohnen aus dem Jahr 2009 festgestellt wurde. Zwar weisen die Daten von IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) und des städtischen Melderegisters eine voneinander abweichende Entwicklung vor 2009 auf, doch kann diese durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer und die Einführung eines neuen Einwohnermeldeverfahrens erklärt werden. Für das Jahr 2012 erfasst das Melderegister der Stadt Aachen 248.137 Einwohner, IT.NRW⁵ 261.762 Einwohner. Der im Mai 2011 durchgeführte Zensus ermittelte für die Stadt Aachen 236.420

⁵ IT.NRW ermittelte die Einwohnerzahlen bis zum Zensus 2011 als Fortschreibung des Bevölkerungsstands auf Basis der Volkszählung von 1987.

Einwohner. Darauf basierend fortgeschrieben gibt IT.NRW den Bevölkerungsstand für das Jahr 2012 mit 240.086 an und liegt damit deutlich unter den bisher angenommenen Zahlen.

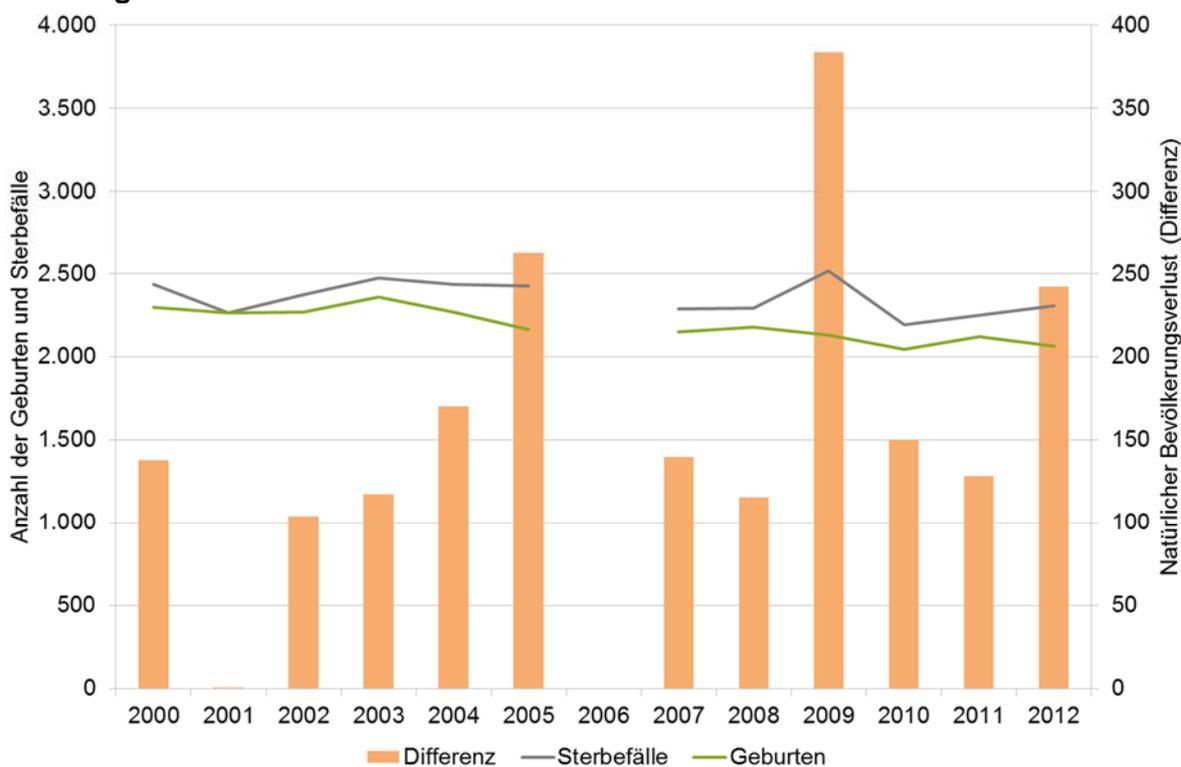
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen



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; Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Entscheidend für eine Aktualisierung des quantitativen Rahmens der Wohnungsnachfrage ist jedoch nicht der exakte Ausgangswert der Berechnungen, sondern vielmehr die aus der Vergangenheit ablesbaren Trends. Ein Blick auf die demografischen Merkmale zeigt, dass in Aachen, wie in den meisten Regionen Deutschlands, kein natürliches Bevölkerungswachstum stattfindet. Das heißt, dass die Anzahl der Sterbefälle über der Zahl der Geburten liegt (Abbildung 6). Das leichte Bevölkerungswachstum Aachens, bei gleichzeitigen Schrumpfungstendenzen in Bund und Land, spricht daher für eine relative Attraktivität der Stadt, vor allem als Ausbildungsstandort. Die Bevölkerungsgewinne ergeben sich letztendlich aus dem positiven Wanderungssaldo der Stadt gegenüber anderen Regionen Nordrhein-Westfalens und Deutschlands (bei einem Verlust gegenüber dem Umland).

Abbildung 6: Sterbefälle und Geburten in der Stadt Aachen

Anmerkung: Für das Jahr 2006 liegen keine Angaben zu Geburten und Sterbefällen vor.

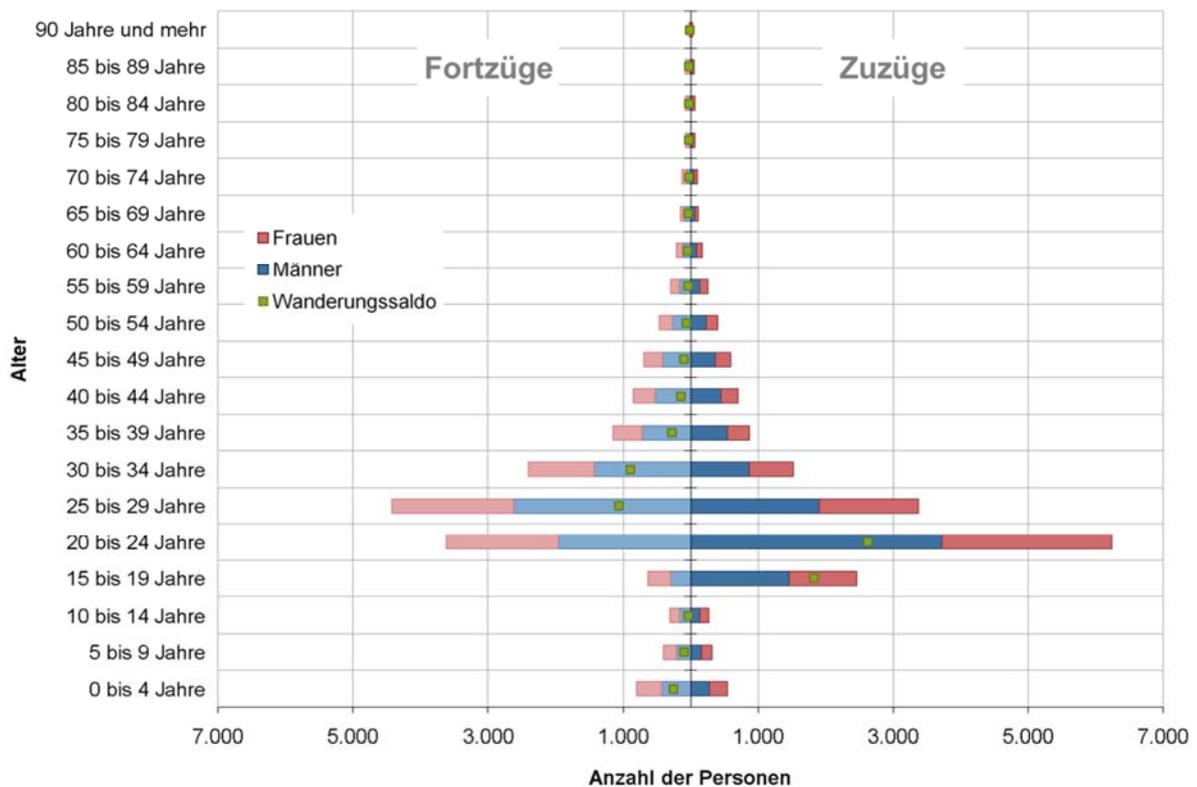
Quelle: Stadt Aachen - FB02/3 Statistik und Stadtforschung

Im Vergleich zu den Szenarien der Aachen-Strategie-Wohnen 2009 ist in den Jahren 2010 bis 2012 die Fluktuation der Bevölkerung gestiegen. Während das Basisszenario der Aachen-Strategie-Wohnen 2009 von durchschnittlich 15.000 abwandernden und 15.300 zuwandernden Personen ausging, waren es tatsächlich im Durchschnitt 16.800 fortziehende und 18.100 zuziehende Personen. Damit übertrifft die tatsächliche Entwicklung mit einem Wanderungsplus von 1.300 Personen pro Jahr sogar noch das Szenario „Wirtschaftsexpansion“ (+1000 Pers. p.a.), das unter den Szenarien das stärkste Bevölkerungswachstum aufwies. Für eine neue Bevölkerungsprognose, welche den quantitativen Rahmen der Wohnungsnachfrage darstellt, liegen also veränderte Voraussetzungen vor, die in den hier aktualisierten Szenarien aufgenommen werden.

Die Wanderungsbilanz (Abbildung 7) unterstreicht Aachens Bedeutung als Ausbildungsstadt, denn ein Wanderungsüberschuss ist ausschließlich in den Altersgruppen der 15- bis 19-Jährigen und der 20- bis 24-Jährigen festzustellen. In allen anderen Altersklassen liegt die Zahl der Fortzüge über der der Zuzüge. Die naturwissenschaftlich-technische Ausrichtung der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH) führt zusätzlich dazu, dass sich unter den Zuziehenden überproportional viele junge Männer befinden. In den Altersgruppen 15 bis 19 und 20 bis 24 sind es 45% bzw. 47% mehr junge Männer als Frau-

en, die nach Aachen ziehen, während das Verhältnis bei den Fortzügen nahezu ausgeglichen ist⁶.

Abbildung 7: Durchschnittliche jährliche Wanderungsbilanz der Stadt Aachen nach Alter und Geschlecht (2010-2012)

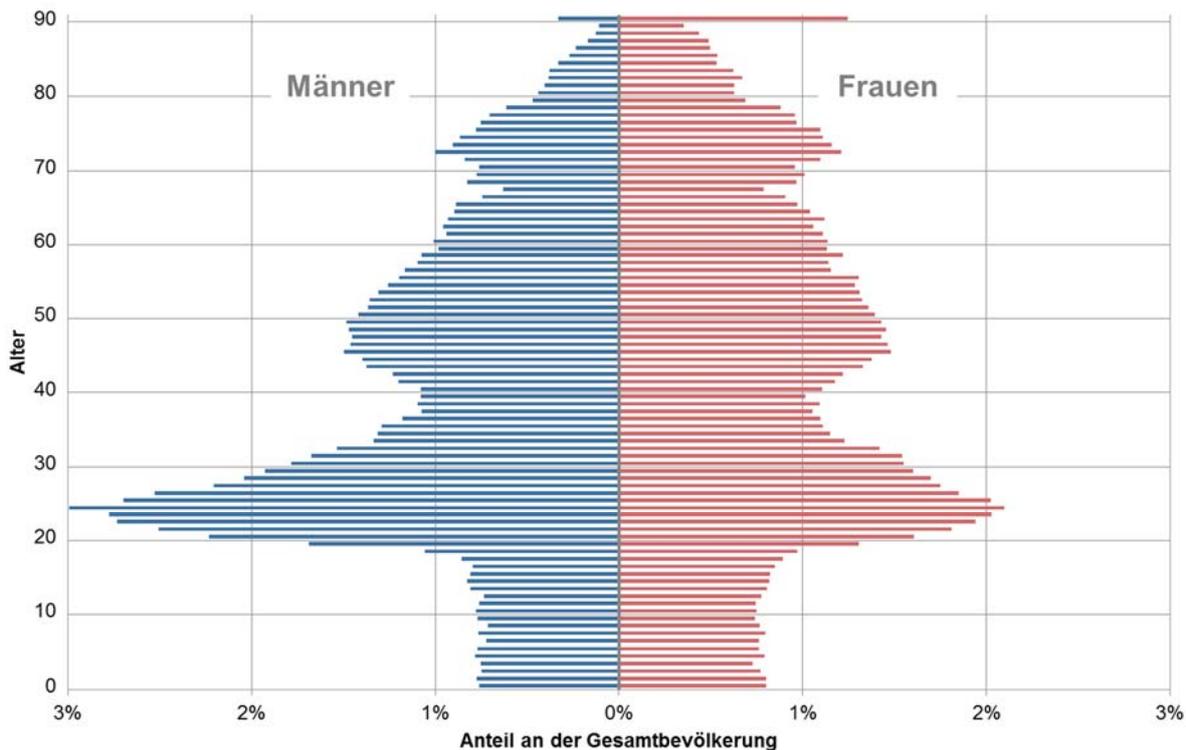


Quelle: Stadt Aachen - FB02/3 Statistik und Stadtforschung

Das ungleichmäßige Wanderungsverhalten in den Altersgruppen der jungen Erwachsenen führt in der Konsequenz zu einer starken Abweichung der Zusammensetzung der Aachener Bevölkerung von der Bevölkerung Nordrhein-Westfalens (Abbildung 8 und Abbildung 9). Zum einen ist der Anteil der 15- bis 35-Jährigen stark erhöht. Zum anderen befindet sich in dieser Altersgruppe ein klares Übergewicht an männlicher Bevölkerung, das sich, in abgeschwächtem Ausmaß, auch in den höheren Altersgruppen (bis 55 Jahre) fortsetzt. Das un- ausgeglichene Geschlechterverhältnis und die Tendenz, dass Paare mit Hochschulabschluss später mit der Familienplanung beginnen als durchschnittliche Paare, erklären zudem, warum die Geburtenzahlen trotz der relativ jungen Bevölkerung Aachens eher gering sind.

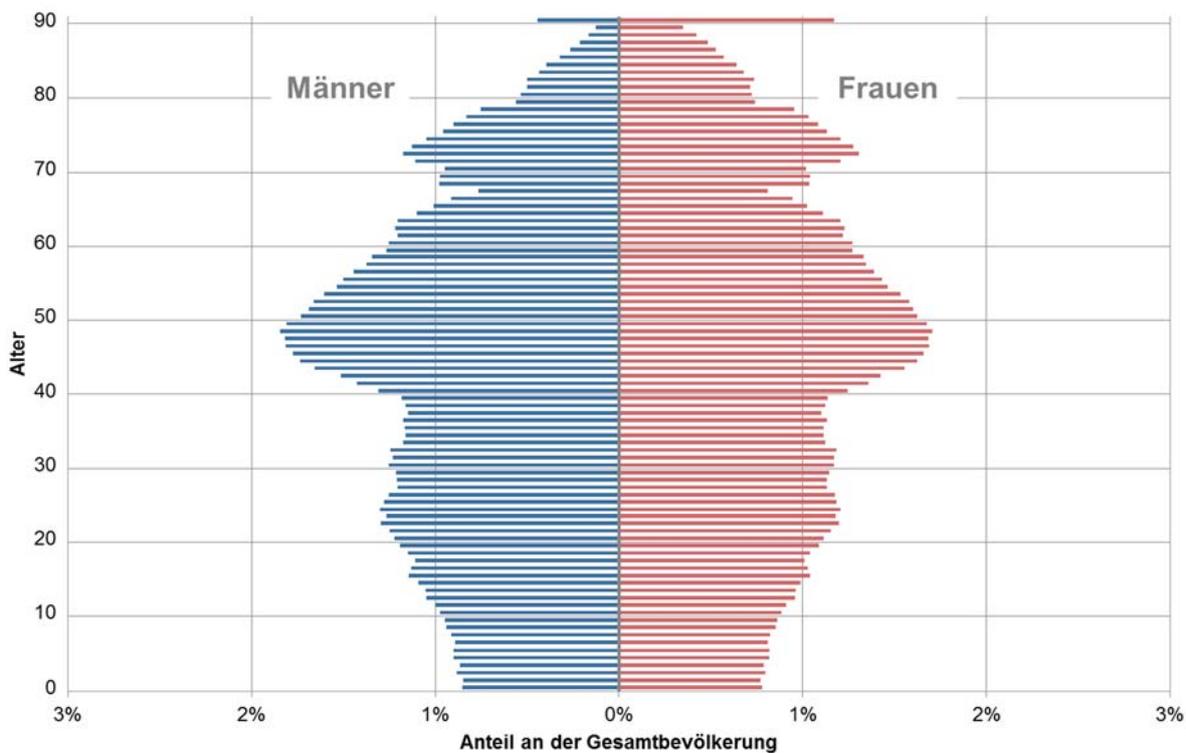
⁶ In der Altersgruppe der 15- bis 19-Jährigen verlassen 14% mehr Frauen die Stadt Aachen. In der Altersgruppe der 20- bis 24-Jährigen ziehen 18% mehr Männer aus der Stadt in eine andere Region. In dieser Altersgruppe können sich bereits erste Hochschulabsolventen befinden, welche nach ihrer Ausbildung Aachen wieder verlassen.

Abbildung 8: Alters- und Geschlechterstruktur der Stadt Aachen 2012



Quelle: Stadt Aachen - FB02/3 Statistik und Stadtforschung

Abbildung 9: Alters- und Geschlechterstruktur in Nordrhein-Westfalen 2012



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

2.3. Szenarien zur Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsnachfrage

2.3.1. Grundausrichtung der Szenarien „Wohnungs+“ und „Wirtschafts+“

Bereits eingangs wurde erläutert, dass sich die statistischen Grundlagen für die Ableitung der künftigen Aachener Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung verändert haben. Schon dies begründet die Neuberechnung von Szenarien im Rahmen der vorliegenden Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen. Darüber hinaus ist zwischenzeitlich deutlich geworden, dass die Baulandpolitik den Vorgaben des Szenarios „Wohnungsmarktoffensive“ nicht gefolgt ist bzw. auch aufgrund veränderter Marktconstellationen nicht folgen konnte.⁷

Das Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ wollte die zunächst noch marktprägende, aber zu Ende gehende Welle der Wohnungsnachfrage der Baby-Boom-Generation (insbesondere Wohneigentumsbildung / Einfamilienhausnachfrage) nutzen und diese Nachfrage durch ein offensiv verbessertes Angebot stärker in Aachen binden. Auch wenn das damit verbundene Ziel einer reduzierten Umlandwanderung heute noch geteilt wird, so sind die damit verbundenen quantitativen Vorgaben dennoch neu zu fassen, da sich das Zeitfenster bis zum Ende dieser Nachfragewelle zwischenzeitlich geschlossen hat. Um dies zu erkennen, genügt ein Blick auf die vorstehende Bevölkerungspyramide: Die für eine expansive Wohnungsnachfrage und Wohneigentumsbildung relevanten Altersjahrgänge (30 bis knapp über 40 Jahre) sind mittlerweile recht schwach besetzt. Das Szenario „Wirtschaftsexpansion“ wurde in der damaligen Debatte aufgrund noch ehrgeiziger Zielsetzungen nicht ernsthaft in Betracht gezogen: Darin wurden die Eckwerte des Szenarios Wohnungsmarktoffensive noch mit den Vorstellungen eines regionalwirtschaftlichen „Take Off“ unterlegt.

In der beschriebenen Ausrichtung hatten die beiden Szenarien aus dem Jahr 2009 einen recht stark ausgeprägten politisch-normativen Charakter. Die Modellierung orientierte sich mehr 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 eingetreten ist. Von daher gehen die nun vorgelegten Szenarien auch in dieser Hinsicht einen näher an den realen Trends angelehnten Weg.

Das Szenario „**Wohnungs+**“ beschränkt sich zunächst auf die Fortschreibung der bisherigen langfristigen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen unter Berücksichtigung

⁷ Siehe hierzu auch die Vorlage „Wohnen in Aachen – Sachstand und Ausblick“ vom 25.10.2013 (FB23/01).

der angesprochenen Marktanpassung. Insofern handelt es sich um ein Trendszenario, dass keine wesentlich Veränderung der regionalwirtschaftlichen Dynamik gegenüber den zurückliegenden ein bis zwei Dekaden unterstellt. Allerdings wird in diesem Szenario, aufgrund der erhöhten Freisetzung von Bestandsobjekten im Ein- und Zweifamilienhaussegment, eine Veränderung der Wanderungsbeziehungen mit dem Aachener Umland angenommen. Der Grundgedanke ist, dass die größere Zahl von verfügbaren Bestandsobjekten die Chance der Haushalte ein Aachen zu bleiben ohne politische Zutun (als reine Marktreaktion) erhöht. Die politisch-normative Komponente eines aktiv verbesserten Wohnungsangebotes in Aachen wird in diesem Szenario nur in sehr geringer Ausprägung eingebracht.

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 v.a. durch die Campusentwicklung der RWTH geweckt werden (vgl. Kapitel 2.2). 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). Das Szenario bleibt in seinen Annahmen jedoch vorsichtig, weil hier (noch) nicht berücksichtigt wird, dass der Campus oder andere Impulse die regionalwirtschaftliche Entwicklung auf einen spürbar verbesserten Pfad bringen.

2.3.2. Wanderungsannahmen in den Szenarien

Marktanpassung und Annahmen des Szenarios „Wohnungs+“

Die Anpassung des Wohnungsmarktes als Reaktion auf die demografische Entwicklung ist Bestandteil beider Szenarien und konzentriert sich auf die Verteilung der Haushalte auf Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. In der aktuellen und der prognostizierten Altersstruktur Aachens herrscht ein Ungleichgewicht zwischen Haushalten, die alters- bzw. sterbefallbedingt ihre Ein- und Zweifamilienhäuser freiziehen und jungen Haushalten im Alter der Eigentumbildung, die in diese Bestandsobjekte einziehen können. Unter unveränderten Bedingungen sind in Zukunft deutlich weniger junge nachrückende Haushalte vorhanden, als Häuser durch die Alterung der Bevölkerung auf den Markt kommen.

Abbildung 10: Wanderungsannahmen im Szenario „Wohnungs+“

		Veränderung des Wanderungsverhaltens			
		bis 2015	bis 2020	bis 2025	bis 2030
Verminderte Abwanderung	in die Wohnungsmarktregion	3%	8%	14%	20%
	ins übrige Nordrhein-Westfalen	0%	0%	0%	0%
	ins übrige Deutschland	0%	0%	0%	0%
	ins Ausland	0%	0%	0%	0%
Erhöhte Zuwanderung	aus der Wohnungsmarktregion	0%	0%	0%	0%
	aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen	0%	0%	0%	0%
	aus dem übrigen Deutschland	0%	0%	0%	0%
	aus dem Ausland	0%	0%	0%	0%

Anmerkung: Die Prozentzahlen in den Zeilen „Verminderte Abwanderung“ beschreiben die Werte, um welche die Abwanderung innerhalb des Szenarios gesenkt wurde. Die Prozentzahlen in den Zeilen „Erhöhte Zuwanderung“ beschreiben die Werte, um welche die Zuwanderung innerhalb des Szenarios erhöht wurde.

Quelle: eigene Darstellung

Der Grund hierfür ist die Diskrepanz zwischen einem sehr großen Anteil junger Bevölkerung im Ausbildungsalter (Anteil der 20-30-Jährigen: 25%) gegenüber einem weitaus geringeren Anteil der Bevölkerung im Alter der Eigentumsbildung (Anteil der 35-45-Jährigen: 12%). Eine Ursache hierfür liegt in der hohen Abwanderungsrate der Hochschulabsolventen nach Abschluss ihres Studiums, um an einem anderen Ort in Deutschland oder der Welt ihren Beruf zu beginnen. Eine andere Ursache liegt darin, dass die Eigentumsbildung in der Stadt bisher aufgrund eines limitierten Bauflächen- und Bestandsangebots nur unter Einschränkungen oder hohen Kosten möglich war. In der Konsequenz zog es viele junge Haushalte in das Aachener Umland. In den Wanderungsstatistiken spiegelte sich dies in einer erhöhten Abwanderung der 30- bis 40-Jährigen in die Wohnungsmarktregion wieder.

In der Zukunft werden sich die Voraussetzungen für dieses Wanderungsverhalten jedoch ändern. Durch den alters- und sterbefallbedingten Freizug von Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet wird sich das Angebot in diesem Segment deutlich erhöhen. Gegebenenfalls werden die Preise relativ zu anderen Angeboten sinken. In der Folge können die bisher nicht befriedigten Wohnwünsche der jungen Haushalte auch innerhalb der Stadtgrenzen realisiert werden und ein Umzug in die umliegende Wohnungsmarktregion wird gebremst.

Das Szenario „Wohnungs+“ geht von einer solchen Entwicklung aus. Um diese Entwicklung berechnen zu können, sind Annahmen bezüglich der veränderten Wanderungsbewegungen zu treffen. Für das „Wohnungs+“ Szenario sind die Wanderungsannahmen in Abbildung 10 dargestellt. Das Plus an Wohnungen erklärt sich also primär aus dem Wechselspiel von De-

mografie und Wohnungsmarkt aus und unterstellt keine aktive Wohnungspolitik, wie dies im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ aus der Aachen-Strategie-Wohnen 2009 der Fall war.

Annahmen des Szenarios „Wirtschafts+“

Das zweite Szenario „Wirtschafts+“ baut auf dem Szenario „Wohnungs+“ auf. Zusätzlich zu den Wanderungsannahmen aus dem Wohnungs+ Szenario kommen in diesem Szenario Überlegungen hinzu, die sich insbesondere an den Erwartungen einer zukünftigen Campusentwicklung orientieren (siehe Kap. 3). Für das Annahmensetting des Wirtschafts+ Szenario sind vor allem die Aussagen zu den veränderten Wanderungsbewegungen entscheidend. Entsprechend der Überlegungen zu den erwarteten Konsequenzen der Campusentwicklung für den Wohnungsmarkt (Kapitel 3.3) ist von einer verminderten Abwanderung insbesondere der Personen im Alter der Hochschulabsolventen zu rechnen. Da diese Altersgruppe den Großteil aller Abwanderungen in Aachen ausmacht⁸ und durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung auch nicht-akademisch ausgebildete Personen an den Standort Aachen gebunden werden, werden die in Prozent ausgedrückten Veränderungen für alle Altersgruppen übernommen. Für das Szenario wird angenommen, dass die Abwanderung nach Nordrhein-Westfalen, Deutschland und das Ausland bis 2015 um 2% sinkt. Mit fortwährender Wirtschaftsentwicklung verstärkt sich dieser Effekt bis 2020 um insgesamt 4% und bis 2025 um 6%.

⁸ Der Anteil der Bevölkerung zwischen 20 und 35 an allen abwandernden Personen beträgt 62%.

Abbildung 11: Wanderungsannahmen im Szenario „Wirtschafts+“

		Veränderung des Wanderungsverhaltens			
		bis 2015	bis 2020	bis 2025	bis 2030
Verminderte Abwanderung	in die Wohnungsmarktregion	3%	8%	14%	20%
	ins übrige Nordrhein-Westfalen	2%	4%	6%	6%
	ins übrige Deutschland	2%	4%	6%	6%
	ins Ausland	2%	4%	6%	6%
Erhöhte Zuwanderung	aus der Wohnungsmarktregion	1%	2%	2%	2%
	aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen	1%	2%	2%	2%
	aus dem übrigen Deutschland	1%	2%	2%	2%
	aus dem Ausland	1%	2%	2%	2%

Anmerkung: Die Prozentzahlen in den Zeilen „Verminderte Abwanderung“ beschreiben die Werte, um welche die Abwanderung innerhalb des Szenarios gesenkt wurde. Die Prozentzahlen in den Zeilen „Erhöhte Zuwanderung“ beschreiben die Werte, um welche die Zuwanderung innerhalb des Szenarios erhöht wurde.

Quelle: eigene Darstellung

Zusätzlich zu einer verminderten Abwanderung ist bei einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung auch mit einem Zuzug von Arbeitskräften in die Stadt zu rechnen. Da dieser Effekt entsprechend der Aussagen zur Campusentwicklung jedoch schwächer ausfällt erhöht sich die Zuwanderung aus allen Regionen bis 2015 nur um 1%, und steigt danach bis 2020 um insgesamt 2%. Alle Wanderungsannahmen des Wirtschafts+ Szenario sind in Abbildung 11 zusammengefasst.

Die Wanderungsannahmen für das Wirtschafts+ Szenario liegen damit unter denen des Szenarios „Wirtschaftsexpansion“ aus der Aachen-Strategie-Wohnen 2009. Das Wirtschafts+ Szenario in dieser Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen beruht auf Annahmen, die sich auf mögliche Entwicklungen eines konkreten stadtpolitisch gewollten Projektes beziehen. Es führt letztlich zu der Aussage, dass wenn dieses wirtschaftspolitische Projekt in seiner Gänze entwickelt werden soll, auch wohnungspolitische Konsequenzen daraus abzuleiten sind. Diese werden im folgenden Teilkapitel ausgeführt.

2.3.3. Bevölkerungsvorausberechnung

Methode und Annahmen

Die entscheidende Größe bei der Quantifizierung der Wohnungsnachfrage ist die Anzahl der Haushalte. Für die Aktualisierung des quantitativen Rahmens der Wohnungsnachfrage wird deshalb eine Bevölkerungsprognose berechnet, um daraus die zukünftige Anzahl der Haushalte ableiten zu können. So wie sich auch die vergangene Bevölkerungsentwicklung durch

Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge erklären lässt, so sind dies auch die wichtigsten demografischen Parameter für die Berechnung von Bevölkerungsprognosen und Szenarien:

- **Anzahl der Geburten:** Aus statistischer Sicht ist die Anzahl der Geburten von zwei Variablen abhängig. Zum einen ist es die Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter. Sie sind die Basis dafür, dass Kinder geboren werden können. Zum anderen ist es eine spezifische Wahrscheinlichkeit, dass eine Frau in einem gewissen Alter ein Kind gebärt. Diese Wahrscheinlichkeit ist für jede Stadt unterschiedlich, da die sozialen Verhältnisse entscheidend für das Alter bei einer Geburt sind. Gerade in einer Hochschulstadt wie Aachen – mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil akademischer Haushalte – ist hierbei eine erhebliche Abweichung zu erwarten. Für die Stadt Aachen wurde daher die Geburtenquote aufgrund einer Betrachtung der Jahre 2007 bis 2012 berechnet. Für die Zukunft wird unterstellt, dass diese Wahrscheinlichkeiten konstant bleiben.
- **Anzahl der Sterbefälle:** Auch die Anzahl der Sterbefälle setzt sich statistisch gesehen aus zwei Variablen zusammen. Zum einen ist es das Alter eines jeden Einwohners. Zum anderen ist es die Wahrscheinlichkeit, dass eine Person (nach Alter und Geschlecht) in einem bestimmten Alter stirbt. Um die Wahrscheinlichkeiten belastbar zu berechnen benötigt es eine gewisse Fallzahl an Sterbefällen in allen Alters- und Geschlechterklassen. In Aachen kann eine solche Fallzahl nicht erreicht werden. Da allerdings auch nicht zu erwarten ist, dass sich die Sterblichkeit in Aachen erheblich von der andernorts unterscheidet, wurden für die Berechnung der Sterblichkeit die Sterbetafel Nordrhein-Westfalens von IT.NRW für die Jahre 2009 bis 2011 verwendet.
- **Anzahl der Zuzüge:** Deutlich dynamischer als die Geburten und Sterbefälle sind die Zuzüge nach und die Fortzüge aus Aachen. Auch hier hilft zunächst ein Blick auf die Vergangenheit, um Voraussagen für die Zukunft treffen zu können. Aus der Vergangenheit heraus können jedem Einwohner der Wohnungsmarktregion und Nordrhein-Westfalens (nach Alter und Geschlecht) Wahrscheinlichkeiten zugerechnet werden, mit der sie in einem Jahr nach Aachen ziehen. Da sich in Zukunft die Bevölkerungszusammensetzung in NRW und Deutschland verändern wird, werden diese Zuzugswahrscheinlichkeiten auf die bestehenden Bevölkerungsprognosen von IT. NRW angewendet. Wenn in Zukunft also die Altersklasse der Studienanfänger im Aachener Umland und im restlichen Nordrhein-Westfalen schrumpft, wird auch die Anzahl der Zuwanderer aus diesen Regionen zurückgehen.

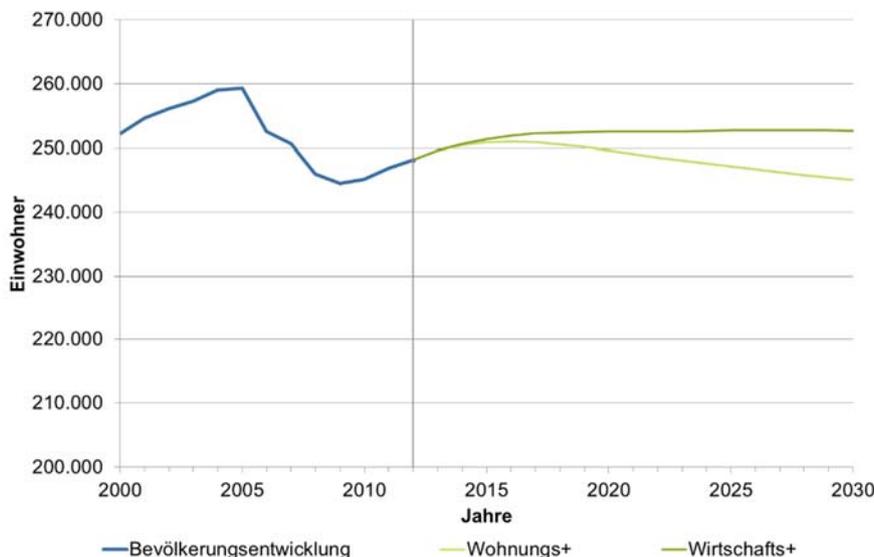
Kommen die Zuwanderer aus dem übrigen Deutschland oder gar aus dem Ausland, ist dieses Vorgehen nicht mehr zielführend. Zuwanderung aus diesen Regionen ist nicht abhängig von der Gesamtzahl aller möglichen Studierenden, sondern von der relativen Attraktivität Aachens als Ausbildungsstandorts. Für die Zukunft wird also zunächst von einer Konstanz der Zuwandererzahlen ausgegangen, die aus den Jahren 2010 bis 2012 gemittelt wurden. Eine Veränderung dieser Zahlen erfolgt in den Szenarien entsprechend der Wanderungsannahmen.

- **Anzahl der Fortzüge:** Für die Berechnung der Fortzüge richtet sich der Blick nicht nach außen auf die Zielregionen, sondern nach innen auf die Aachener Bevölkerung. Nach Alter und Geschlecht werden aus den Jahren 2010 bis 2012 Wahrscheinlichkeiten berechnet, mit denen eine Person Aachen in Richtung einer der Zielregionen (Wohnungsmarktregion, übriges NRW, übriges Deutschland, Ausland) verlässt. Für jedes Prognosejahr können auf diese Weise spezifische Abwanderungszahlen berechnet werden. Entsprechend der spezifischen Annahmen werden die Zahlen für die beiden Szenarien angepasst.

Ergebnisse der Szenarien

In das Ergebnis der Bevölkerungsprognose fließen alle Annahmen zur demografischen Entwicklung und zur gegenseitigen Einflussnahme mit dem Wohnungsmarkt mit ein (Abbildung 12). In beiden Szenarien steigt demnach die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren auf über 250.000 Einwohner. Im Szenario Wohnungs+ kommt es in der Folge zu leichten Bevölkerungsverlusten. Im Jahr 2030, also am Ende des Betrachtungszeitraums, leben in diesem Szenario in etwa so viele Menschen in Aachen, wie 2012 (2012: 248.000 Einwohner; 2030: 245.000 Einwohner). Im Szenario Wirtschafts+ wächst die Bevölkerung bis ins Jahr 2018 (252.500 Einwohner). Danach bleibt die Zahl der Einwohner bis zum Ende des Betrachtungszeitraums konstant (2030: 252:500 Einwohner).

Abbildung 12: 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; eigene Berechnungen

Die Differenz zwischen den beiden Szenarien ist im Wesentlichen durch die Annahme eines wirtschaftlichen Aufschwungs durch die Campusentwicklung zu erklären. Entsprechend den Berechnungen in Kapitel 2.2 erzeugt dies Wanderungsgewinne von 5.000 Personen bis 2030, ohne dabei Sekundäreffekte⁹ zu beachten. Werden auch diese Effekte berücksichtigt, so kann die gesamte Differenz von 7.500 Personen zwischen den beiden Szenarien durch die Campusentwicklung erklärt werden.

2.3.4. Haushaltsvorausberechnung

Methode und Annahmen

An die Bevölkerungsvorausberechnung schließt sich die Vorausberechnung der Haushalte an. Die Anzahl der Haushalte ist die entscheidende Größe für die Bestimmung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Aachen. Für die Berechnung der Haushaltszahlen werden Haushaltsvorstandsquoten verwendet. Diese Quoten ordnen jeder Person (nach Alter) eine Wahrscheinlichkeit zu, mit der sie Vorstand eines Haushalts ist. Aufsummiert über alle Aachener Einwohner ergibt dies die Anzahl der Haushalte in der Stadt.

⁹ Bei Personen in Partnerschaften und/oder mit Kindern kann der Wanderungsgewinn des Haupteinkommensbeziehers den Verbleib bzw. Zuzug mehrerer Personen zur Folge haben. Zudem sind sekundäre Arbeitsmarkteffekte durch die Campusentwicklung denkbar (siehe Kap. 2.2).

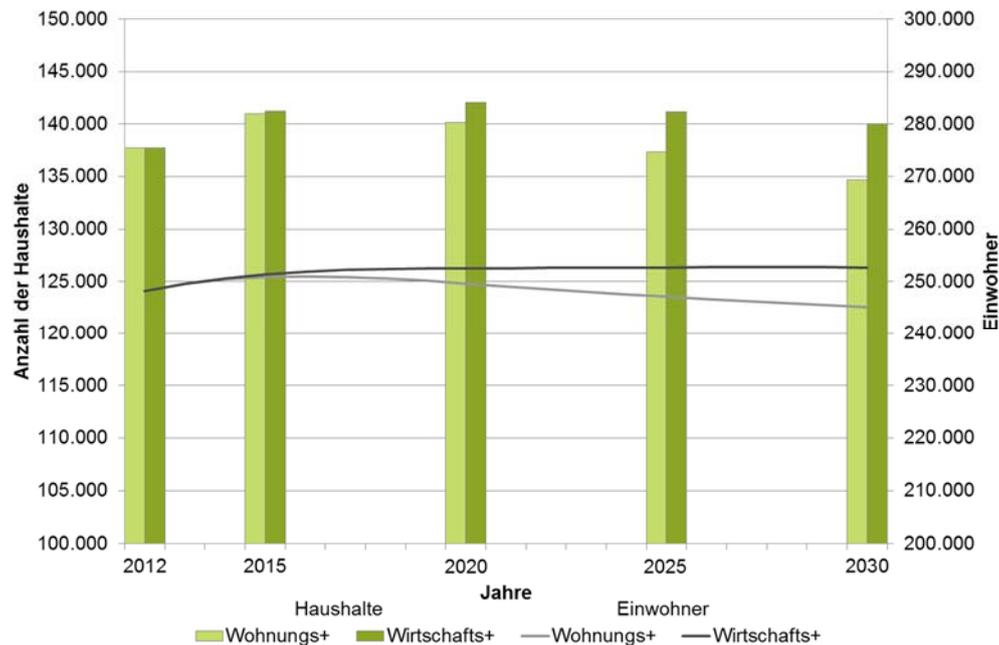
Auch die Haushaltsvorstandsquoten werden aus der Vergangenheit abgeleitet. Für Aachen liegt eine solche detaillierte Haushaltsschätzung letztmalig für das Jahr 2007 vor. Zwar wurde im Jahr 2011 durch den Zensus die Haushaltszusammensetzung deutlich detaillierter erfasst, doch lagen diese Sonderauswertungen zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie noch nicht vor¹⁰. Lediglich die Gesamtzahl der Aachener Haushalte ist in den Ergebnissen des Zensus mit 136.790 angegeben. Auf dieser Basis wurden die Quoten aus 2007 für das Jahr 2011 angepasst. Diese neuen Haushaltsvorstandsquoten werden bei der Haushaltsvorausberechnung auf die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnungen angewendet. Für den Prognosezeitraum kann auf diese Weise sowohl die Gesamtzahl der Haushalte als auch die Struktur der Zusammensetzung vorausgerechnet werden. Beides ist für die Prognose der Wohnungsnachfrage wichtig, um Aussagen über die Verteilung auf die Marktsegmente (Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser) treffen zu können.

Ergebnisse der Szenarien

Im Wohnungs+ Szenario ergibt die Haushaltsvorausberechnung einen Anstieg der Haushaltszahlen entsprechend der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2015 auf ca. 141.000 Haushalte (Abbildung 13). Danach sinkt die Zahl der Haushalte auf 134.700 im Jahr 2030 und damit unter den Stand von 2012 (137.700 Haushalte). Auch im Wirtschafts+ Szenario steigt die Anzahl der Haushalte zunächst (2020: 142.000 Haushalte) bevor sie auch in diesem Szenario danach abfällt (2030: 140.000 Haushalte), obwohl sich die Zahl der Einwohner stabilisiert. Der Grund hierfür liegt in der sich zukünftig ändernden Bevölkerungszusammensetzung. Auf lange Sicht sind die hohen Studentenzahlen (Bevölkerung im Alter zwischen 20 und 30) prognostisch nicht mehr darzustellen. Anders ausgedrückt sinkt die Zahl potentiell zuwandernder Personen aus dem Aachener Umland und in Nordrhein-Westfalen stärker als die Zuwanderungsquoten steigen. Auf diese Weise schrumpft die Altersgruppe derer, die vor allem in Einpersonenhaushalten leben und somit zu einer insgesamt hohen Anzahl an Haushalten beitragen. Gleichzeitig steigt durch die Annahmen des Wirtschafts+ Szenarios die Zahl der Personen in dem Alter, in dem neben der Eigentumsbildung auch die Familiengründung einsetzt und die Personen in durchschnittlich größeren Haushalten leben. Auf dieselbe Anzahl an Personen entfallen somit weniger Haushalte. Das Zusammenspiel dieser beiden Effekte führt im Ergebnis zu einer insgesamt sinkenden Zahl der Haushalte ab 2020, trotz einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen.

¹⁰ Die Ergebnisse des Zensus 2011 werden von den statistischen Landesämtern (für Nordrhein Westfalen: IT.NRW) phasenweise ausgewertet und veröffentlicht. Die Haushaltegenerierung für Aachen war bis Mai 2014 noch nicht abgeschlossen.

Abbildung 13: Ergebnisse der Szenarien „Wohnungs+“ und „Wirtschafts+“ für die zukünftige Haushaltsentwicklung



Quelle: eigene Darstellung

2.3.5. Vorausberechnung der Wohnungsnachfrage

Demografisch bedingter Neubaubedarf unter Berücksichtigung der Marktanpassung

Die Erkenntnis, dass sich mit der Zeit nicht nur die Quantität sondern auch die Qualität der wohnungsnachfragenden Haushalte ändert, ist auch für die Interpretation der Ergebnisse aus der Vorausberechnung der Wohnungsnachfrage entscheidend. Zwar geben die Haushaltszahlen bereits die Summe der benötigten Wohneinheiten vor, doch geben sie keine Auskunft darüber, wie sich die Wohnungsnachfrage auf die Marktsegmente verteilt. Um zu berechnen, wie viele Ein- und Zweifamilienhäuser und wie viele Mehrfamilienhäuser in Zukunft benötigt werden, werden den Haushalten (nach Haushaltsgröße und Alter des Haushaltvorstands) Wahrscheinlichkeiten zugeschrieben, mit denen sie entweder in einem Ein- und Zweifamilienhaus oder in einem Mehrfamilienhaus wohnen¹¹. Auf die zukünftigen Haushaltszahlen angewendet ergibt sich so die Nachfrage, die aus der demografischen Entwicklung abzuleiten ist.

¹¹ Das Verhältnis von Haushaltsgröße und Wohnform wird im regelmäßig durchgeführten Mikrozensus erhoben. Letztmalig erfolgte diese Erhebung im Jahr 2010. Allerdings ist bei dieser Erhebung die Stichprobe für die Stadt Aachen zu klein, um verlässliche Angaben zu liefern. Aus diesem Grund wurden die Ergebnisse des Mikrozensus für alle Städte Nordrhein-Westfalens mit 180.000 bis 380.000 Einwohnern ausgewertet und gemittelt, um das Verhältnis zwischen den Altersklassen des Haushaltvorstands abbilden zu können. Diese Verteilungskurve wurde auf die Gesamtzahl aller bewohnten Wohnungen in Aachen angepasst.

Die demografische Entwicklung ist aber nicht die einzige Triebfeder zur Erklärung zukünftiger Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Auch innerhalb des Wohnungsmarkts stehen die Marktsegmente in Wechselwirkung zueinander. So kann ein erhöhtes Angebot im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (und damit geringere Preise) entweder die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im Aachener Umland oder im Segment der Mehrfamilienhäuser abgraben. Anders gesagt können bei veränderten Rahmenbedingungen Ein- und Zweifamilienhäuser für Zielgruppen attraktiv werden, die bisher entweder mit einem Haus im Aachener Umland oder einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vorliebgenommen haben, obwohl sie eigentlich eine Präferenz für das Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus innerhalb der Stadtgrenzen haben. Eine solche Reaktion des Wohnungsmarktes hätte zur Folge, dass ein starker Anstieg des Leerstands im Bestand von Ein- und Zweifamilienhäusern verhindert würde. Von dieser Annahme geht die Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen aus.

Konkret wird bei der Berechnung des Neubaubedarfs angenommen, dass unter diesen Umständen maximal 2% der Ein- und Zweifamilienhäuser in Aachen zukünftig leer stehen werden. Die Konsequenz ist eine zusätzliche Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, die über das demografisch Erklärbare hinausgeht. Eine zweite Annahme der Berechnung unterstellt deswegen, dass sich diese nicht direkt demographisch erklärbare Nachfrage zu 75% aus verminderter Umlandwanderung und zu 25% aus verminderter Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Diese Marktanpassung ist sowohl im Wohnungs+ als auch im Wirtschafts+ notwendig, da in beiden Szenarien die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und Haushaltszusammensetzung nicht ausreichend Nachfrage erzeugt, um das Angebot auf dem Ein- und Zweifamilienhaussegment zu decken. Die Ursache liegt in der steigenden Zahl der Sterbefälle in den Jahrgängen mit einem hohen Ein- und Zweifamilienhausanteil, die höher ist als die Zahl der nachrückenden Jahrgänge. Aus der demografischen Entwicklung der Stadt Aachen ist daher weder im Szenario Wohnungs+ als noch im Szenario Wirtschafts+ eine zusätzliche Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu erwarten.

Anders stellt sich die Situation auf dem Marktsegment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dar. Hier liegt im Szenario Wohnungs+ der demografisch bedingte Neubaubedarf bis 2015 bei ca. 680 Wohnungen pro Jahr. Der in den darauf folgenden Jahren erwartete Rückgang der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen führt in den Jahren bis 2030 zu keiner weiteren demografiebedingten Nachfrage. Im Szenario Wirtschafts+ ist bis ins Jahr 2020 mit einer demografiebedingt erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu rechnen. Bis 2015 liegt diese bei jährlich ca. 730 Wohnungen und danach bis 2020 bei ca. 205 Wohnungen pro Jahr.

Neubau als Ersatz für ausscheidende Wohnungen (Ersatzbedarf)

Zusätzlich zu der demografisch bedingten Neubaunachfrage ist auch der so genannte Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Dies ist der Neubaubedarf der dadurch entsteht, dass Wohnungen aus dem Markt ausscheiden. Dies kann durch den unbewohnbaren Zustand eines Gebäudes (Verfall und/oder Abriss), die Zusammenlegung mehrerer Wohnungen zu einer größeren Wohnung oder durch die Umnutzung von Wohnungen (z.B. durch Büronutzung) geschehen. Empirisch ist die Größenordnung dieses Ersatzbedarfs sehr schwer zu ermitteln, da Wohnungsabgänge statistisch untererfasst werden. Für die Stadt Aachen liegt die statistisch erfasste Quote bei jährlich 0,03% des Wohnungsbestands in den Jahren 2000 bis 2012. Gängige Annahmen für den Ersatzbedarf liegen zwischen 0,2% und 0,3%. Diese Zahlen sind allerdings ebenfalls zu hinterfragen, da sie, wenn sie überhaupt empirisch abgeleitet wurden, unter veränderten Marktsituationen ermittelt wurden und heute nicht mehr gültig sind¹². Für die Berechnung des Neubaubedarfs in der Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen wird daher von einem Ersatzbedarf von jährlich 0,1% des Wohnungsbestands ausgegangen. Dies entspricht für die Stadt Aachen ca. 30 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 110 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

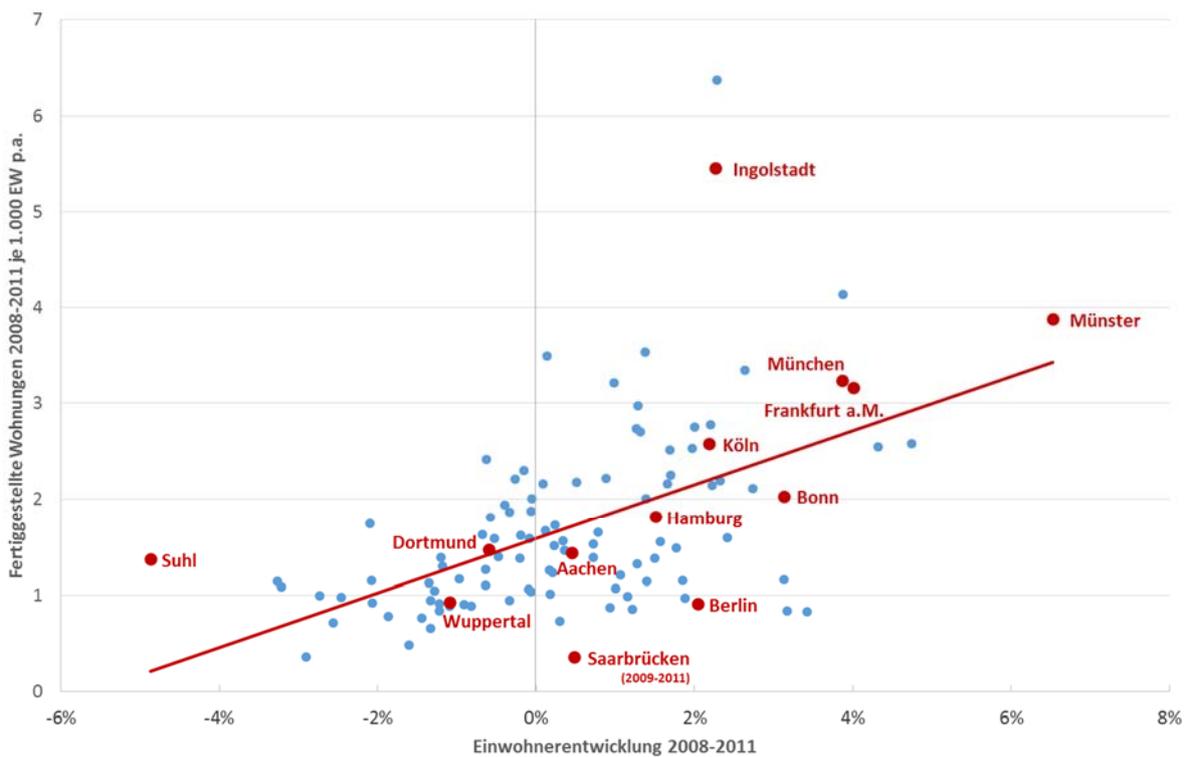
Qualitativer Mindestbedarf an Neubauwohnungen

Abseits des durch Demografie und Ersatzbedarf begründeten Neubaubedarfs gibt es noch eine weitere Variable zur Bestimmung der Neubaunachfrage. So ist auch in schrumpfenden Städten festzustellen, dass trotz mangelnder demografiebedingter Nachfrage dennoch Neubau betrieben wird. Dies erklärt sich durch die Wohnqualität und die Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung, die ein Neubauhaus oder eine Neubauwohnung mit sich bringen. Neubau kompensiert also nicht nur mangelndes Wohnungsangebot auf dem bestehenden Wohnungsmarkt, sondern ist für sich ein eigenes Marktsegment, das eine eigene Nachfrage erzeugt. Auch diese Nachfrage sollte auf einem intakten Wohnungsmarkt befriedigt werden können. Um die Nachfrage auf dem Neubausegment für Aachen zu quantifizieren, kann ein Blick auf bereits schrumpfende Städte geworfen werden (Abbildung 14). Im Durchschnitt werden in diesen Städten 1,25 Wohnungen pro 1000 Einwohner und Jahr fertiggestellt (2008 bis 2011). Aachen liegt in diesem Zeitraum bei 1,43 Wohnungen, die sich zu jeweils 50% auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und das der Mehrfamilienhäuser verteilt.

¹² Zum einen kam es in den letzten Jahrzehnten zu einem starken Wachstum des Dienstleistungssektors (Tertiärisierung), der inzwischen abgeschwächt ist. Im Zuge dieser Entwicklung kam es vielerorts zur Umnutzung von Wohnungen durch Büros. Außerdem wurden in großen Sanierungsmaßnahmen Wohngebäude abgerissen. In diesen Zusammenhängen ermittelte Quoten für den Ersatzbedarf würden demnach deutlich über aktuell und zukünftig erwartbaren Quoten liegen.

Für die Berechnung des zukünftigen Neubaubedarfs wird angenommen, dass sich der Mindestbedarf von Neubauwohnungen auf 300 Wohneinheiten pro Jahr beläuft. Dies entspricht in etwa den 1,25 Wohnungen pro 1000 Einwohner, die in bereits schrumpfenden Städten beobachtet werden können. Die 300 Wohneinheiten verteilen sich dabei unabhängig von der Bautätigkeit in dem anderen Marktsegment zu je 150 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 150 in Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 14: Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit in den kreisfreien Städten



Quelle: destatis; eigene Darstellung

Ergebnisse der beiden Szenarien

Die demografische Entwicklung, die Reaktion des Wohnungsmarktes, der Ersatzbedarf und der Mindestbedarf an Neubauwohnungen sind die vier Variablen, die den Neubaubedarf bestimmen. Für die beiden Szenarien Wohnungs+ und Wirtschafts+ ist dieser Bedarf berechnet worden. Die Ergebnisse hierzu finden sich nach Marktsegmenten (Ein- und Zweifamilienhaus bzw. Mehrfamilienhaus) und in 5-Jahres-Schritten aufgeteilt in Abbildung 15.

Rechnerische Ergebnisse wurden dabei aus methodischen Gründen auch für die Jahre 2013 bis 2015 erzeugt. Im Wesentlichen ausgehend von der Zuwanderung von jungen Menschen ergibt sich dabei in beiden Szenarien eine jährliche Wohnungsnachfrage und potenzielle Bautätigkeit von 750 bis 800 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die in der Realität so nicht

zu beobachten ist. Offenbar hat die Zuwanderung keine entsprechende Bautätigkeit ausgelöst. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wurden stattdessen bestehende Wohnraumreserven (bislang leer stehende Zimmer, Souterrain- oder Dachgeschosswohnungen) besser ausgenutzt, so wie es auch die Initiative „Extraraum“ angestrebt hat. Unbekannt ist, in welchem Umfang hierdurch dauerhaft tragfähige Wohnverhältnisse begründet werden bzw. in welchem Umfang es sich um temporäre Lösungen und insofern nur um eine aufgeschobene Nachfrage mit dementsprechend zeitlich verlagertem Neubaubedarf handelt. Unterstellt man, dass 50% der Wohnverhältnisse nur temporären Charakter haben und im Zeitraum 2013 bis 2015 insgesamt 800 Wohnungen (MFH) gebaut werden¹³, ergibt dies eine nicht befriedigte und dementsprechend in den nächsten Jahren zusätzlich zu bewältigende Neubaunachfrage von ca. 700 bis 800 Einheiten. Dies bedeutet, dass auch in den Jahren über 2015 hinaus der Neubaubedarf über dem qualitativen Mindestbedarf von 150 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern liegen wird.

Abbildung 15: Jährlicher Neubaubedarf in den Wohnungsmarktsegmenten

		Ein- und Zweifamilienhäuser			Mehrfamilienhäuser				
		Insgeamt	davon durch Demografie bedingt	davon Ersatzbedarf (0,1%)	Insgeamt	davon durch Demografie bedingt	davon Ersatzbedarf (0,1%)	Verluste an EZFH-Segment	
Wohnungs+	rechner. Ergebnis für	2013 bis 2015	150	0	30	751	684	105	-38
	Szenario	2016 bis 2020	150	0	31	150	0	108	-51
		2021 bis 2025	150	0	32	150	0	109	-55
		2026 bis 2030	150	0	32	150	0	109	-49
Wirtschafts+	rechner. Ergebnis für	2013 bis 2015	150	0	30	801	733	105	-37
	Szenario	2016 bis 2020	150	0	31	273	205	109	-40
		2021 bis 2025	150	0	32	150	0	109	-39
		2026 bis 2030	150	0	32	150	0	110	-32

Anmerkung: Der Neubaubedarf insgesamt wird in den meisten Zeiträumen durch den oben beschriebenen qualitativen Mindestbedarf an Neubauwohnungen bestimmt. Demografiebedingte Nachfrage und Ersatzbedarf werden in diesen Fällen von dem Mindestbedarf kompensiert. Neubaubedarf der in dem Zeitraum bis 2015 nicht mehr realisiert werden kann verschiebt sich zu einem Teil auf die darauf folgenden Jahre (siehe Text).

Quelle: eigene Darstellung

Ansonsten beschränkt sich der künftige Neubaubedarf in beiden Szenarien primär auf den Ersatzbedarf und die aus qualitativen Gründen zu erwartende Neubaunachfrage. Lediglich im Zeitraum 2016 bis 2020 ergibt sich im Szenario „Wirtschafts+“ noch eine demografisch bedingte Wohnungsnachfrage im Mehrfamilienhausbereich, die einen Neubaubedarf von ca. 270 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich und von daher eine Verstetigung der jüngeren Bauleistungen nahelegt. Unter Berücksichtigung der nicht bewältigenden Wohnungsnachfrage der vergangenen Jahre ist dies jedoch nicht ausreichend, so dass insbesondere mit Blick

¹³ Im Jahr 2011 wurden in Aachen 281 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Im Jahr 2012 waren es 241 Wohnungen.

auf das Szenario „Wirtschafts+“ eine Steigerung auf 350 bis 400 Wohnungen jährlich angestrebt werden sollte.

Die vorstehenden Zahlen machen insgesamt deutlich, dass sich die Aachener Wohnungsmarktentwicklung und insbesondere der Wohnungsneubau künftig in einem anderen „Fahrwasser“ bewegen. Der Wohnungsneubau ist immer deutlicher eine Antwort auf veränderte Wohnbedürfnisse und sich wandelnde qualitative Anforderungen an das Wohnen und immer weniger pure Notwendigkeit zur Unterbringung von mehr Haushalten und zur Befriedigung wachsender Wohnflächenansprüche pro Haushalt. Die Befreiung von der Notwendigkeit, eine quantitativ wachsende Wohnungsnachfrage versorgen zu müssen, beinhaltet zugleich die Chance den Wohnungsneubau gezielter und eindeutiger als stadtentwicklungspolitisches Instrument z. B. zur Reduzierung der Umlandwanderung oder zur erleichterten Versorgung bestimmter Zielgruppen (z. B. Familien) einzusetzen. Weiterhin wird der Wohnungsneubau seine Bedeutung in der städtebaulichen Erneuerung erhalten bzw. ausbauen und nicht zuletzt die Bedienung neuer Nachfragetrends (neue Wohnformen, neue technische Lösungen) unterstützen können.

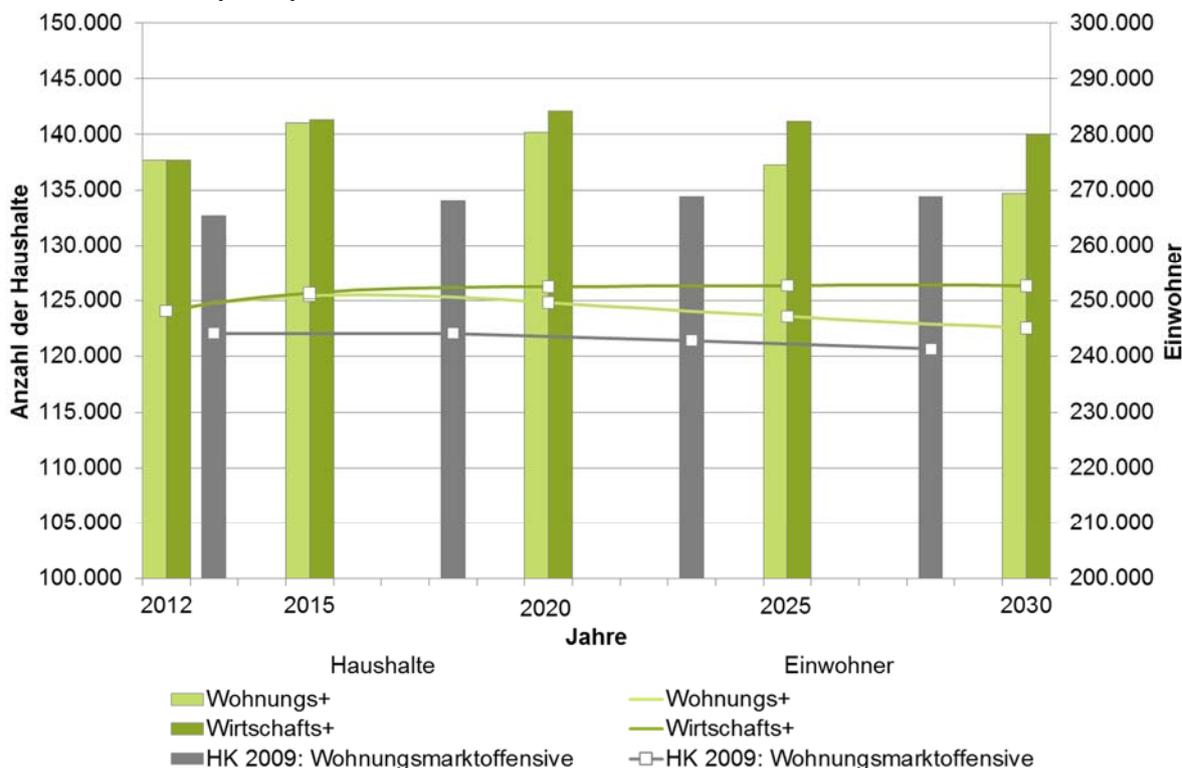
2.3.6. Exkurs: Vergleich mit den Ergebnissen aus 2009

Ein erster Unterschied zwischen den aktueller Ergebnissen und denen aus dem Jahre 2009 entsteht aus den unterschiedlichen Ausgangsniveaus der Einwohnerzahlen und damit korrespondierend auch der Haushaltszahlen. Die 2009er Prognose hat die jüngere Zuwanderungswelle etwas unterschätzt und von daher zu einem von der Realität abweichenden Bevölkerungsstand geführt. Wichtiger als das unterschiedliche Ausgangsniveau ist jedoch der zukünftige Verlauf. Das Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ (2009) hat ein gravierend ausgeweitetes Baulandangebot als Mittel zur Bindung von abwandernden Haushalten unterstellt. Dies hat rechnerisch nicht nur eine leicht verminderte Schrumpfungstendenz bei Bevölkerung und Haushalten erzeugt, sondern geht auch mit einer entsprechend erhöhten Bautätigkeit im Einfamilienhaussegment einher.

Beide neuen Szenarien (2014) gehen hier einen anderen Weg. Die Einfamilienhausnachfrage und die damit verbundene Wohneigentumsbildung wird hier lediglich aus dem Umstand der zukünftig vermehrt auf den Markt kommenden Gebrauchtoobjekte forciert (und nicht zusätzlich durch offensiv vermehrtes Neubauangebot). Dementsprechend ist das Ausmaß der verminderten Umlandwanderung in den neuen Szenarien etwas geringer, d.h. es wandern mehr Menschen ab. Dies spiegelt sich in dem demografisch etwas ungünstigeren Verlauf des Szenarios „Wohnungs+“ (2014) wieder. Das Szenario „Wirtschafts+“ kompensiert dies durch den Einbezug der positiven Wirkungen der Campusentwicklung, so dass hier zusätz-

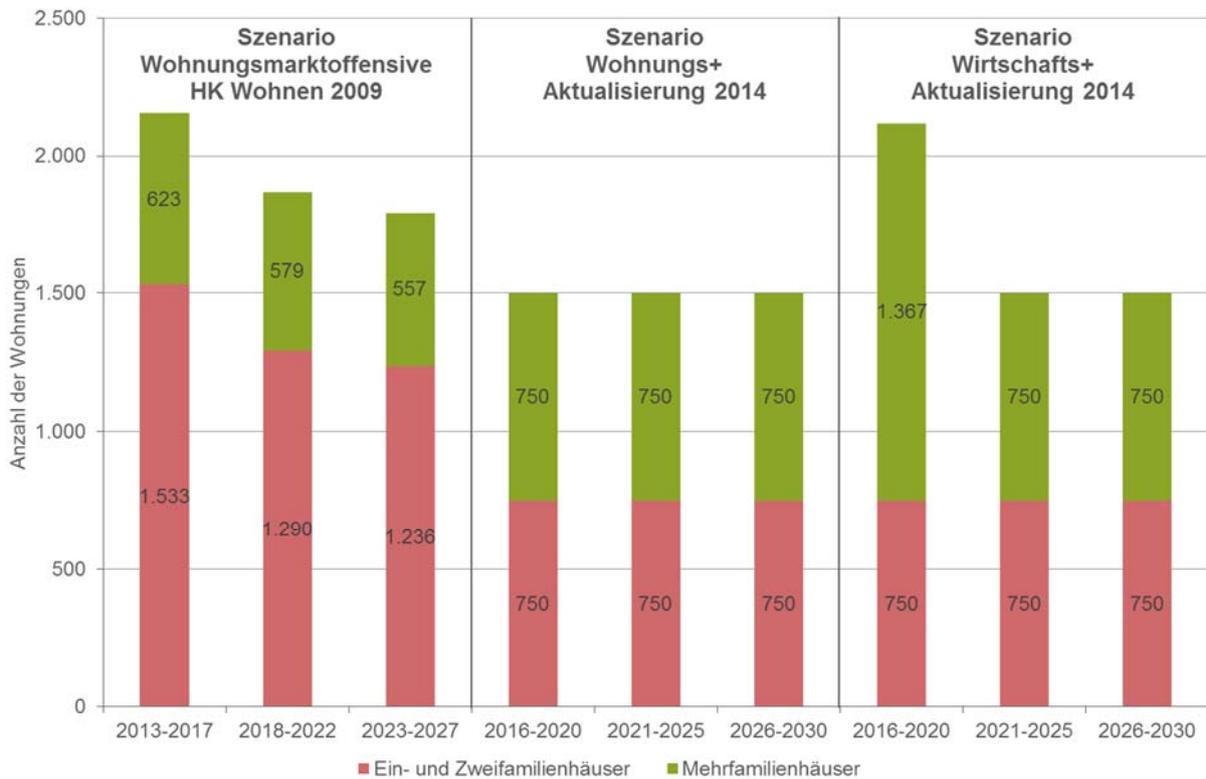
lich zum Unterschied im Ausgangsniveau (Niveaueffekt in Höhe von ca. 5.000 HH) noch ein Entwicklungseffekt (ca. 1.000 HH) zum Tragen kommt.

Abbildung 16: Vergleich von Einwohner- und Haushaltszahlen zwischen dem Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ (2009) und den neuen Szenarien (2014)



Quelle: eigene Berechnung

Bezogen auf diesen Entwicklungseffekt müsste sich im Szenario „Wirtschafts+“ (2014) eine gegenüber der Wohnungsmarktoffensive“ (2009) erhöhte Bautätigkeit ergeben. Tatsächlich weist das Szenario eine insgesamt geringere Neubautätigkeit aus. Dies begründet sich i. W. aus den veränderten Annahmen zum Ersatzbedarf. Die 2009er Szenarien unterstellen einen Wert von 0,25% p.a.. Statistisch nachgewiesen wird in den jüngeren Jahren ein Wegfall von Wohnungen in Höhe von 0,05% p.a.. Allerdings ist hier von einer Untererfassung auszugehen, so dass in den 2014-Szenarien mit 0,1% p.a. gerechnet wird. Die veränderte Struktur in der Zusammensetzung der Bautätigkeit (EZFH/MFH) ergibt sich aus den Annahmen zur Dynamik des Einfamilienhaussektors, der im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ (2009) nicht nur zu einer verminderten Umlandwanderung, sondern auch zu einer Nachfrageverlagerung aus dem Mehrfamilienhaussegment führt und insofern dort das erforderliche Neubauvolumen reduziert.

Abbildung 17: Vergleich der Neubaunachfrage zwischen dem Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ (2009) und den neuen Szenarien (2014)

Quelle: eigene Berechnung

2.3.7. Flächenbedarfe für den Wohnungsbau – Grundlage für den neuen FNP

Schon die vorstehende Abbildung macht deutlich, dass der Bauland- und Grundstücksbedarf in den hier 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. Der sich hieraus ergebende Bauland- und Grundstücksbedarf ist in der folgenden Abbildung unter Zugrundelegung von durchschnittlichen Dichten dargestellt.

Bei der Erarbeitung dieser Studie konnten keine Angaben zu den vorhandenen Bauland- und Grundstücksreserven (z. B. Restflächen in rechtskräftigen B-Plänen, Potenzialreserven im aktuellen FNP) mobilisiert werden. Ebenso fehlen in Aachen Erfahrungswerte zu den Wohneinheiten, die jährlich z. B. in Baulücken (§ 34 BauGB) oder in kurzfristig realisierten V+E-Plänen (z. B. Mobilisierung kleinerer Gewerbebrachen oder andere Umnutzungen in Richtung Wohnungsbau) umgesetzt werden. Aus anderen Städten ist bekannt, dass auf diesem Wege in der jüngeren Vergangenheit nennenswerte Anteile des Wohnungsneubaus untergebracht werden konnten. Für diese Anteile des Wohnungsbaus ist folglich keine Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken erforderlich.

Abbildung 18: 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: eigene Berechnung

Für die Neuaufstellung des FNP ist von daher zu beachten, dass die oben ausgewiesenen Flächenbedarfe für den Wohnungsbau nur zum Teil auf neuen im FNP nachzuweisenden Wohnungsbauflächen realisiert werden müssen. Daraus ergibt sich jedoch die dringliche Aufgabe, den Umfang der künftig mobilisierbaren Reserven auf der Basis geeigneter Analysen abzuschätzen. Ferner sollte die laufende diesbezügliche Datenhaltung verbessert werden.¹⁴

Im vorliegenden Gutachten wurde nicht geprüft, ob die vorhandenen Reserveflächen (insbesondere FNP-Reserven, B-Pläne in Aufstellung) qualitativ und von ihren sonstigen Voraussetzungen (Entwicklungshemmnisse) für den Wohnungsbau geeignet sind. Auch eine derartige Prüfung sollte bei der FNP-Neuaufstellung vorgenommen werden, so dass ggf. weniger geeignete Flächen oder Flächen mit speziellen Realisierungshemmnissen gegen besser geeignete getauscht werden können.

Abschließend ist ferner der Hinweis wichtig, dass die hier ausgewiesenen Bedarfe eher als Untergrenze verstanden werden können. Einmal ist zu berücksichtigen, dass die nachgefragten Qualitäten (inkl. der räumlichen Orientierung) nicht exakt prognostiziert werden können und insofern Flexibilitätsreserven (FNP-Ebene) vorgehalten werden sollten. Zudem werden sich auch nach einer entsprechenden Vorabprüfung nicht alle potenziellen Realisierungshemmnisse ausschließen lassen. Beide Effekte zusammengenommen sollte ein Aufschlag von ca. 30% auf die Basiszahlen (Wohnbauflächen nach Abzug der ermittelten Reserven) vorgesehen werden. Ein weiterer Aspekt ist, dass die beiden Szenarien (im Unterschied zu den im Jahre 2009 erstellten) für eine vorsichtige Abschätzung der künftigen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung stehen. Raum für die Realisierung ehrgeizige-

¹⁴ Siehe hierzu auch Kap. 7.3.

rer Stadtentwicklungsziele (Wirtschaft und Wohnen) bieten die auf diesem Wege ermittelten Werte demzufolge noch nicht.¹⁵

2.4. Fazit

Aachen hat in den letzten Jahren wie viele andere Städte und insbesondere Universitätsstädte einen unerwartet kräftigen Bevölkerungszuwachs und zugleich einen knappeitsbedingten 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 der aktuell quantitativ starken jungen Haushalte). Darüber hinaus ist Aachen jedoch bestrebt die bislang schon zu beobachtende wirtschaftliche Konsolidierung in einen langfristigen Aufwärtstrend umzuformen (siehe Folgekapitel). Um diese Entwicklung sinnvoll begleiten zu können, bleibt die nachfragegerechte Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau eine Daueraufgabe von hoher stadtentwicklungspolitischer Bedeutung. Zwar kann man in Zukunft ausgehend von der gegebenen Altersstruktur eine höhere Verfügbarkeit von gebrauchten Einfamilienhäusern erwarten, so dass ein größerer Teil der nachrückenden Nachfrage auf diesen Grundstücken befriedigt werden kann. Gleichzeitig zeigen jedoch die vielfältigen Kontroversen bei der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben, dass eine verlässliche politische Haltung zu den anstehenden Aufgaben im Wohnungsbau und der Wohnungsmarktpolitik immer dringlicher wird.

3. Wohnungswirtschaftliche Aspekte der Campuserwicklung

3.1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Mit der Entwicklung zweier großflächiger Gebiete als Campus (Erweiterung des Campus Melaten um 473.000 m² und Entwicklung des Campus West auf 325.000 m² Grundstücksfläche), will die Stadt Aachen gemeinsam mit der RWTH Aachen einen kräftigen Impuls zur Stärkung des Wissenschaftsstandorts setzen. Zu diesem Zweck gründeten Stadt (Anteil 5%) und Hochschule (Anteil 95%) die RWTH Campus GmbH, welche für die konzeptionelle Entwicklung und Vermarktung der Gebiete zuständig ist. Das Konzept der Campuserwicklung zielt insbesondere darauf, aus der Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft wirtschaftliche verwertbare Ergebnisse und somit positive regionalwirtschaftliche Effekte zu erzielen.

¹⁵ Siehe hierzu auch Kap. 7.1.

Im Kontext der aktualisierten Aachen-Strategie-Wohnen geht es vor allem darum, die Wirkungen auf die Wohnungsnachfrage abzuschätzen. Mit diesem Baustein wird eine erste, noch unvollständige Abschätzung vorgenommen. Unvollständig bleibt die Ableitung, weil heute weder seriös das Tempo und der Umfang der Campuserwicklung selbst und noch weniger mögliche regionalökonomische Impulseffekte abgeschätzt werden können. Gerade weil das Konzept als besonders innovativ und vielsprechend gelten kann, fehlen die Vorbilder zur Ableitung von Erfahrungswerten. Entscheidend für den Erfolg und das Tempo der Campuserwicklung ist u.a., ob und inwieweit es den Forschern der RWTH auf der Basis ihrer besonderen Expertise gelingt, Forschungsprojekte und Forschungsgelder (Drittmittel) zu akquirieren, kooperierende Unternehmen in die Projekte einzubinden und damit auch für den Campus als Mieter zu gewinnen. Dabei können sie einerseits aufgrund der Einrichtung des Campus von besseren Bedingungen aus agieren und zugleich an tendenziell steigenden privaten und öffentlichen Forschungsetats anknüpfen.

Ein Vorhaben von der Größe und Bedeutung der Campuserwicklung wird in der politischen Diskussion in der Regel mit leicht greifbaren Zielzahlen verbunden. So ist in Aachen die Zielzahl von 10.000 „neuen“ Arbeitsplätzen in Umlauf. Allerdings bleibt schon dabei unklar, ob damit die Arbeitsplätze in den neuen Campusgebäuden oder die gegenüber einem Referenzpfad (ohne Campuserwicklung) tatsächlich zusätzlich generierten Arbeitsplätze gemeint sind. Derartige Zahlen haben die Eigenschaft, dass sie im Vorfeld nicht belegbar und auch nicht widerlegbar sind. Dies kann auch im in diesem Teilbaustein der Aachen-Strategie-Wohnen nicht gelingen. Immerhin kann festgestellt werden, dass diese Größenordnung ein sinnvoll erscheinendes Korrelat zu den angedachten Flächen darstellt.

Von daher werden die 10.000 Arbeitsplätze hier als politische Willensbekundung bezüglich der im Campusgelände anzusiedelnden Arbeitsplätze interpretiert.¹⁶ Darauf basierend ist die Frage zu beantworten, welche Konsequenz eine derartige Arbeitsplatzzahl für die Wohnungsnachfrage und damit auch für die Wohnungspolitik hat. Die Ergebnisse sind in das Szenario „Wirtschafts+“ eingeflossen.

¹⁶ Die Campus GmbH betont in Abweichung zu der hier verwandten Interpretation, dass es sich um 10.000 durch die Campuserwicklung generierte Arbeitsplätze handelt. Bei dem angenommenen Anteil von 25% nicht-campusinduzierten Arbeitsplätzen (s.u.) auf dem Campus wäre also von insgesamt ca. 13.000 Arbeitsplätzen auszugehen. An anderer Stelle heißt es hingegen, dass in den Forschungsclustern 5.500 Arbeitsplätze entstehen können und weitere 4.500 in den begleitenden Dienstleistungsbereichen auf dem Campus und in der Region.
(siehe: https://www.blb.nrw.de/BLB_Hauptauftritt/Projekte/RWTH_Aachen_Campus/index.php)

3.2. Annahmen zu den Auswirkungen der Campusentwicklung

Bei einer angestrebten Grundstücksfläche von ca. 800.000 m² für eine Vielzahl von unterschiedlichen Arbeitsplätzen (Büro, Labor, Lehre, Fertigung, Versuchshallen usw.) ist davon auszugehen, dass für die 10.000 angestrebten Arbeitsplätze ausreichend Fläche zur Verfügung steht¹⁷. Bis zum Jahr 2020 sollen von diesen Arbeitsplätzen bereits 2.500 realisiert sein. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass jeder räumlich auf dem Campus entstehende Arbeitsplatz auf dem Campus auch tatsächlich durch die dortige Entwicklung neu generiert wird. Neben Neuansiedlungen wird auch die räumliche Verlagerung von Arbeitsplätzen innerhalb der Stadt oder Region eine Rolle spielen.

In 19 thematischen Clustern sollen sich Hochschuleinrichtungen und privatwirtschaftliche Unternehmen zu Forschungsverbänden zusammenschließen¹⁸. In räumlicher Nachbarschaft kann dort gemeinsam geforscht werden und auf gemeinsame Ressourcen (z.B. Versuchsanlagen, Hallen) zugegriffen werden. Nach ersten Erfahrungen bei der Zusammenstellung von Clustern¹⁹ zeichnet sich eine Verteilung der Arbeitsplätze zu 50 % auf Einrichtungen der RWTH und zu 50 % auf privatwirtschaftliche Unternehmen ab. Unter den Unternehmen befinden sich zu etwa gleichen Teilen bereits lokal ansässige Firmen, als auch Unternehmen von außerhalb der Region.

Neben wissenschaftlichen Arbeitsplätzen entstehen sowohl bei den privaten Unternehmen, als auch in den universitären Einrichtungen Arbeitsplätze für nicht-akademisch ausgebildete Arbeitnehmer. Hinzu kommen ebenfalls nicht-akademische Arbeitsplätze bei dritten Dienstleistern (z.B. Reinigungsunternehmen, Gastronomie). Insgesamt wird das Verhältnis zwischen akademischen und nicht-akademischen Arbeitsplätzen auf 55% akademisch zu 45% nicht-akademisch geschätzt.

Bei den Arbeitsplätzen, die in den bereits vor der Campusentwicklung lokal ansässigen Unternehmen und an der Hochschule entstehen, gilt es zu unterscheiden, ob diese von Mitar-

¹⁷ Die bisherige Bebauung befindet sich auf einem Grundstück von 17.000m². Darauf wurden 11.500m² Nutzfläche realisiert. Bei einer ähnlichen Flächennutzung im restlichen Campusbereich ergäben sich ca. 550.000m² Nutzfläche. Dies entspräche einer Dichte von 55m² pro Arbeitsplatz (bei erhöhtem Flächenbedarf aufgrund von Fertigungs- und Testanlagen). Für einen Büroarbeitsplatz werden üblicherweise ca. 30 m² berechnet.

¹⁸ Unternehmen, die sich auf dem Campus niederlassen wollen, müssen sich zunächst bei der Universität immatrikulieren. Dadurch bekunden sie ihre Verbundenheit mit der Hochschule und verpflichten sich über die Miete (ab 12,50 €/m²) hinaus einen bestimmten Betrag für die gemeinsame Forschung zur Verfügung zu stellen.

¹⁹ Bislang ist das Cluster Logistik realisiert, kann aber nicht unbedingt als repräsentativ für die folgenden Cluster gelten. Insofern wurden diese Erfahrungen diskutiert und in abgewandelter Form als Annahmen für die zukünftige Campusentwicklung zugrunde gelegt.

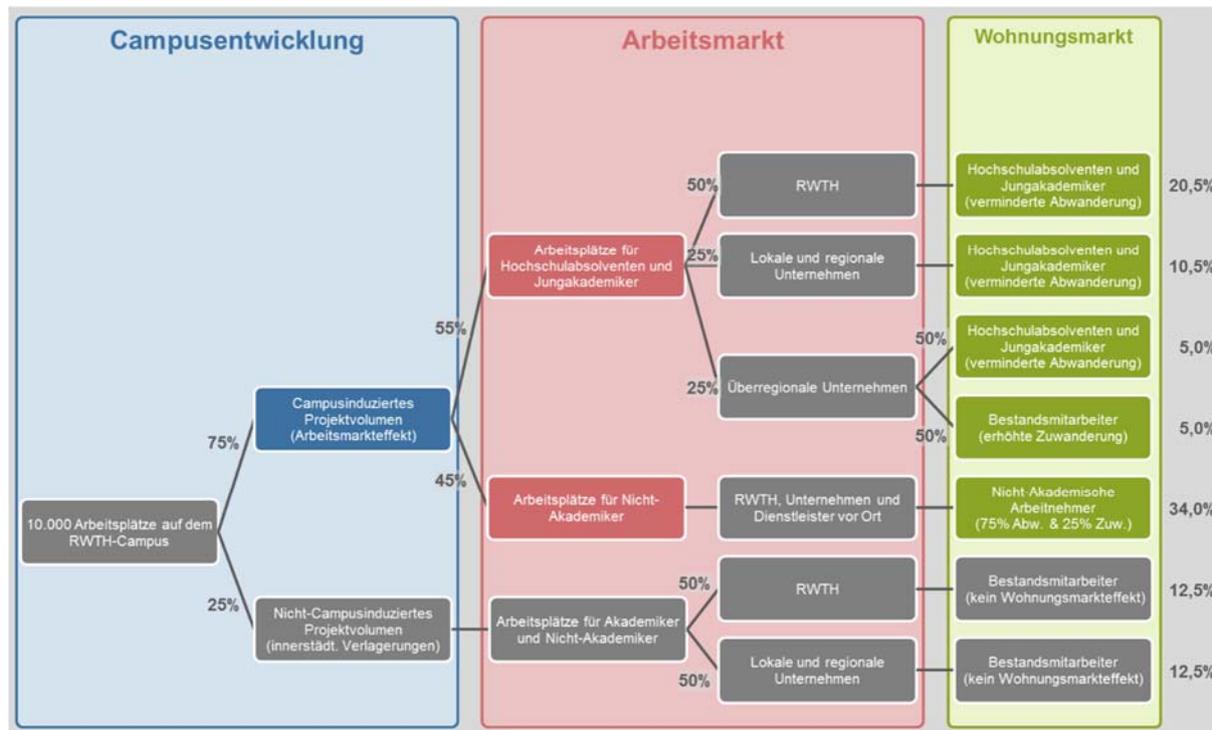
beitern aus dem Bestand besetzt und von anderen Standorten verlagert werden oder ob es sich tatsächlich um neue Arbeitsplätze handelt. Dabei ist die Frage entscheidend, ob das Projektvolumen aus Drittmitteln, durch das die Arbeitsplätze in Zukunft finanziert werden, auch ohne die Räumlichkeiten und Eigenheiten des Campus zustande kommen würde. Etwa 75% der Arbeitsplätze werden nach Einschätzung der Campus GmbH durch Budget finanziert, welches durch den Campus induziert wurde. Diese würden ohne die Entwicklung des Campus nicht zustande kommen und könnten Hochschulabsolventen an den Standort Aachen binden, die ansonsten andernorts eine Anstellung suchen müssten. Aus demografischer und wohnungswirtschaftlicher Perspektive vermindert sich durch diese Art der Projekte also die Abwanderung in der Altersklasse der Hochschulabsolventen (25- bis 35-Jährige). Etwa 25 % der Arbeitsplätze würden demnach auch ohne die Entwicklung des Campus an der RWTH oder in lokal ansässigen Unternehmen beschäftigt sein. Diese Arbeitsplätze von Bestandsmitarbeitern haben keinen wohnungswirtschaftlichen Effekt.

Größere private Unternehmen verlegen nicht ihre gesamte Forschungs- und Entwicklungsabteilung auf den Campus, sondern lediglich die Teile, in denen sie gemeinsam mit Wissenschaftlern auf dem Campus arbeiten möchten²⁰. Gerade in diesem Bereich sind es junge akademische Arbeitnehmer, die für die Besetzung der Stellen in Frage kommen. Diese sind der Grundlagenforschung an der Universität am nächsten und verfügen über spezifische Kenntnisse der Aachener Forschungslandschaft (thematisch und institutionell). Von daher wird davon ausgegangen, dass in etwa 50 % der Arbeitsplätze durch Aachener Hochschulabsolventen besetzt werden, denen dadurch eine längere Verbleibsdauer in der Stadt zugeschrieben werden kann. Aus demografischer Sicht drückt sich dies in einer verminderten Abwanderung in der Altersklasse der 25- bis 35-Jährigen aus. Die anderen 50 % der Arbeitsplätze in den privaten Unternehmen werden aus deren Stammebelegschaft besetzt. Bei Unternehmen die außerhalb der Region ansässig sind, heißt das, dass diese Arbeitsplätze von Arbeitnehmern außerhalb der Wohnungsmarktregion besetzt werden. Unter demografischen Aspekten stellt dies eine erhöhte Zuwanderung dar.

Die gesammelten Informationen zur zukünftigen Entwicklung des RWTH Campus bilden das Annahmengerüst für die wohnungswirtschaftlichen Konsequenzen der Campuserwicklung (Abbildung 19).

²⁰ Unter den Begriffen der Open Innovation und der Closed Innovation verbinden Unternehmen Teile ihrer Forschungs- und Entwicklungsarbeit mit der Forschung an der Universität. Durch die Partizipation an den Forschungen im RWTH Campus können diese Unternehmen Neuerungen frühzeitig nutzen, in ihre Produktentwicklung einfließen lassen und auf diese Weise Marktvorteile gegenüber Konkurrenten erzielen. Unter Closed Innovation ist in diesem Zusammenhang zu verstehen, wenn die Ergebnisse der Forschung exklusiv bei dem beteiligten Unternehmen verbleiben. Im Fall der Open Innovation stehen die Ergebnisse auch anderen zur Verfügung. Die originäre Produktentwicklung bleibt in beiden Fällen jedoch an den Hauptstandorten der Unternehmen bestehen.

Abbildung 19: Annahmenübersicht zu den Auswirkungen der Campusentwicklung auf Arbeitsmarkt und Demografie



Quelle: eigene Darstellung

3.3. Erwartete Auswirkungen der Campusentwicklung

Um die Auswirkungen der Campusentwicklung auf den Wohnungsmarkt zu quantifizieren, können die getroffenen Annahmen auf die erwartete Anzahl der Arbeitsplätze angewendet werden (Abbildung 20). Bis zum Ende des Betrachtungszeitraum der Aachen-Strategie-Wohnen im Jahr 2030 würden demnach von den erwarteten 6.500 Arbeitsplätzen²¹ etwa 4.000 durch verminderte Abwanderung und knapp 900 durch Zuwanderer besetzt werden. Bis zum Jahr 2020 ergibt dies eine verminderte Abwanderung von ca. 185 Personen und einen Zuzug von ca. 40 Personen pro Jahr. Diese Frequenz erhöht sich in den darauf folgenden Jahren noch einmal auf ca. 215 weniger Abwandernde bzw. ca. 50 zusätzliche Zuwanderer in den Jahren bis 2030.

²¹ Bis zum Jahr 2040 wird von 10.000 Arbeitsplätzen ausgegangen. Bis 2020 sollen es 2.500 sein. Die verbleibenden 7.500 werden gleichmäßig auf die Jahre verteilt (375 p.a.). Für die Jahre 2020 bis 2030 ergeben sich hieraus 3.750 Arbeitsplatz. Zusammen mit den 2.500 für die Jahre 2013-2020 ergibt dies 6.500 Arbeitsplätze im Betrachtungszeitraum des Handlungskonzepts Wohnen.

Abbildung 20: Auswirkungen der Campusentwicklung auf Arbeitsmarkt und Demografie

Wohnungs- markteffekte	Arbeitnehmer	Anteil	Anzahl der Arbeitsplätze				
			2013 bis 2020		2020 bis 2030		bis 2030*
			insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr	insgesamt
Verminderte Abwanderung	Hochschulabsolventen und Jungakademiker	36%	866	108	1.263	126	2.346
	Nicht-Akademische Arbeitnehmer	25%	608	76	886	89	1.645
Erhöhte Zuwanderung	Bestandsmitarbeiter	5%	124	15	180	18	335
	Nicht-Akademische Arbeitnehmer	8%	203	25	295	30	548
Arbeitsplätze ohne Wohnungsmarkteffekt		25%	600	75	875	88	1.625
RWTH-Campus insgesamt		100%	2.400	300	3.500	350	6.500

Quelle: eigene Darstellung

Zwei Nachfragetypen für den Wohnungsmarkt können aus den Annahmen zur Arbeitsplatzentwicklung abgeleitet werden. Die meisten der mit der Campusentwicklung verbundenen Arbeitsplätze sind projektgebunden und auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt. Die Altersgruppe und das Klientel, das diese Arbeitsplätze besetzt und der Stadt erhalten bleibt, sind jedoch für den Wohnungsmarkt sehr relevant. In dieser Phase beginnt für die jungen, fast ausschließlich natur- und ingenieurwissenschaftlich ausgebildeten Akademiker die Lebensphase der Eigentums- und Familiengründung. Gerade die Gruppe der Ingenieure und Naturwissenschaftler gilt als überwiegend bodenständig und als Vertreter eines klassischen Lebensstils. Auf dem Wohnungsmarkt drückt sich dies in einer Präferenz für Einfamilienhäuser aus. Entsprechend ihrem Gehalt als wissenschaftliche Mitarbeiter steht ihnen vor allem das Segment kleinerer Ein- und Zweifamilienhäuser am Stadtrand (z.B. Reihenhäuser) offen. Dies gilt insbesondere für jenen Teil der Belegschaft, der bereits vor Beginn der Beschäftigung am Standort Aachen sesshaft gewesen ist, also z.B. in Aachen studiert hat. Bei diesen fördern vorhandene soziale Netze zusätzlich den Wunsch nach einer dauerhaften Bleibe in Aachen.

Nach heutigem Stand ist daher zu erwarten, dass sich die verminderte Abwanderung von Jungakademikern vor allem in einer erhöhten Nachfrage nach mittelklassigen Einfamilienhäusern äußern wird.

Der zweite Nachfragetyp sind die nicht-akademischen Arbeitnehmer auf dem Campus. Diese Gruppe hebt sich auf dem Wohnungsmarkt nicht wesentlich von der Aachener Durchschnittsbevölkerung ab. Aus der verminderten Abwanderung und der steigenden Zuwande-

rung in dieser Gruppe, lässt sich ein erhöhter Wohnraumbedarf entsprechend der für Aachen üblichen Aufteilung nach Marktsegmenten ableiten.

Eine Ausnahme bleibt der Teil der Belegschaft, den es, von außerhalb kommend, nur für einen befristeten Arbeitsplatz nach Aachen zieht. Auch für diese Gruppe muss ein passendes Wohnraumangebot geschaffen werden. Da sich diese Nachfrage bereits abzeichnet, sind auf dem Campus, neben dem Bau von Spezialgebäuden für die Forschung, auch so genannte Boardinghäuser im Gespräch. Diese würden Wohnraum auf Zeit bieten und könnten gegebenenfalls von Hotelbetreibern errichtet und betrieben werden.

Die Ergebnisse dieses Teilabschnitts stellen keine Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung dar, sondern beruhen auf punktuellen Erfahrungen und den daraus gewonnenen Schätzungen. Dennoch geben diese Schätzungen einen quantitativen Rahmen vor, der wohnungspolitisch berücksichtigt werden muss, wenn die Campuserwicklung in ihrer aktuellen Dimensionierung verfolgt und politisch unterstützt werden soll.

3.4. Fazit

Mangels geeigneter Vorbilder ist eine Abschätzung der Arbeitsplatzwirkung der Campuserwicklung nur sehr schwer möglich. Während man die entstehenden Arbeitsplätze im Campus selbst noch aus den ersten positiven Erfahrungen und den noch zur Realisierung anstehenden Clustern einigermaßen ableiten kann, bleibt zunächst offen, wie sich die erhöhte, praxisorientierte Forschungsintensität mit ihren Ergebnissen langfristig regionalwirtschaftlich auswirkt. Die vorstehenden Überlegungen und Berechnungen gehen deswegen hauptsächlich von den Arbeitsplätzen im Campus selbst aus und schätzen ab, in welchem Umfang sich dies auf die Wohnungsnachfrage in Aachen auswirkt. Die Ergebnisse haben Eingang in das Szenario „Wirtschafts+“ gefunden (Kap. 2), das auch als quantitativer Orientierungsrahmen für die künftige Aachener Wohnungspolitik empfohlen wird (siehe Kap. 7.1.). Da die potenziellen regionalwirtschaftlichen Effekte hier nicht quantifiziert wurden, bildet es dabei eher die untere Grenze einer durch die Campuserwicklung erzeugten Wohnungsnachfrage ab.

4. Entwicklungsoptionen für das Plangebiet Richtericher Dell

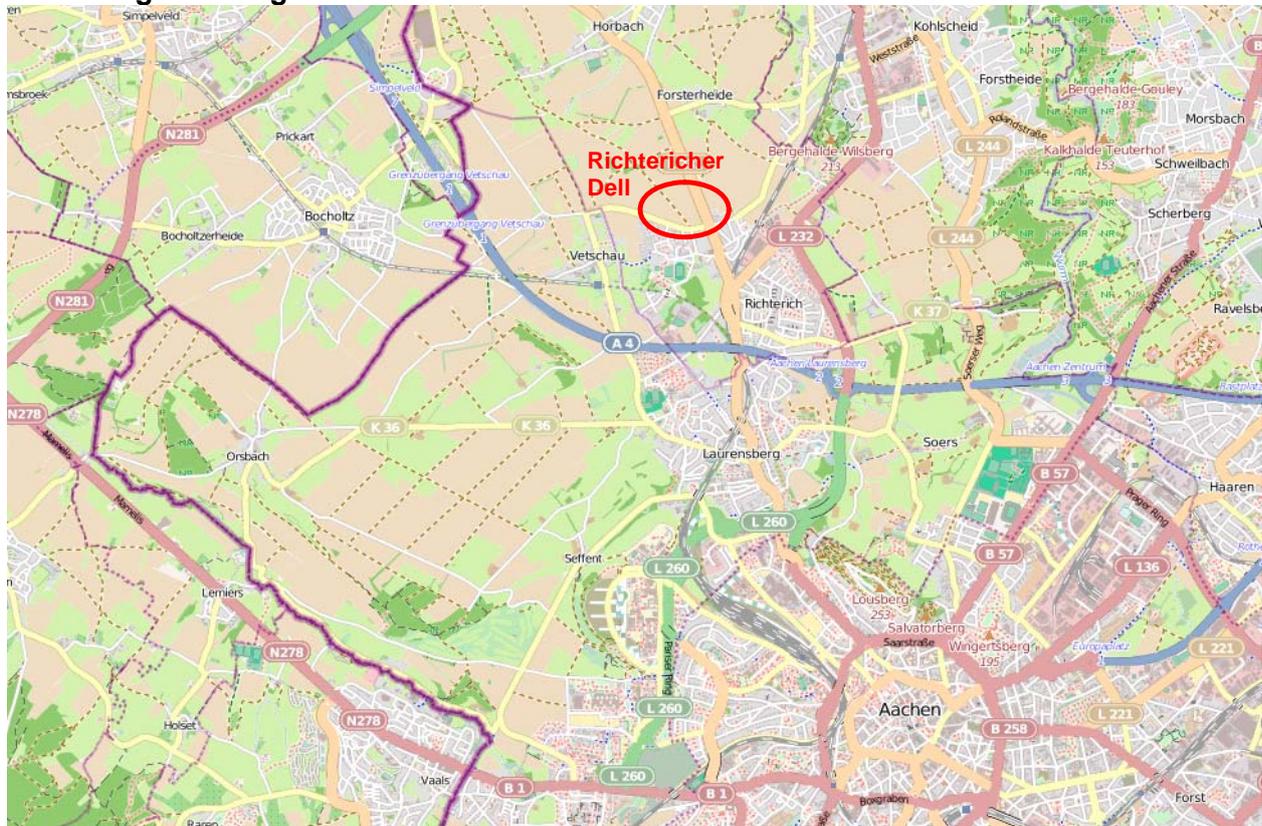
4.1. Einordnung des Standorts in die Stadt Aachen

Das geplante Baugebiet „Richtericher Dell“ befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Richterich im Nordwesten der Stadt Aachen. Der Bezirk Richterich hatte im Jahr 2013 8.701 Einwohner und liegt im Übergang urbaner und ländlich-suburbaner Siedlungsstrukturen. In direkter Umgebung des geplanten Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Durch den Stadtteil verläuft die Bahnlinie der Strecke Aachen-Mönchengladbach. Im Süden verläuft die Autobahn 4.

Das Gebiet liegt räumlich günstig zu den bestehenden und geplanten Standorten von Arbeitsplätzen in Aachen. Nördlich des Standortes liegt der grenzüberschreitende Gewerbepark Avantis in dem sich u.a. DHL und DocMorris ansiedeln wollen. Darüber hinaus liegen der geplante Campus Melaten sowie Campus West nicht weit entfernt. Das Universitätsklinikum ist in räumlicher Nähe hierzu bereits angesiedelt. Trotz der Randlage wären für die dort Arbeitenden mit dem Wohnstandort Richtericher Dell kurze Wege verbunden.

Abbildung 21: Lage des Gebietes Richtericher Dell in der Stadt



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage openstreetmap.org

Abbildung 22: Lage des Baugebiets „Richtericher Dell“ am Rande von Richterich

Quelle: Stadt Aachen

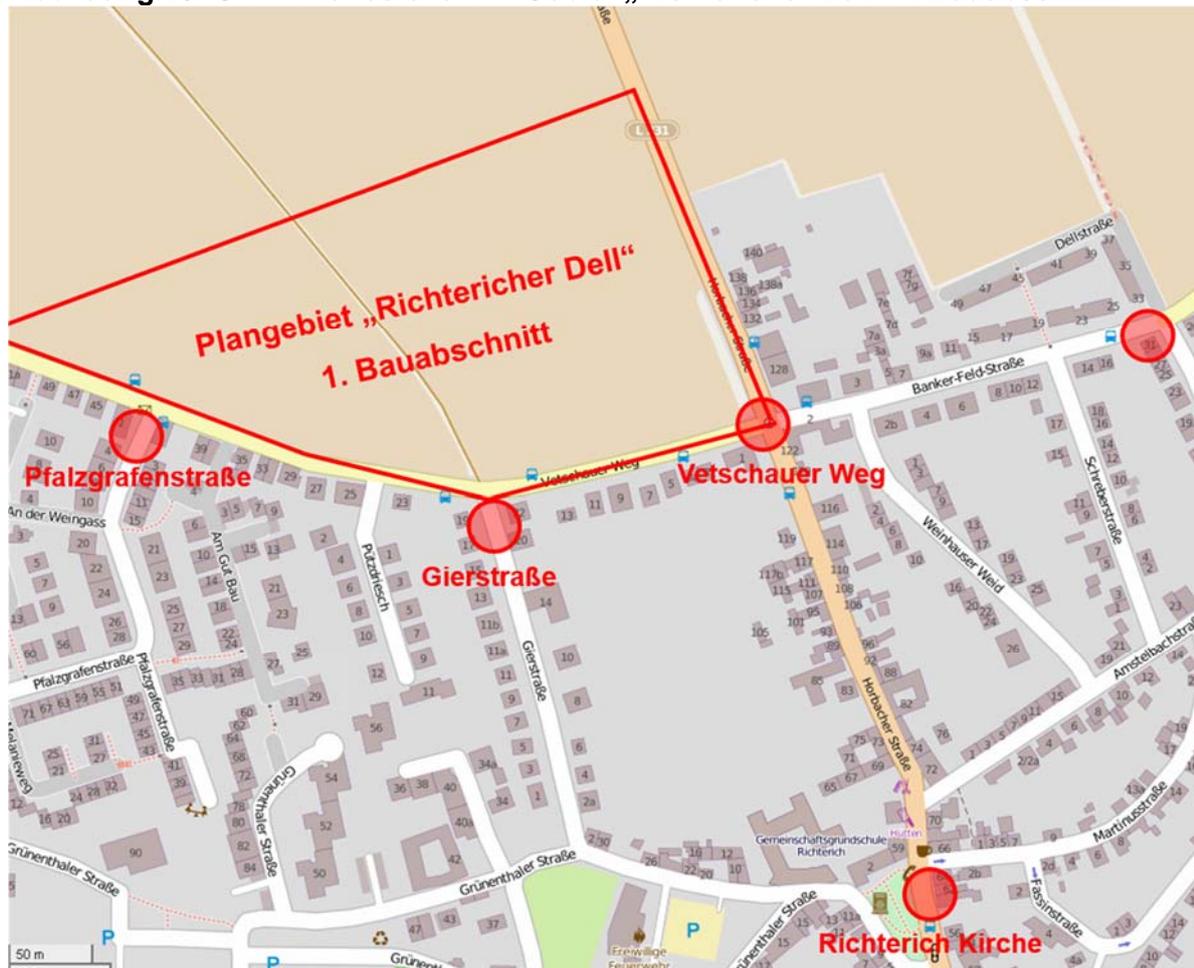
4.2. Infrastruktur

4.2.1. Verkehrliche Anbindung

Mit dem Auto erreicht man die Innenstadt Aachens von dem Gebiet „Richtericher Dell“ aus in knapp 10 Minuten (5-6 km) über die Roermonder Straße. Die Autobahn 4 ist über die Anschlussstelle Aachen-Laurensberg in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Die ÖPNV-Anbindung ist entsprechend der randstädtischen Lage des Gebietes eingeschränkt. Von der Haltestelle Vetschauer Weg, welche direkt am 1. Bauabschnitt des geplanten Baugebietes liegt, fährt der Schnellbus 44 zum Hauptbahnhof Aachen. Die Fahrtzeit bis zum Hauptbahnhof beträgt 23 Minuten, bis in die Innenstadt (Bushof) nur 16 Minuten. Der Bus verkehrt wochentags im Halbstundentakt, am Wochenende seltener. Außerdem ist die Aachener Innenstadt von diversen weiteren Haltestellen im Umfeld des Gebietes in 43 Minuten Fahrtzeit mit der Linie 17 zu erreichen.

Darüber hinaus ist in Richterich ein Haltepunkt der euregiobahn geplant. In der nördlichen Planungsvariante läge rund 75% des Planungsgebietes im Einzugsbereich der Haltestelle (1000 m Entfernung). Von hier ist die Aachener Innenstadt dann in ca. 4 Minuten zu erreichen. Denkbar ist nach aktuellem Planungsstand ein Baubeginn der Haltestelle ab 2016. Die Anbindung von Richtericher Dell wird sich dann deutlich verbessern.

Abbildung 23: ÖPNV-Haltestellen im Gebiet „Richtericher Dell“ 1. Bauabschnitt

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: openstreetmap.org

4.2.2. Bildungseinrichtungen

Im ersten Bauabschnitt des Neubaugebiets „Richtericher Dell“ ist der Bau einer Kindertagesstätte geplant. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung heute bereits bestehende Kindergärten. Zwei der Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Standort (St. Mauritius und Grünenthaler Str.), zwei weitere südlicher im Stadtteil Richterich (Entfernung 1 bis 2 km) sowie eine Kindertagesstätte in Horbach nördlich von Richterich.

Im Bezirk Richterich befinden sich darüber hinaus aktuell zwei Grundschulen (GGs Richterich und KGS Horbach). Die GGS Richterich befindet sich in ca. 300 m Entfernung vom Standort in der Grünenthaler Str. 2. Die KGS Horbach ist ca. 2 km vom Standort entfernt im Ortsteil Horbach gelegen. Im ebenfalls zwei Kilometer entfernten Schulzentrum in Laurensberg sind darüber hinaus eine Gesamtschule und ein Gymnasium sowie ein Abendgymnasium angesiedelt.

Abbildung 24: Übersicht über Bildungseinrichtungen in der Umgebung

Kitas	Grundschulen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kath. Kindergarten St. Mauritius (Fassin-str.) ▪ Kita Parkstraße ▪ Kita Richtericher Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GGS Richterich mit OGS (Grünenthaler Str.) ▪ KGS Horbach (Oberdorfstraße)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kita Grünenthaler Straße ▪ Kita St. Heinrich, Horbach 	<p style="text-align: center;">Weiterführende Schulen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anne-Frank-Gymnasium (SZ Laurensberg) ▪ Heinrich-Heine-Gesamtschule (SZ Laurensberg)
	<p style="text-align: center;">Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abendgymnasium der Stadt und des Kreises Aachen (SZ Laurensberg)

4.2.3. Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Diverse Angebote zur Nahversorgung sind im Ortskern von Richterich entlang der Roermonder Straße und in der Nähe des Baugebiets vor allem entlang der Horbacher Straße zu finden. Mehrere Supermärkte befinden sich am nordöstlichen Rand des Stadtteils Richterich, ein weiterer Supermarkt ist im Ortszentrum zu finden. Zudem findet einmal wöchentlich ein Wochenmarkt auf dem Rathausplatz statt. Im Ortskern befinden sich einige gastronomische Einrichtungen. Ein breiteres Angebot an Gastronomie sowie Waren des längerfristigen Bedarfs ist in der Aachener Innenstadt zu finden.

4.2.4. Kultur und Freizeit

In Richterich gibt es ein reges Vereinsleben mit zahlreichen Angeboten vom Sport- bis zum Schützenverein. Im ca. zwei Kilometer entfernten Schulzentrum Laurensberg gibt es darüber hinaus noch weitere Sportangebote insbesondere für Kinder und Jugendliche. Durch die randstädtische Lage gibt es am Standort Richtericher Dell die Möglichkeit zur individuellen Freizeitgestaltung in der Natur. Kulturelle Angebote können in der Aachener Innenstadt wahrgenommen werden. Darüber hinaus sind im Plangebiet weiter Grün- und Freiflächen geplant, die zu Freizeitaktivitäten und zur Erholung genutzt werden können.

4.3. Bauliche Nutzung in der Umgebung

In Richterich dominiert die Wohnnutzung mit Einfamilienhausbebauung und kleineren Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude stammen hauptsächlich aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, im historischen Ortskern existieren auch noch einige deutlich ältere Gebäude.

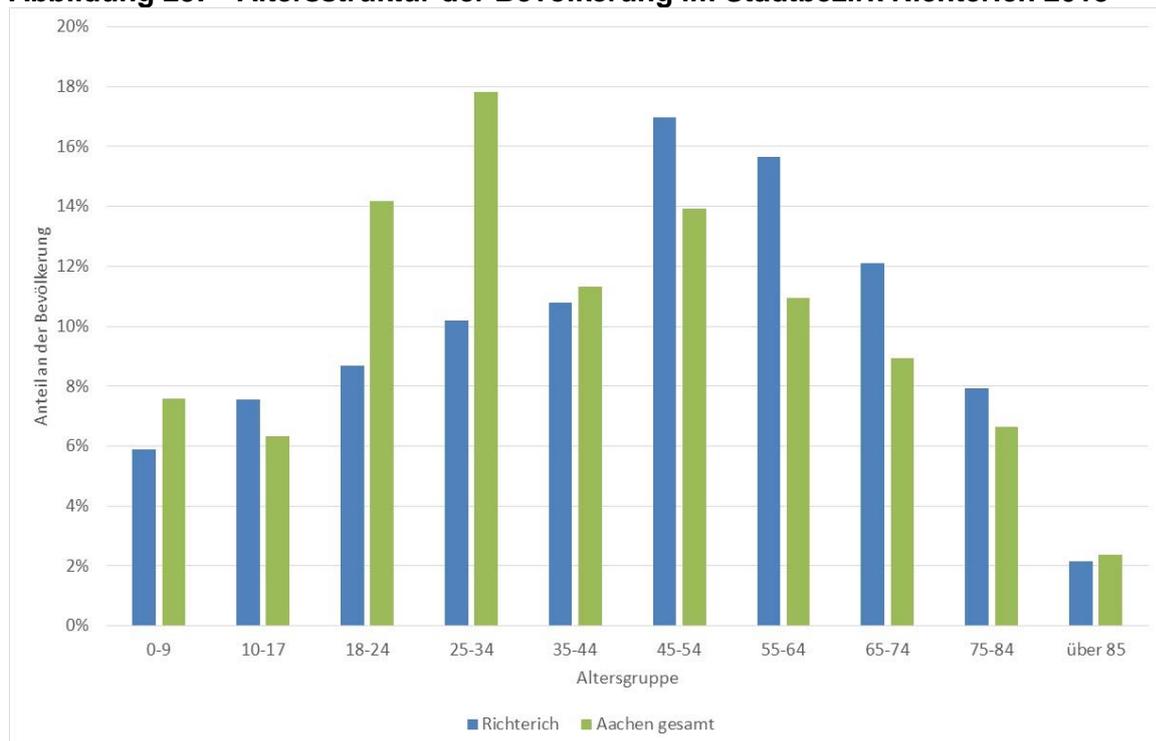
Am nördlichen Rand des Stadtteils in der Nähe des geplanten Baugebietes befindet sich bereits eine kleine Neubausiedlung (Banker-Feld-Straße/Dellstraße) mit modernen Mehrfamilienhäusern.

Zwischen der Bahntrasse und der Roermonder Straße ist zudem Gewerbe angesiedelt (Roder Weg). Das geplante Neubaugebiet Richtericher Dell ist hiervon durch die Bahntrasse getrennt.

4.4. Sozialstruktur

In der Altersstruktur der Bewohner von Richterich spiegelt sich die Baualtersstruktur der Gebäude wider. Anders als in neueren Einfamilienhausgebieten, die in der Regel die höchsten Bevölkerungsanteile bei jungen Familien verzeichnen, zeigt sich in Richterich eine ältere Bevölkerungsstruktur. Dies ergibt sich in der Regel bei älteren Einfamilienhausgebieten, deren Bewohner ihr Haus als Neubau erworben haben. Die höchsten Anteile sind in den Altersgruppen der 45- bis 64-Jährigen zu finden. Es handelt sich damit um konsolidierte Familien mit älteren Kindern bzw. Kindern, die den Haushalt bereits verlassen haben. Hinzu kommt ein vergleichsweise hoher Anteil von über 65-Jährigen. Über 20 % der Bevölkerung entfallen auf diese Altersgruppe. Bedenkt man, dass üblicherweise ein hoher Anteil der Käufer in einem Neubaugebiet aus dem Umfeld stammt²², muss diese Altersstruktur auch bei der Frage der möglichen Zielgruppen berücksichtigt werden.

²² Beispielsweise wurden für Neubaugebiete am Stadtrand für Köln im Rahmen anderen Untersuchungen Anteile von um die 40% der Nachfrager aus dem gleichen Stadtteil sowie den direkt angrenzenden festgestellt.

Abbildung 25: Altersstruktur der Bevölkerung im Stadtbezirk Richterich 2013

Datengrundlage: Stadt Aachen

4.5. Bestehende Planungen „Richtericher Dell“

Die bestehenden Planungen sehen für Richterich ein Neubaugebiet mit insgesamt knapp 900 WE für 2.500 Personen vor. Dies ist im Verhältnis zur heutigen Einwohnerzahl des Bezirks Richterich (8.701 EW Stand 2013) ein großer Zuwachs. Die Planung ist damit als langfristige Entwicklungsperspektive zu verstehen.

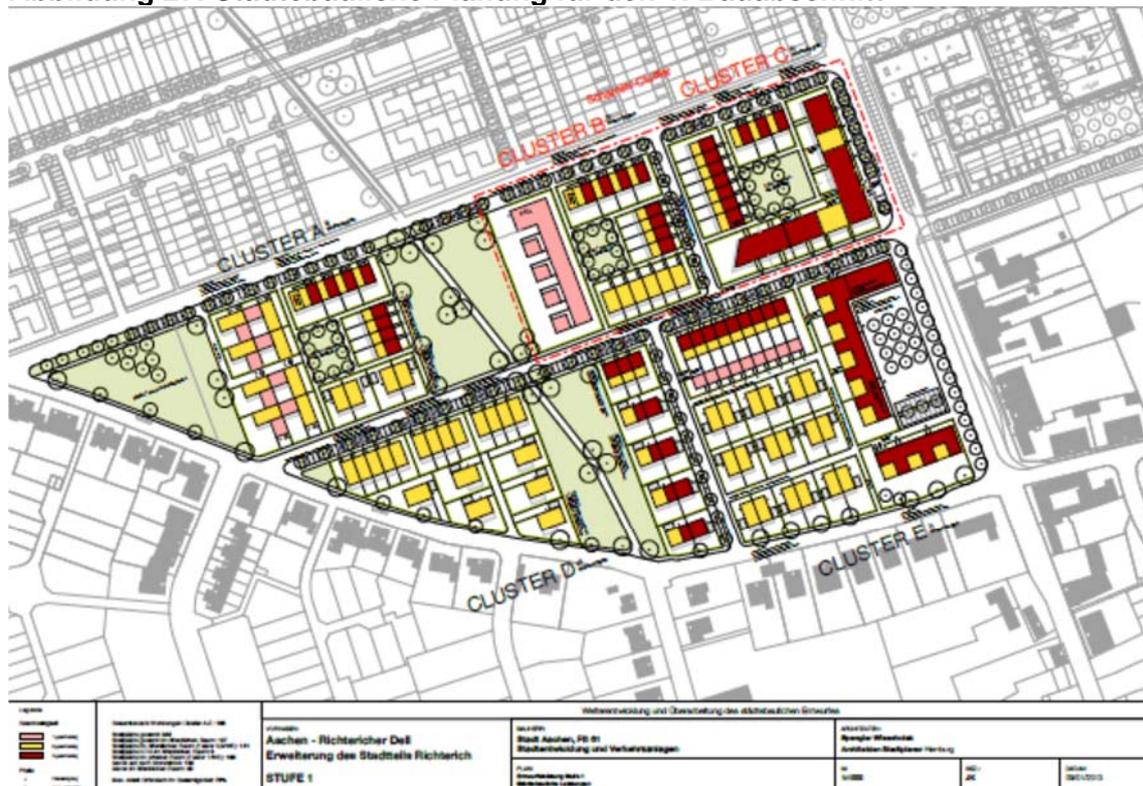
Im 1. Bauabschnitt ist die Errichtung von 188 WE geplant. Diese teilen sich nach derzeitigem Planungsstand auf in acht Winkelhäuser, 13 Drive-in Häusern (Reihenhäuser mit Garage im Haus), 47 Reihenhäuser, 30 Doppelhaushälften, sechs Einfamilienhäuser und 84 Geschosswohnungen. Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen stehen sich somit in einem beinahe ausgeglichenen Verhältnis gegenüber.

Abbildung 26: Masterplan Richtericher Dell mit 1. BA



Quelle: Spengler Wiescholek, Hamburg 2006, eigene Hervorhebung

Abbildung 27: Städtebauliche Planung für den 1. Bauabschnitt



Quelle: Spengler Wiescholek, Hamburg 2002

Die innere Gliederung sieht vor, dass die Gebäude in kleineren Nachbarschaften angeordnet sind. Am zentralen Quartiersplatz an der Horbacher Straße sind in den Erdgeschossen (optional) Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzungen geplant.

4.6. Eignung und Zielgruppen

Das Gebiet Richtericher Dell ist ein klassischer Randstandort. Er ist damit für Haushalte interessant, die einen ruhigen Wohnstandort mit Landschaftsbezug wünschen. Überwiegend handelt es sich dabei um Familien für die von einer hohen Präferenz für Einfamilienhäuser auszugehen ist. In diesem Segment stellt der Standort insbesondere eine Alternative für ein Einfamilienhaus im Aachener Umland dar. Das Neubaugebiet kann so dazu beitragen, die Umlandwanderung zu reduzieren. Für eine Einfamilienhausbebauung stellt Richtericher Dell einen attraktiven Standort mit einer für die randstädtische Lage guten Erreichbarkeit und Infrastrukturausstattung. Als Randstandort und insbesondere mit Blick auf die Konkurrenz zu Umlandstandorten sollte am Standort Richtericher Dell eine aufgelockerte Bebauung angestrebt werden. Dies verbindet sich mit einem hohen Anteil freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (vgl. Kapitel 4.8).

Der Masterplan Richtericher Dell sieht zu rund einem Viertel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Sieht man von Bauprojekten der 1970er Jahre insbesondere im sozialen Wohnungsbau ab, handelt es sich beim randstädtischen Standort in Richterich nicht um einen klassischen Standort für Mehrfamilienhäuser. Dennoch lassen sich potenzielle Zielgruppen ausmachen:

- Für Familien mit einer Präferenz für Randstandorte im Grünen jedoch zu geringen finanziellen Mitteln für ein Einfamilienhaus kann eine Geschosswohnung zur Miete oder im Eigentum eine gute Alternative sein, die eigenen Wohnwünsche bezogen auf den Standort zu erfüllen.
- Junge Single- und Paarhaushalte mit einer Präferenz für das Wohnen im Grünen. Diese befinden sich unter den jüngeren Haushalten jedoch in der Unterzahl. Sowohl bei den Single- und Paarhaushalten als auch bei den Familien stellen Beschäftigte der Campuserwicklung eine der möglichen Zielgruppen dar.
- Seniorenhaushalte, die vom Einfamilienhaus auf eine Wohnung umsteigen. In der Regel möchten diese in ihrem Viertel wohnen bleiben, sofern eine ausreichende Infrastruktur vorhanden ist. Ausgehend von dem großen Einfamilienhausbeständen im Umfeld und dem hohen Anteil von über 55-Jährigen besteht hierfür ein nennenswertes Nachfragepotenzial und die Möglichkeit mit den geplanten Mehrfamilienhäusern ein adäquates Angebot im Viertel zu schaffen. Auch die Realisierung von Baugruppen und Generationenwohnprojekten finden bei dieser Zielgruppe vermehrt Interesse.

Damit hat das Neubaugebiet das Potenzial, sich zu einem Quartier mit gemischter Bewohnerstruktur zu entwickeln. Ein Teil der Nachfrage kann auch durch die mit der Campusentwicklung verbundenen Wohnungsmarkteffekte entstehen. Wie im vorhergehenden Kapitel erläutert, verbindet sich die zusätzliche Nachfrage durch die Campusentwicklung in besonderem Maße mit einer Nachfrage nach Einfamilienhäusern im mittleren Preissegment. Gleichzeitig kann auch ein Angebot an Mietwohnungen (bzw. Miet-Einfamilienhäusern) ein attraktives Angebot für solche Campusmitarbeiter sein, die eine hohe Präferenz für familiengeeignete Standorte im Grünen haben, jedoch aufgrund zeitlich beschränkter Beschäftigung am Campus kein Eigentum bilden möchten.

4.7. Modellrechnungen zur Abschätzung der Nachfrage

Einfamilienhäuser

In den letzten Jahren wurden in Aachen jährlich rund 110 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser verkauft. Hinzu kommen 56 Neubau-Einfamilienhäuser (Bauträger) pro Jahr.

Abbildung 28: Verkaufte neu gebaute Einfamilienhäuser und Baugrundstücke in Aachen und der Städteregion (2010-2013)

	Jährliche Verkäufe	
	Grundstücke f. Einfamilienhäuser	Neu gebaute Einfamilienhäuser (Bauträger)
Stadt Aachen	108	56
Städteregion (inkl. Aachen)	478	113

Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte Städteregion Aachen

Für die nächsten Jahre wurde im Rahmen dieser Studie ausschließlich ein qualitativer Neubaubedarf an Einfamilienhäusern von 150 Wohneinheiten p.a. prognostiziert. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass das Neubaugebiet in Richtericher Dell diese gesamte Nachfrage auf sich ziehen kann. Eine Prognose der zukünftigen Marktanteile ist kaum möglich und Erfahrungswerte aus anderen Städten und Marktconstellationen lassen sich nicht treffsicher übertragen. Um dennoch ein Gefühl für die möglichen Zeithorizonte der Vermarktung zu bekommen, wurde eine Modellrechnung mit unterschiedlichen angenommenen Marktanteilen vorgenommen (vgl. Abb. 30). Der spätere tatsächliche Marktanteil wird sich aus den zeitgleich verfügbaren Neubaugrundstücken in Aachen und im Umland ergeben. Nimmt man einen Marktanteil von Richtericher Dell an allen in Aachen verkauften neuen Einfamilienhäusern von 40 % an, ergibt sich für Richtericher Dell eine Vermarktungsquote von 60 Einfamilienhäusern pro Jahr. Übertragen auf die geplante Zahl von Einfamilienhäusern nach dem bestehenden Masterplan würde dies eine Vermarktungsdauer von 11 Jahren

für das Gesamtprojekt bedeuten. Geht man mit einer etwas pessimistischeren Annahme von Marktanteilen von 30% bzw. 20% ließen sich nur noch 45 bzw. 30 Einfamilienhäuser pro Jahr vermarkten. Die Vermarktungsdauer würde sich entsprechend verlängern (vgl. Abb. 30)²³.

Das Neubaugebiet steht dabei auch in Konkurrenz zu den Planungen in den Umlandgemeinden. Planungen für rund 450 Einfamilienhäuser sind hier bekannt (vgl. Abb. 29). Den größten Anteil nimmt dabei das geplante Neubaugebiet „Auf dem Donnerberg“ in Stolberg mit 288 Einfamilienhäusern ein. Zwar erscheint dieses Neubauvolumen zunächst angesichts der bisherigen Verkaufszahlen in der Städteregion als unproblematisch, doch es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage in den Umlandgemeinden ebenfalls sinkt. In der Konzeption des Neubaugebietes muss daher die Konkurrenz der Umlandstandorte einbezogen und ein Angebot geschaffen werden, das sich in seinem Preis-Leistungs-Verhältnis im Wettbewerb behaupten kann.

Abbildung 29: Geplante Neubaugebiete im Aachener Umland

Ort	Name	Projekt(größe)
Stolberg	Corneliastraße / Schützheide	ca. 70 Gebäude
	"Stadtrandsiedlung"/ "Auf dem Donnerberg"	15 ha Nettobaufläche 20 MFH und 288 EFH
Alsdorf	"Am Ginsterberg"	1,4 ha, max. 22 Gebäude davon 2 MFH
Herzogenrath	"Ruifer Straße"	16 Grundstücke für Reihenhäuser
Eschweiler	"Neue Höfe Dürwiß"	3,7 ha, 60 Grundstücke (EFH und MFH)

Quelle: eigene Recherchen

²³ Geplant ist auch nach dem 1. Bauabschnitt die weitere Realisierung in Bauabschnitte zu unterteilen, so dass sich für die jeweiligen Bauabschnitte kürzere Vermarktungszeiträume ergeben.

Mehrfamilienhäuser

Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2012 wurden jährlich 190 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt. 106 Eigentumswohnungen wurden in den letzten Jahren erstverkauft. Für die Jahre zwischen 2015 und 2020 wird ein Neubaubedarf von 270 Wohnungen pro Jahr prognostiziert. Danach sinkt die Nachfrage auf rund 150 Wohneinheiten pro Jahr.

Wie oben bereits beschrieben, handelt es sich bei Richtericher Dell nicht um einen klassischen Standort für Mehrfamilienhäuser. Insofern muss man für die geplanten Mehrfamilienhäuser einen deutlich geringeren Marktanteil annehmen als für die Einfamilienhäuser. Die folgende Abbildung macht deutlich, dass insbesondere ab 2020 nur eine geringe Zahl von Wohnungen pro Jahr vom Markt aufgenommen wird. Ausgehend von einem Marktanteil an allen neugebauten Geschosswohnungen in Aachen von 5 % würde allein die Vermarktung des ersten Bauabschnitts (bei Vermarktung zwischen 2015 und 2020) 6 Jahre dauern. Durch die sinkende Nachfrage wäre der Realisierungshorizont für die nachfolgenden Bauabschnitte noch deutlich länger.

Abbildung 30: Modellrechnung zu den Vermarktungsquoten von Richtericher Dell

Gebäudetyp	Prognostizierte Nachfrage in Aachen p.a. (Wohneinheiten)	Annahme Marktanteil Richtericher Dell am Gesamtmarkt in Aachen	Vermarktbare Wohneinheiten pro Jahr
Einfamilienhäuser	150	40%	60
		30%	45
		20%	30
Mehrfamilienhäuser 2015-2020	270	15%	41
		10%	27
		5%	14
Mehrfamilienhäuser ab 2020	150	15%	23
		10%	15
		5%	8

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

4.8. Empfehlungen zur Konzeption

Die oben stehende Modellrechnung zur Nachfrage im Neubaugebiet Richtericher Dell macht deutlich, dass das Neubaugebiet möglichst breite Zielgruppen ansprechen muss, um der Größe angemessene Marktanteile und eine zügige Vermarktung zu erreichen. Dies gilt insbesondere für die Geschosswohnungen. Aber auch im Segment der Einfamilienhäuser gilt es ein vielfältiges Angebot zu schaffen, das sich in der Konkurrenz zu den Umlandstandorten

behaupten kann. Bei der Konzeption müssen darüber hinaus unterschiedliche Ziele und Ausrichtungen berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden:

- Ausgehend von dem auch bundespolitischen Ziel die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und darüber hinaus um den bestehenden Bodenpreisen Rechnung zu tragen, sollte die Konzeption eine möglichst effektive und damit dichte Flächennutzung vorsehen. Im bestehenden Masterplan von 2006 ist dies durch die Planung eines verdichteten Einfamilienhausgebiets mit vergleichsweise hohem Anteil von Geschosswohnungen berücksichtigt.
- Durch die Lage am Stadtrand und das grüne Umfeld des Planungsgebietes wird es vor allem mit den Neubauplanungen im Umland konkurrieren und insofern eine Alternative für potenzielle Umlandwanderer darstellen. Ziel sollte es sein, diese möglichst in Aachen zu halten. Durch die reduzierte Umlandwanderung würde sich das Verkehrsaufkommen reduzieren. Zudem ist mit dem Wohnort in der Stadt in der Regel eine stärkere Nutzung des ÖPNV gegenüber dem Umland verbunden. Mit Einfamilienhausgebieten in städtischen Kontext verbinden sich darüber hinaus in der Regel höhere Dichten (kleinere Grundstücke, dichtere Bauformen). Viele Haushalte sind bereit mit Blick auf die zentralere Wohnlage und damit verbundene bessere Infrastruktur sowie Anbindung auf Grundstücksfläche zu verzichten und beispielsweise statt in ein Einfamilienhaus im Umland in eine Doppelhaushälfte in der Stadt zu ziehen. Auf die Gesamtregion bezogen, führt der Neubau in der Stadt gegenüber dem Neubau im Umland somit zu einer geringeren Flächeninanspruchnahme.
- Neben diesen politischen Zielsetzungen gilt es das Neubaugebiet so zu konzipieren, dass es den Nachfragerpräferenzen entspricht und auch bei konkurrierenden Planungen im Umland vom Markt aufgenommen wird. Aus Nachfragersicht ist das Preis-Leistungs-Verhältnis bei der Wahlmöglichkeit zwischen dem Einfamilienhaus im Umland und der Stadt entscheidend und muss bei der Konzeption des Neubaugebietes mitgedacht werden. Das bedeutet auch, die Präferenzen der Zielgruppe nach einer lockereren Bebauung bzw. der Idealvorstellung eines freistehenden Einfamilienhauses ernst zu nehmen. Reihenhäuser und Kettenhäuser am Stadtrand werden für diese Zielgruppe nur ausnahmsweise attraktive Alternative darstellen.

Für den bestehenden Masterplan war das Ziel richtungsgebend, ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen in einem verdichteten Gebiet zu schaffen. Dies geht entsprechend der oben aufgeführten Ziele mit dem ersten Ziel einer geringen Flächeninanspruchnahme einher. Bei der weiteren Umsetzung des Neubaugebietes sollte eine stärkere Abwägung aller drei Ziele stattfinden und ein Mittelweg gefunden werden, der die notwendige flächensparende

Neubauentwicklung und die Präferenzen der Nachfrager und damit Konkurrenzfähigkeit am Markt einbezieht. Um hierfür Ansatzpunkte zu geben, wird bei den folgenden Konzeptionsempfehlungen stärker die Perspektive aus Nachfragersicht und Marktgängigkeit in den Fokus gerückt.

Geschosswohnungen

Der vorliegende Masterplan sieht einen Anteil von 28 % Geschosswohnungen an den Wohneinheiten im Neubaugebiet vor. Da der Standort zwar nicht ungeeignet aber kein typischer Standort für Geschosswohnungen ist, ist ein hoher Marktanteil von Richtericher Dell im Geschosswohnungsbereich nicht realistisch. Geschosswohnungen werden insbesondere von jungen Haushalten mit einer Präferenz für zentrale Standorte mit urbanerem Charakter nachgefragt. Insbesondere im ersten Bauabschnitt ist der Anteil der Geschosswohnungen mit 45 % bzw. 84 Einheiten für den Standort sehr hoch. Dies zeigt auch die oben stehende Modellrechnung zur Vermarktungsdauer der Geschosswohnungen im ersten Bauabschnitt. Eine Reduzierung dieses Anteils wäre sinnvoll. Wenn nicht im ersten Bauabschnitt noch möglich, sollte diese Reduzierung zumindest für die folgenden Bauabschnitte umgesetzt werden. Angemessen für den Standort und die prognostizierte Nachfrage erscheint es, wenn innerhalb des Neubaugebietes 15% der geplanten Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser entfallen. Für die Bauabschnitte 2 und folgende würde dies rund 100 Wohnungen bedeuten. Um sich gut in das Einfamilienhausgebiet einzupassen sind zudem kleine Hausgrößen (6-8 Wohneinheiten pro Haus bzw. Eingang) vorzusehen. Dies erhöht auch die Akzeptanz bei Zielgruppen, die eine Geschosswohnung als günstigere Alternative zum Einfamilienhaus am Standort wählen.

Nach Möglichkeit sollten alle der oben beschriebenen potenziellen Zielgruppen für die Geschosswohnungen angesprochen werden. Dies umfasst sowohl ein Spektrum aus Miet- und Eigentumswohnungen aber auch unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die durch die späteren Investoren realisiert werden. Ein besonderer Fokus sollte auf der Zielgruppe der Senioren liegen. Das Neubaugebiet Richtericher Dell bietet die Möglichkeit, bestehende Angebotslücken des restlichen Ortsteils Richterich zu schließen und so für die große Zahl von älteren Haushalten eine Perspektive zu schaffen auch im Alter im Stadtteil bleiben zu können. Neben dem barrierefreien Bau der allgemeinen Geschosswohnungen, der von den späteren Investoren realisiert werden muss, sollte die Möglichkeit geprüft werden, einzelne Grundstücke für spezielle Wohnformen, wie etwa betreutes und gemeinschaftliches Wohnen (z. B. auch Generationenwohnen), zu reservieren. Selbstverständlich können diese Wohnformen nur einen Teil eines differenzierten Angebotes ausmachen. Denkbar wären ca. 20 % bis

30%²⁴ der Geschosswohnungen für betreute Wohnanlagen unterschiedlicher Typen vorzusehen.

Auch geförderter Wohnungsbau sollte anteilig realisiert werden und ist im Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt bereits vorgesehen. Hier sollte der Blick jedoch nicht nur auf geförderten Mietwohnungen sondern auch der Eigentumsförderung liegen.

Neue Wohnkonzepte wie Generationenwohnen oder Baugruppen werden inzwischen immer beliebter. Insbesondere für Baugruppen können und sollten einzelne Grundstücke vorgehalten werden.

Anzustreben ist es mit der oben beschriebenen Diversifizierung der angebotenen Geschosswohnungen mit dem Neubaugebiet Richtericher Dell einen Marktanteil von 10 % innerhalb der gesamten Verkäufe neugebauter Geschosswohnungen in Aachen zu erreichen. In diesem Fall wäre eine Vermarktungsdauer von ca. 7 Jahren (ohne 1. BA und bei reduziertem Geschosswohnungsanteil im Neubaugebiet von 15 %) realistisch.

Einfamilienhäuser

Sowohl der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt als auch die darüber hinausgehenden im Masterplan skizzierten Einfamilienhäuser weisen einen hohen Anteil verdichteter Einfamilienhausformen (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Winkelhäuser) auf während freistehende Einfamilienhäuser fast ausschließlich für den südlichen Bereich der nachfolgenden Bauabschnitte vorgesehen sind. Auch bei den Einfamilienhäusern sollte möglichst ein breites Spektrum unterschiedlicher Grundstücksgrößen und Haustypen angeboten werden. So können möglichst viele Nachfragergruppen bedient werden. Durch die Reduzierung der Geschosswohnungen wird Fläche für weitere Einfamilienhäuser verfügbar. Allerdings sollte die Konzeption insgesamt keine zu dichte Bebauung vorsehen. Eine solche ist stärker bei einer intensiven Flächenausnutzung von innerstädtischen Standorten angemessen. Im Wettbewerb des Randstandortes Richtericher Dell mit den Umlandgemeinden kann eine sehr dichte Bebauung jedoch dazu führen, dass das Neubaugebiet im Preis-Leistungs-Verhältnis zurücksteht, da es keine vergleichbaren Freiraumqualitäten bietet. Entsprechend sollte die Reduzierung der Mehrfamilienhäuser nicht mit einer Erhöhung der Einfamilienhäuser sondern mit einer Auflockerung der geplanten Bebauung einhergehen.

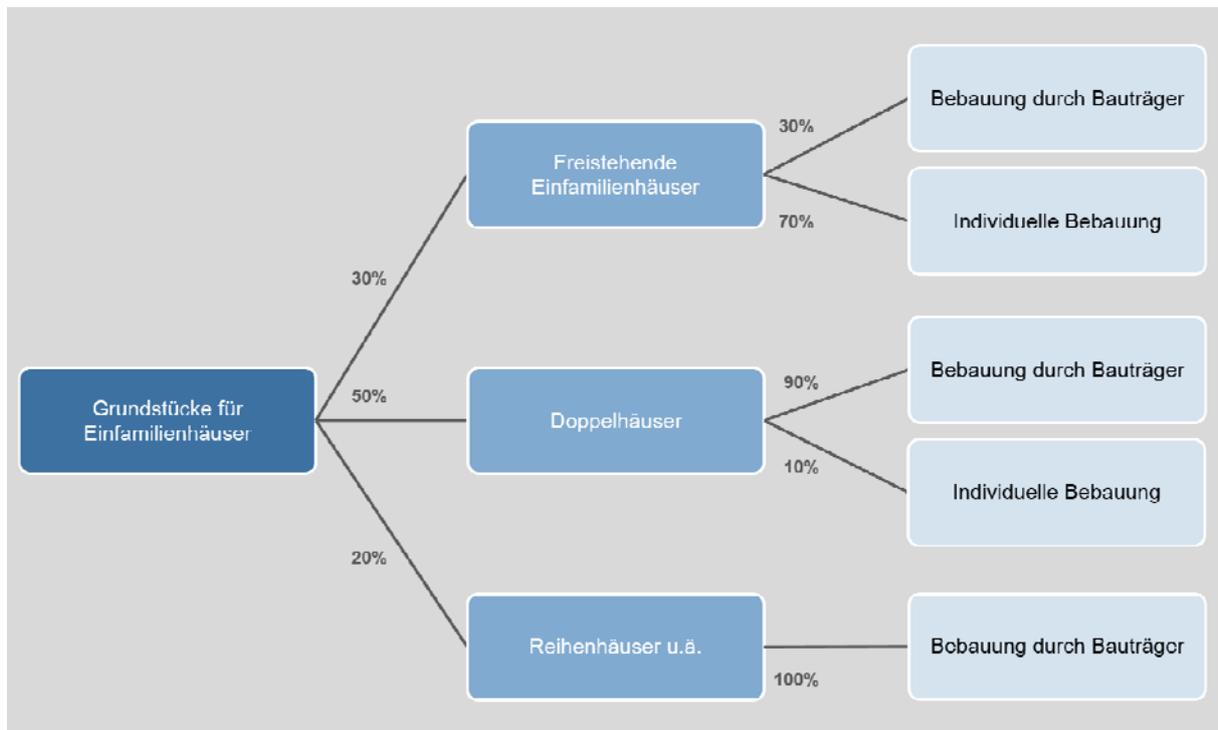
²⁴ Der realisierbare Anteil bzw. die Größe entsprechender Einrichtungen wird auch davon abhängen inwieweit entsprechende Angebote im Umfeld bereits vorhanden sind. Eine entsprechende Analyse konnte im Rahmen dieser Studie nicht geleistet werden. Sollten Angebote des betreuten Wohnens bisher fehlen, sind auch größere Einrichtungen mit höherer Wohnungszahl denkbar.

Diese sind für den Standort, wie oben beschrieben, ungünstig. Für die nachfolgenden Bauabschnitte, wenn nicht für das Gesamtgebiet, sollte das Konzept in Richtung eines höheren Anteils freistehender Häuser angepasst werden. Auch bei den Einfamilienhäusern sollte eine Diversifizierung des Angebotes vorgenommen werden. Eine solche wird im Folgenden skizziert.

Die anzustrebende Auflockerung der geplanten Bebauung geht mit einer veränderten Aufteilung auf Einfamilienhaustypen einher. Freistehende Einfamilienhäuser entsprechen zwar den idealen Wohnvorstellungen vor allem von Familien, im städtischen Kontext sind diese aber aufgrund der höheren Kosten nur von einem Teil der Hauskäufer finanzierbar. Doppelhaushälften haben sich daher vor allem in städtischen Randlagen durchgesetzt. Sie sollten den größten Anteil an den Einfamilienhäusern einnehmen. Verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser, Kettenhäuser aber (je nach Wohnfläche) auch Atrium- bzw. Winkelhäuser bilden aufgrund der geringeren Kosten ein Angebot für weniger zahlungskräftige Haushalte. Auch für diese sollte (nicht nur in Form von Geschosswohnungen) ein Angebot in Richtiger Delle geschaffen werden. Ziel sollte sein durch die Diversifizierung der Haustypen für unterschiedlich zahlungskräftige Zielgruppen ein Angebot zu schaffen und dadurch auch eine Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen. Abbildung 31 zeigt eine für den Standort günstige Verteilung der Einfamilienhaustypen.

Die Einfamilienhäuser können entweder durch Bauträger errichtet werden oder aber die Grundstücke zur individuellen Bebauung vermarktet werden. Im Sinne der Angebotsdiversifizierung sollte beides in Richtiger Delle vorgesehen werden. In der Vergangenheit entfiel der Großteil der Verkäufe auf unbebaute Grundstücke zur individuellen Bebauung. Verkäufe von schlüsselfertigen Häusern nahmen hingegen nur 1/3 des Vermarktungsgeschehens ein. Da sich das Neubaugeschehen im Einfamilienhausbereich in den letzten Jahren stark auf kleinere Baulückenschließungen, Nachverdichtungen und Arrondierungen beschränkt hat, ist diese Aufteilung nicht verwunderlich. In anderen Großstädten ist zu beobachten, dass schlüsselfertige Einfamilienhäuser eine hohe Nachfrage haben. Für Reihenhäuser ist eine Errichtung als Ganzes durch einen Bauträger der Normalfall. Aber auch schlüsselfertige freistehende Einfamilienhäuser sind selbst im gehobenen Preissegment weit verbreitet. Eine Erhöhung des Anteils von Bauträgerhäusern gegenüber den letzten Jahren erscheint daher angemessen. Dennoch sollte auch für Haushalte mit dem Wunsch selbst zu Bauen ein Grundstücksangebot verfügbar bleiben. Abbildung 31 zeigt hier eine mögliche Aufteilung.

Abbildung 31: Mögliche Verteilung der Grundstücks- und Einfamilienhaustypen in Richtericher Dell



Quelle: Eigener Entwurf

In der Konzeption sollten die einzelnen Bauträgergebiete nicht zu groß sein, um zu große gleichförmige Bereiche zu verhindern und eine Mischung zu erzielen. Dennoch ist eine ausreichende Größe notwendig um für den Bauträger rentabel zu sein und um den Charakter kleiner Nachbarschaften zu erreichen. Der bestehende Masterplan mit der Einteilung in Nachbarschaften geht bereits in diese Richtung.

Auch bei den Grundstücksgrößen ist eine Diversifizierung sinnvoll. Ebenso ist der Blick auf die Konkurrenz im Umland geboten. Hier wurden in den letzten Jahren Grundstücke vermarktet, deren durchschnittliche Grundstücksfläche im Fall von Alsdorf und Eschweiler etwa dem Durchschnitt in Aachen von ca. 550 m² entspricht. In Herzogenrath und Stolberg lagen die Grundstücksgrößen mit rund 850 bzw. 650 m² deutlich darüber. Für Nachfrager ist dabei sowohl die Größe des Grundstücks als auch der Gesamtpreis entscheidend. In den genannten Umlandgemeinden wurden in den letzten Jahre Grundstücke mit Gesamtpreisen von im Mittel 80.000 € (von rd. 65.000 € in Alsdorf bis rund 91.000 in Herzogenrath) verkauft. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in den Gemeinden lagen zwischen 120 €/m² (Herzogenrath, Alsdorf) und 150 €/m² (Eschweiler). Der Bodenrichtwert für das an den ersten Bauabschnitt angrenzende Wohngebiet in Richterich wird vom Gutachterausschuss mit 220 €/m² angegeben. Dieser bemisst sich jedoch an den integrierten Lagen im Wohngebiet. Es ist zu entscheiden, ob für eine größere Neubauentwicklung in Randlage gedämpfte Preise angesetzt werden müssen. Erfahrungsgemäß steht für ein Grundstück durchschnittlich ein Budget

von ca. 80.000 € zur Verfügung. Daraus ergibt sich in Abhängigkeit vom Preis die zu realisierende Grundstücksgröße. Für das Spektrum der Grundstücksgrößen in Richterlicher Dell sind damit einige Orientierungen gegeben. Natürlich müssen sich die Grundstücksgrößen auch zwischen den Haustypen unterscheiden aber auch innerhalb der Haustypen können mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen unterschiedliche Zielgruppen und Zahlungsbereitschaften bedient werden. So sollten auch einige großzügige Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen werden, die stärker auf das Hochpreissegment zielen. Entsprechende Angebote für diese Klientel sind in Großstädten in der Regel kaum vorhanden. Sinnvoll ist es, diese Grundstücke in der Konzeption räumlich bzw. gestalterisch leicht abzugrenzen, um der Zielgruppe hinsichtlich ihrer Präferenzen für Repräsentativität und Privatheit entgegen zu kommen. Natürlich kann diese Zielgruppe nur einen sehr kleinen Teil des Angebotes ausmachen und die überwiegende Zahl der Grundstücke muss sich an Mittelschicht Haushalten orientieren. Dennoch ist die Zielgruppe für eine breite Angebotsausrichtung nicht zu vernachlässigen. Dies wurde auch in der Verteilung der Grundstücksgrößen in der folgenden Abbildung berücksichtigt.

Abbildung 32: Mögliche Verteilung der Grundstücksgrößen auf unterschiedliche Haustypen in Richterlicher Dell

	Sparsam		Durchschnitt		Großzügig	
	Grundstücksgröße	Anteil innerhalb des Haustyps	Grundstücksgröße	Anteil innerhalb des Haustyps	Grundstücksgröße	Anteil innerhalb des Haustyps
Freistehende Einfamilienhäuser	500-600 m ²	20%	600-700 m ²	70%	>700 m ²	10%
Doppelhaushälften	350-400 m ²	30%	400-550 m ²	60%	> 600 m ²	10%
Reihenhäuser u.ä.	150-250 m ²	20%	250-350 m ²	50%	> 350 m ²	30%

Quelle: Eigener Entwurf

Einteilung in Bauabschnitte

Die Einteilung von Bauabschnitten muss vor dem Hintergrund der Koordination und Kosteneffizienz der Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Gleichzeitig muss einbezogen werden, dass die Größe der Bauabschnitte auch die Vermarktung beeinflussen. Bei sehr großen Abschnitten, die gleichzeitig vermarktet werden, kann es dazu kommen, dass sich die einzelnen Teilbereiche gegenseitig Konkurrenz machen, was insbesondere die Bauträger belasten kann. Gleichzeitig bedeuten größere Abschnitte, dass die zuerst einziehenden Bewohner lange Zeit Baustellen in ihrer direkten Nachbarschaft erdulden müssen. Insofern sprechen die letztgenannten Punkte für eine möglichst kleine Abschnittsbildung. Bezogen auf die Vermarktung sollten die Abschnitte so angelegt werden, dass die Vermarktung nach zwei Jahren abgeschlossen werden kann. Nimmt man ausgehend von der in Abschnitt 4.7. dargestellten Modellrechnung an, dass im Geschosswohnungsbau ein Marktanteil von 10% erreicht werden kann, ergibt sich (bei einer reduzierten Zahl von 100 Geschosswohnungen)

eine Vermarktungsquote von 15 Geschosswohnungen p.a. Ein Bauabschnitt würde somit rund 30 Geschosswohnungen umfassen. Geht man für die Einfamilienhäuser von einem Marktanteil von 40% aus (vgl. Abb. 30) würde sich eine Vermarktungsquote von 60 Einfamilienhäusern pro Jahr ergeben. Rund 120 Einfamilienhäuser lägen somit in einem Bauabschnitt. Sollten für eine effiziente Erschließung größere Abschnitte notwendig sein, kann es sinnvoll sein, erschlossene Bauabschnitte erst nach und nach zu vermarkten.

Durch die Größe des Neubaugebietes und der absehbar langen Vermarktungszeiträume ist die Nachfrageentwicklung mit Blick auf die nachfolgenden Bauabschnitte nur schwer vorauszusehen. Angesichts dessen muss in der Planung des Neubaugebiets ein hohes Maß an Flexibilität erhalten bleiben. Dies wird unterstützt durch die Bildung kleiner Bauabschnitte bedeutet aber auch, dass eine intensive Beobachtung des Marktes und der Nachfrage bei der Entwicklung der einzelnen Bauabschnitte erfolgen muss. Dies umfasst sowohl die Vermarktungsgeschwindigkeit insgesamt wie auch in einzelnen angebotenen Segmenten. Die jeweiligen Vermarktungserfahrungen müssen Ausgangspunkt dafür sein, die Konzeption für die nachfolgenden Abschnitte zu überprüfen und ggf. flexibel anzupassen.

4.9. Fazit zum Neubaugebiet Richtericher Dell

Die Zeiten einer kräftigen, demografisch bedingten Wohnungs- und Einfamilienhausnachfrage neigen sich dem Ende zu. Ungewiss ist in diesem Zusammenhang, wie sich die Nachfrage zukünftig auf Bestandsobjekte und alternativ angebotene Neubauobjekte verteilt. Bestandsobjekte haben durch ihre Integration in bestehende, gewachsene Siedlungen oft einen Lagevorteil. Neubauobjekte ermöglichen dem Käufer leichter neueste technische Standards (z. B. Energie) und auf die individuellen, modernen Bedürfnisse abgestimmte Ausstattungen und Grundrisse. Ob sich diesbezüglich zukünftig Präferenzverschiebungen mit positiver oder negativer Wirkung auf die Dynamik der Neubaunachfrage ergeben, muss offen bleiben.

Die Realisierung des Gebietes Richtericher Dell ist Konsequenz aus der Entscheidung für das Szenario einer „Wohnungsmarktoffensive“ ausgehend von der Aachen-Strategie-Wohnen 2009. 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. Die oben angestellten Modellrechnungen setzen an den bisherigen und unter Status quo-Bedingungen abgeleiteten zu-

künftigen Aachener Umsätzen an. Eine durch das Neubaugebiet mobilisierte Zusatznachfrage (aus verhinderter Umlandwanderung) konnte in den Modellrechnungen noch nicht systematisch berücksichtigt werden. Unabhängig davon kann dies mit guten Gründen als ein zentrales politisches Motiv für die Realisierung des Gebietes herangezogen werden. Neben der Wirkung auf die Bevölkerungszahlen wirkt die Verringerung der Umlandwanderung auch ökologisch positiv durch die dichtere Bebauung in der Stadt und das verringerte Verkehrsaufkommen. 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 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. Da ausgehend von den Prognosen (vgl. Kap. 2) insbesondere in den nächsten Jahren mit einer höheren Nachfrage zu rechnen ist, sollte der erste Bauabschnitt gemeinsam mit der vorgesehenen Umgehungsstraße zeitnah realisiert werden.

5. Grundlagen einer Standort- und Wohnungsbauentwicklung im Soziale-Stadt-Gebiet Aachen-Nord

5.1. Aufgabenstellung und Einordnung

Die Stadtteilentwicklung von Aachen-Nord wird seit 2010 mit Mitteln der Städtebauförderung (hier: Soziale Stadt) vorangetrieben. Als konzeptionelle Grundlage fungiert das „integrierte Handlungskonzept“, das zunächst 2008/9 erarbeitet und 2013/4 für den Förderzeitraum 2015 bis 2019 fortgeschrieben wurde. Dies verbindet sich auch mit einer Aufarbeitung der wesentlichen städtebaulichen und sozialen Grundstrukturen des in sich heterogenen Stadtteils, so dass dies im Rahmen der vorliegenden Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen nicht wiederholt werden muss.

Zwar ist Aachen-Nord historisch stark gewerblich-industriell geprägt und auch heute von vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten durchsetzt, aber dennoch ist auch in Aachen-Nord mit seinen gut 17.000 Einwohnern das Wohnen die dominante Funktion. Insofern sind die im „integrierten Handlungskonzept“ formulierten Ziele der Stadtteilentwicklung vor allem darauf ausgerichtet, die Lebenssituation der unterschiedlichen Bewohner bzw. Bewohnergruppen zu verbessern. Jede Verbesserung der Lebenssituation und der Attraktivität (z. B. in städtebaulicher Hinsicht) ist dabei zugleich auch eine Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen (verbesserte Ertragsperspektive) und schafft zusätzliche Investitionsspielräume in Neubau und Bestand.

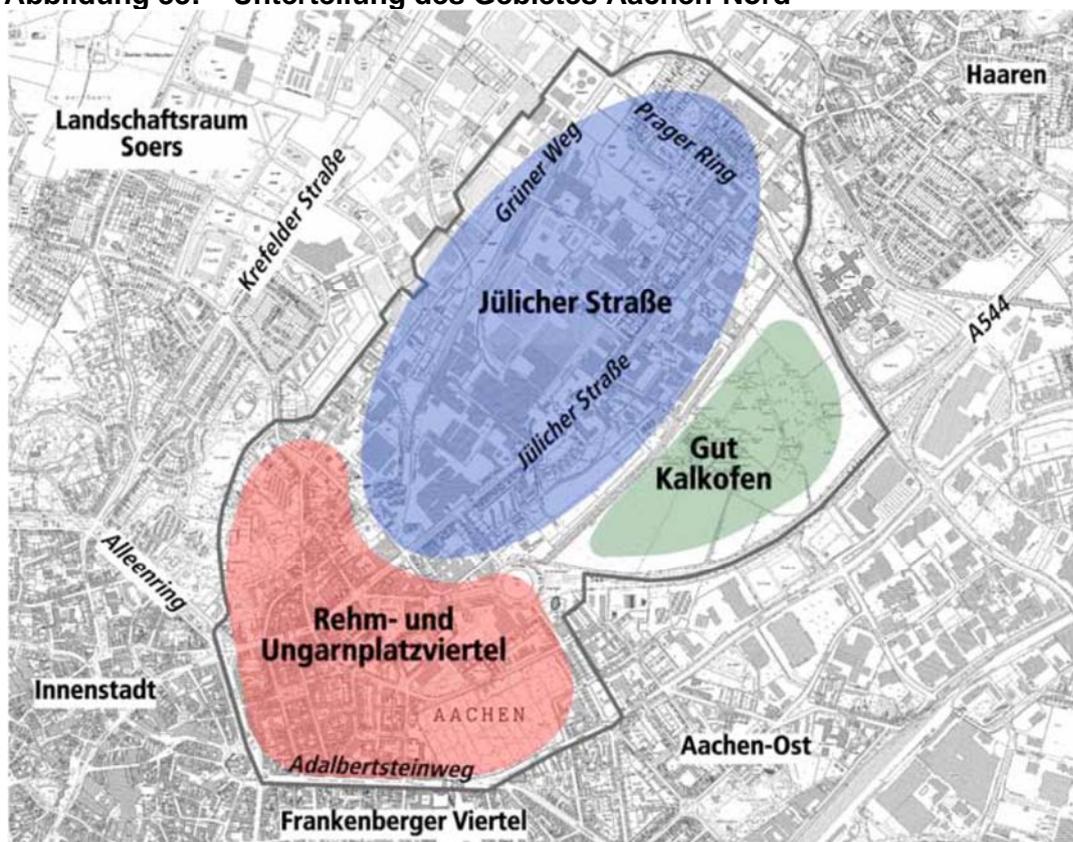
Idealerweise greifen die primär wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen und die sonstigen Maßnahmen der Stadtteilentwicklung sich gegenseitig verstärkend ineinander. In diesem Sinne beinhaltet das integrierte Handlungskonzept Maßnahmen aus beiden Bereichen. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich liegt dabei ein Schwerpunkt auf der Eigentümerzusammenarbeit und der Eigentümerberatung, insbesondere um Investitionen in den Wohnungsbestand anzuregen (z. B. energetische Modernisierung). Ausgewählte Neubauprojekte sind ebenfalls Bestandteil des Maßnahmenprogramms (z. B. Wiesental/Burggrafenstraße). Das vorliegende Teilkapitel der aktualisierten Aachen-Strategie-Wohnen ist insbesondere darauf ausgerichtet, die Möglichkeiten und Bedeutung des Wohnungsneubaus in Aachen-Nord zu diskutieren.

5.2. Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung des Stadtteils

5.2.1. Räumliche Einordnung und Gliederung des Stadtteils

Der Stadtteil „Aachen-Nord“ gehört zum Stadtbezirk Aachen-Mitte. Er grenzt südlich an die Aachener Innenstadt und erstreckt sich nördlich bis zum Stadtteil Haaren. Aachen-Nord umfasst eine Fläche von ca. 300 ha und beherbergt ca. 17.600 Einwohner (Stand 2013). Untergliedert wird das Gebiet in das südliche Rehm- und Ungarnplatzviertel und das Gebiet um die Jülicher Straße. Das Teilgebiet „Gut Kalkofen“ umfasst ein in Privatbesitz befindliches Grundstück (siehe Abb. 33).

Abbildung 33: Unterteilung des Gebietes Aachen-Nord



Quelle: Stadt Aachen: Integriertes Handlungskonzept Aachen-Nord.

Das Gebiet Aachen-Nord hat eine lange industrielle und gewerbliche Tradition. Große Teile der Gesamtfläche, v.a. im nördlichen Bereich, werden von Industrie- und Gewerbebetrieben in Anspruch genommen. Große hier ansässige Firmen sind z.B. Zentis und Bombardier/Talbot. Zudem sind zahlreiche Betriebe auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs und im „Krantz-Center“ ansässig. Die Nutzung als Wohnstandort ist aus der Notwendigkeit der Wohnraumversorgung der Arbeiter entstanden. Das Gebiet ist somit ein traditioneller Arbeiterwohnort. Der Gebäudebestand spiegelt dies durch eine relativ dichte und einfache Bebauung wider.

Das südlich gelegene „Rehm- und Ungarnplatzviertel“ ist nicht durch großflächige Industrie- und Gewerbebetriebe geprägt und hat mit seiner partiell gründerzeitlichen Bausubstanz und seiner bevorzugten Richtung Innenstadt orientierten Lage einen etwas hochwertigeren Charakter als Wohnquartier. Am westlichen Rand des Gebietes in der Nähe des Stadtgartens befinden sich die attraktivsten Wohnlagen in Aachen-Nord. Die Erdgeschosse sind teilweise mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben durchsetzt. Auch einzelne (eher kleine) Handwerksbetriebe sind ansässig. Ansonsten ist der Stadtteil, insbesondere rund um den Europaplatz, von Arbeiterwohnungsbau der 1920/30er Jahre geprägt, der durch einzelne später eingefügte Bauten der 60/70er Jahre ergänzt wird.

5.2.2. Verkehrliche Anbindung

Durch die großen Hauptverkehrsstraßen Jülicher Straße, Adalbertsteinweg, Alleenring und Blücher-/ bzw. Europaplatz ist der Stadtteil sehr gut an das Verkehrsnetz des Individualverkehrs angebunden. Hierdurch sind sowohl die Innenstadt und andere Teile der Stadt Aachen wie auch die Autobahn A544 als Zubringer auf die A4 und A44 gut zu erreichen (die Fahrtzeit bis zum Kreuz Aachen beträgt 10 Minuten). Die Städte Köln und Düsseldorf sind so mit dem Auto in weniger als einer Stunde zu erreichen (Köln 65 km/50min - Düsseldorf 78km/50min). Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist hierdurch sehr günstig. Gleichzeitig wirkt sich die hohe Verkehrsbelastung negativ auf den Wohnwert in der Umgebung aus.

Abbildung 34: ÖPNV-Anbindung in Aachen-Nord

Quelle: www.avv.de

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere lokale Buslinien (30, 34, 40, 41, 52, 51, 70) und insgesamt 20 gleichmäßig über das Gebiet verteilte Haltestellen. Der Hauptbahnhof in Aachen mit seinem breiten Angebot an Nah- und Fernverkehr ist aus dem Gebiet Aachen-Nord heraus mit dem Bus in ca. 20 Minuten zu erreichen. Hierbei gibt es Abweichungen je nach Buslinie und Haltestelle.

5.2.3. Bildungseinrichtungen

Kindertagesstätten sind relativ gleichmäßig über das Gebiet des Stadtteils Aachen-Nord verteilt, im südlichen Teil ist eine leichte Konzentration festzustellen. Es existieren nur 2 Grundschulen, eine davon in der Passtrasse (Süden) und eine in der Feldstraße (Norden). Die beiden weiterführenden Schulen befinden sich beide im südlichen Teil des Stadtteils. Die städtische Gemeinschaftshauptschule liegt in der Aretzstraße, die Hugo-Junkers Realschule in der Bischofstraße. Darüber hinaus existiert noch eine Förderschule in der Talbotstraße am östlichen Rand des Gebiets.

Tabelle 1: Übersicht über Bildungseinrichtungen in Aachen-Nord

Kitas	Grundschulen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ AWO-Kita Krümel (Sigmundstraße 8) ▪ Katholische Kindertagesstätte St. Elisabeth (Jülicher Straße 68) ▪ Integrative Kita Schikita der Caritas (Scheibenstraße 11) ▪ private Kita Spielwiese (Blücherplatz 24) ▪ Städtische Tageseinrichtung für Kinder (Wiesental 8) ▪ Integrative Kindertagesstätte (Talbotstraße 16) ▪ Städtische Kindertagesstätte (Passestraße 25) ▪ Kindertagesstätte MiniMax (AWO) (Passestraße 10) ▪ Kindergarten St. Martin (Feldstraße) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Katholische Grundschule Pässestraße ▪ katholischen Grundschule Feldstraße
	Weiterführende Schulen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ städtische Gemeinschaftshauptschule Aretzstraße 10-20 ▪ Hugo-Junkers Realschule (Bischofstraße 21)
	Sonstiges
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Musikschule (Blücherplatz 43) ▪ Martin-Luther-King-Sonderschule für Erziehungshilfe

5.2.4. Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Zahlreiche Einzelhandelseinrichtungen befinden sich im südlichen Teil des Stadtteils (Rehmviertel; rund um den Ungarnplatz) in den Erdgeschossen der Gebäude. Hier sind auch etliche Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Darüber hinaus sind gastronomische Einrichtungen hier v.a. entlang der Jülicher Straße, Heinrichsallee, Adalbertsteinweg, Rudolfstraße und Ottostraße zu finden. Weitere Einrichtungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen befinden sich im Stadtteil entlang der Jülicher Straße und Grüner Weg. Das Angebot ist insbesondere im südlichen Teil Richtung Innenstadt multikulturell geprägt. Die Nahversorgung der Bewohner des Stadtteils Aachen-Nord ist somit vielfältig und von den Wohnstandorten aus gut zu erreichen.

5.2.5. Kultur und Freizeit

Im Gebiet Aachen-Nord selbst befinden sich wenige zugängliche Grünflächen. Lediglich der Ostfriedhof und der südwestlich an das Gebiet anschließende Stadtgarten, Kurgarten, Farwickpark sowie der östlich gelegene Wurmbach mit dem Wurmradweg bieten die Möglichkeit zur Freizeitgestaltung in der Natur.

Es befinden sich mehrere kulturelle Einrichtungen in Aachen-Nord. Das Ludwig Forum (zeitgenössische Kunst), das Theater DAS DA (Liebigstraße) und das Theater K sind hier zu nennen. Die Carolus-Thermen bieten die Möglichkeit zu Wellness und Entspannung. Darüber hinaus bieten die städtische Musikschule am Blücherplatz 43 und die Musikschule MU'FAB am Grüner Weg 28 zahlreiche Möglichkeiten zum Musizieren.

Im Gewerbegebiet im Westen befinden sich mehrere Fitnessstudios und sowie ein Fußballstadion, eine Eissporthalle und eine Soccerhalle.

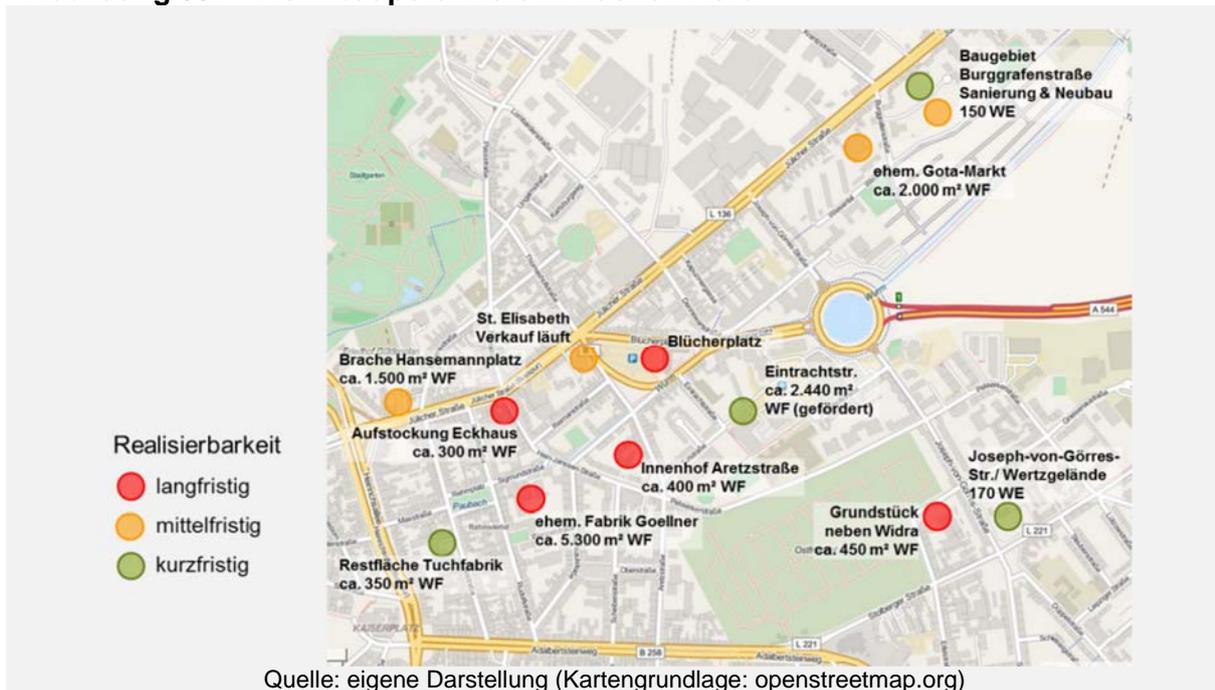
5.2.6. Zwischenfazit: Hohe Lagepotenziale und sozialstrukturell bedingte Imageprobleme

Aus einer wohnungswirtschaftlichen Perspektive sind vor allem die Innenstadtnähe, die sehr gute Ausstattung mit verschiedensten Angeboten aus den Bereichen Bildung, Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung positiv zu beurteilen. Die in der Historie des Arbeiterviertels wurzelnden Sozialstrukturen verbinden sich heute mit einer gegenüber dem städtischen Durchschnitt erhöhten Arbeitslosigkeit bzw. Transferabhängigkeit und einem somit deutlich unter dem städtischen Durchschnitt angesiedelten sozioökonomischen Status. Insofern wird Aachen-Nord als einfaches und teilweise problematisches Wohngebiet wahrgenommen. Dieser Eindruck wird in städtebaulicher Hinsicht nicht nur durch den prägenden Charakter der Jülicher Straße und die verbliebenen gewerblich-industriellen Nutzungen (mit den jeweiligen Emissionen) verstärkt, sondern findet seinen Ausdruck auch in dem teilweise unwirtlichen bis vernachlässigten Charakter der Wohnstraßen und sonstigen öffentlichen Räume.

5.3. Potenzialflächen für den Wohnungsneubau in Aachen-Nord

In Kooperation mit der Stadtverwaltung wurden in Aachen-Nord Potenzialflächen für den Wohnungsneubau erfasst, die im Folgenden kurz vorgestellt werden. Soweit Informationen zur Realisierbarkeit vorlagen, wurden diese einbezogen. Einen ersten Überblick über die betrachteten Flächen gibt die folgende Karte. Die in der Karte vorgenommen Einordnung nach kurz-, mittel- oder langfristige Realisierungshorizont ist sehr vorläufig. Eine wichtige Aufgabe sollte es sein, im Wege der Ansprache, Beratung und Kooperation mit dem Grundstückseigentümer die Realisierungswahrscheinlichkeit zu erhöhen und den Realisierungshorizont zu verkürzen.

Abbildung 35: Wohnbaupotenziale in Aachen Nord



Baugebiet Burggrafenstraße

Voraussetzungen: Das Grundstück im Besitz der gewoge ist bereits ein B-Plan aufgestellt.

Planung: Die Bestandsobjekte an der Jülicher Straße werden saniert. In zweiter Reihe sollen ebenfalls Mehrfamilienhäuser errichtet werden, dahinter eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Das Grundstück in hohem Maße geeignet, günstige Einfamilienhäuser als Alternative zu den sonstigen Angeboten im Stadtteil zu realisieren.



ehem. Gota-Markt

Voraussetzungen: Das Grundstück des ehemaligen Marktes ist im Besitz eines Privateigentümers, der Überlegungen zur wohnbaulichen Entwicklungen anstellt.

Eignung: Aufgrund der Bebauung in der Nachbarschaft primär für Mehrfamilienhausbau geeignet und insbesondere im Verbund mit dem Projekt Burggrafenstraße realisierbar.



Brache Hansemannplatz

Voraussetzungen: Derzeit ist die stark durch Immissionen belastete Fläche als Parkplatz und durch ein Taxiunternehmen genutzt. Ein weiterer Teil liegt brach. Der neue Eigentümer scheint investitionsbereit.

Eignung: In erster Reihe gewerbliche Nutzung o. einfacher (gef.) Wohnungsbau. Zweite Reihe mit Blick auf den Kurgarten mit besserer Qualität und erweiterten wohnungswirtschaftlichen Möglichkeiten.



Aufstockung Eckhaus

Voraussetzungen: Das an der stark befahrenen Straße gelegene Grundstück ist im Vergleich zu umliegenden Grundstücken derzeit untergenutzt (zweigeschossig) und in schlechtem baulichen Zustand. Der private Eigentümer scheint nicht investitionsbereit.

Eignung: Aufstockung o. Neubau allenfalls mit einfachem (gef.) Wohnungsbau.



St. Elisabeth

Voraussetzungen: Die nicht mehr genutzte Kirche und die Nebengebäude (ausgeschlossen KiTa) befinden sich im Verkauf. Die Probleme bei der Umnutzung einer Kirche und die lärmbelastete Lage machen dies zu einem langfristigen Projekt.

Eignung: Das umgebaute Kirchengebäude könnte sich z.B. für seniorspezifische Wohnformen eignen. Wahrscheinlich entsteht daraus ein hoher Förderbedarf.



Blücherplatz

Voraussetzungen: Aufgrund der starken Lärmbelastung hat der Platz kaum Aufenthaltsqualitäten. Insofern käme auch eine Wohnbebauung in Betracht. In Abhängigkeit vom städtebaulichen Konzept besteht die Möglichkeit, einen verkleinerten, geschützten öffentlichen Bereich mit höherer Aufenthaltsqualität zu integrieren.



Restfläche Tuchfabrik

Voraussetzungen: Der Großteil der ehemaligen Tuchfabrik ist bereits für Wohnen, gezielt für junge Menschen, umgebaut worden. Der Eigentümer plant weitere Flächen auf seinem Grundstück mit Wohngebäuden zu bebauen.

Eignung: Entsprechend dem Konzept des Areals, ist auch für diesen Bereich junges Wohnen vorgesehen. Die Qualität des Standortes ermöglicht auch die Ansprache anderer Zielgruppen.



ehem. Fabrik Göllner

Voraussetzungen: Die ehemalige Fabrik wird derzeit teilweise als Lager genutzt und liegt teilweise brach. Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung des Grundstücks wünschenswert, der Eigentümer scheint aber nicht investitionsbereit.

Eignung: In der Umgebung besteht eher einfacher Wohnungsbau. Die gute ruhige und innenstadtnahe Lage bietet jedoch Aufwertungspotenzial und ist auch für Familien geeignet.



Innenhof Aretzstraße

Voraussetzungen: Das Gewerbe- und Industriegelände innerhalb eines Wohnbaublocks bietet eine ruhige Lage und Potential für eine Nachverdichtung. Der Eigentümer hat jedoch keine Investitionsabsichten.

Eignung: Die attraktive Lage in einem begrünten Hof bietet das Potential für unterschiedlichen Konzepte und Segmente des Wohnungsbaus.



Eintrachtstraße

Voraussetzungen: Es bestehen Planungen, dass Grundstück zwischen Musikschule im Westen und Gewerbeflächen im Osten für einfachen (sozialen) Wohnungsbau zu nutzen.

Planung: Geplant ist ein 4-geschossiges Gebäude mit KiTa und 2440m² öffentlich geförderter Wohnfläche.



Grundstück neben Widra

Voraussetzungen: Das unbebaute Grundstück liegt neben der bereits zur Wohnnutzung umgebauten Fabrik. Die etwas isolierte Nachbarschaft zwischen Hauptverkehrsstraßen und Friedhof würde durch die Entwicklung des Grundstücks aufgewertet. Der Eigentümer scheint jedoch nicht investitionsbereit.

Eignung: Breite wohnungswirtschaftliche Nutzbarkeit bis zu einem mittleren Preissegment. Kleinteilige, gehobenen Alternativ zum Wertgelände in der Nachbarschaft.



Wertgelände

Voraussetzungen: Das Gelände an der Kreuzung von zwei Hauptverkehrsstraßen befindet sich derzeit am Ende des Aufstellungsverfahrens für einen B-Plan.

Planung: Geplant ist eine zweireihige Bebauung unter den Aspekten Mehrgenerationenwohnen, geförderter Wohnungsbau (v.a. in erster Reihe) und umweltbewusstem Wohnen. Geplant ist u.a. ein Gemeinschaftsgarten für den Gemüseanbau.



5.4. Wohnungsneubau als Baustein einer Aufwertungsstrategie

5.4.1. Segmente des Wohnungsneubaus in Aachen-Nord

Die vorstehenden Standortbeispiele zeigen zunächst, dass in Aachen-Nord ein nennenswertes Flächenpotenzial für den Wohnungsneubau vorhanden ist. Insofern kann der Stadtteil einen Beitrag zu einer gesamtstädtischen Ausweitung des Wohnungsangebotes leisten. Unabhängig von im Einzelfall bestehenden Restriktionen (z. B. Handlungs- bzw. Verkaufsbereitschaft des Grundstückseigentümers) sind die betrachteten Flächen von ihren Qualitäten und Lagepotenzialen überwiegend für eine Neubauentwicklung geeignet.

Der Stadtteil ist in seinem Status quo allerdings nur in Ausnahmefällen (in den guten Teillaugen) in der Lage, anspruchsvollere Haushalte und insbesondere entsprechende Familien mit erhöhter Zahlungsbereitschaft anzuziehen. Dementsprechend sind die neu errichteten Wohnungen spürbar unter dem städtischen Durchschnitt für Neubauangebote anzusiedeln.

Insgesamt kommen insbesondere folgende Segmente und Zielgruppen für den Wohnungsneubau in Aachen-Nord in Betracht:

- Aachen-Nord ist bislang überwiegend ein Mieterstadtteil. Gerade deswegen haben Angebote zur Eigentumsbildung (Wohnungen, einfache Einfamilienhäuser) eine besondere Bedeutung, vor allem um eigentumsorientierte Aufsteigerhaushalte im Stadtteil zu halten. Die Eigentumsangebote bleiben jedoch auf die qualitativ hochwertigen Standorte im Quartier und die hochwertigeren Teilabschnitte in etwas größeren qualitativ differenzierten Neubauvorhaben angewiesen. Von daher werden sie wahrschein-

lich quantitativ hinter dem Mietwohnungsbau zurückbleiben. Da sich die Wohneigentumsbildung überwiegend nach erfolgter Ausbildung und nach etablierter Partnerschaft oder Familiengründung vollzieht, sind in diesem Segment Kleinwohnungen von untergeordneter Bedeutung.

- Der geförderte Mietwohnungsbau wird in Stadtteilen mit einem hohen Anteil von Transferempfängern oftmals negativ beurteilt. Dem gegenüber steht jedoch, dass die realisierten Qualitäten so hoch sind, dass auch mit dem geförderten Wohnungsbau städtebauliche Aufwertungsimpulse gesetzt werden können. Hinzu kommen die besonderen Finanzierungsbedingungen der Förderung, die auch an schwierigen Standorten einen rentierlichen Wohnungsneubau ermöglicht. Insofern kann der geförderte Wohnungsbau eine strategische Bedeutung (Impuls- oder Pionierfunktion) bei der Entwicklung schwieriger Grundstücke haben. Innerhalb der relativ großzügig bemessenen Einkommensgrenzen kann die Belegung zudem so gesteuert werden, dass kleinräumige soziale Schieflagen nicht verstärkt werden.
- Der freifinanzierte Mietwohnungsbau wird in Aachen-Nord vornehmlich in einer preisgedämpften Variante zu realisieren sein (ca. 8,50 €/m² Anfangsmiete). Im Grundsatz besteht auch die Möglichkeit dieses Segment durch den geförderten Wohnungsbau (Typ B) zu besetzen. Den Investoren sollte dies alternativ nahegebracht werden. In Abhängigkeit von der Eignung des Grundstücks kommt dabei ein breites Spektrum von Grundrisstypen und Zielgruppen in Betracht.

5.4.2. Zielgruppen des Wohnungsneubaus und ihre Bedeutung für die Stadtteilentwicklung

Aus den vorstehenden Überlegungen ist schon deutlich geworden, dass die bereits im Quartier verankerten Haushalte insbesondere dann eine wichtige Zielgruppe darstellen, wenn sie sich im Ergebnis eines sozialen Aufstiegs in der Wohnqualität verbessern wollen. Unter den bisherigen Bedingungen ist ein Fortzug in einen anderen Stadtteil wahrscheinlich. Dies gilt gleichermaßen für Deutsche und Migranten und besonders für Familien. Ein entsprechendes Neubauangebot ist zwar nicht allein entscheidend, im Verbund mit den sonstigen Bemühungen der Stadtteilentwicklung jedoch ein wichtiger komplementärer Bestandteil zur sozialen Stabilisierung.

Eine ähnliche Bedeutung hat die Zielgruppe der Senioren. Allgemein bekannt ist, dass ein Verbleib in der eigenen Wohnung oder im eigenen Quartier (unter Beibehaltung der sozialen Bezüge) angestrebt wird. Ein Verbleib in der bisherigen Wohnung ist aufgrund der eingeschränkten Eignung der Altbaubestände häufiger nicht möglich. Oftmals sind bauliche An-

passungen an drohende oder vorhandene Mobilitätseinschränkungen schwieriger oder nur zu hohen Kosten möglich. Sofern eine Alltagsunterstützung in der pflegerischen und sozialen Betreuung oder auch als Unterstützung der Haushaltsführung erforderlich ist, stößt dies ebenfalls im kleinteiligen Bestand privater Eigentümer auf schwierigere Bedingungen. Insofern sind Neubaulalternativen für diese Zielgruppe geeignet.

Aachen-Nord ist zugleich als innenstadtnaher, sozial heterogener und urbaner Stadtteil für Studenten und andere Pioniergruppen interessant. Dies lässt sich bereits heute im Stadtteil ablesen und bietet auch Ansatzpunkte für weiteren Wohnungsbau.

Im Verhältnis zur Stadt Aachen insgesamt werden die Neubauangebote in Aachen-Nord einen Beitrag zur Sicherung preiswerten Wohnungsbaus leisten. Gleichzeitig sind sie jedoch ein wichtiger Baustein zur Aufwertung des Stadtteils. Mit den Wohnungsbauvorhaben können städtebaulichen Probleme beseitigt und die soziale Situation des Stadtteils stabilisiert werden. Im Ergebnis lässt sich jedoch kaum kontrollieren, ob die gegenüber dem Status quo höherwertigen Neubauwohnungen im Verbund mit den sonstigen Maßnahmen der Stadtteilentwicklung einen Anfangsimpuls für einen langfristig in Gang kommenden marktgetriebenen Aufwertungsprozess mit Gentrifizierungsfolgen²⁵ auslösen werden. Aus jetziger Sicht in dies jedoch allenfalls in den besonders guten Teillagen denkbar.

5.4.3. Handlungsansätze zur Mobilisierung von Wohnungsneubau

Ausgehend von den vorhandenen Wohnungsbaupotenzialen sowie als komplementäres und zugleich stützendes Element der Stadtteilentwicklung sollte die Stadt Aachen auf eine Mobilisierung der Potenziale für den Wohnungsneubau einwirken. Grundlegend zum Verständnis der Aufgabe ist, dass der Stadtteil bislang keine ausreichende ökonomische Basis und Perspektive für den Wohnungsneubau bot. Zwar ist in diesem Sinne noch kein Durchbruch erzielt, der eindeutige Signale an die (potenziellen) Investoren sendet. Doch können vor dem Hintergrund der bereits erfolgten und geplanten Maßnahmen der Stadtteilentwicklung erste Verbesserungen und günstigere Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden. Zudem hat die jüngere Wohnungsmarktentwicklung mit gesamtstädtischen steigenden Mieten/Preisen und einen nachhaltig günstigen Zinsniveau für eine Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen geführt. Insofern ist der Zeitpunkt günstig, den Wohnungsneubau als Teil einer Stadtteilentwicklungsstrategie voranzutreiben.

²⁵ Träger derartiger Gentrifizierungsprozesse und damit verbundener Verdrängung angestammter Bevölkerungsgruppen sind in der Regel relativ zahlungskräftige Haushalte mit Interesse an urbanen, gut gelegenen Quartieren. Bezogen auf ihre Zahlungsbereitschaft und ihre Anspruchsniveaus werden Wohnungen im Wege der Modernisierung dem preisgünstigen Segment entzogen. Eine anziehende Nachfrage nach Wohnungen im Stadtteil kann darüber hinaus auch einen knappheitsgetriebenen Preisanstieg erzeugen.

Noch dürfte der Wohnungsneubau im Stadtteil jedoch kein allein über die Marktsignale vorangetriebener Selbstläufer sein. Eine politisch-planerische Unterstützung bleibt zunächst erforderlich. Entscheidend ist, dass die erzielbaren Neubaumieten und Verkaufspreise unter den gegebenen Rahmenbedingungen (Baukosten, Zinsniveau) und bei standortgerechten Grundstückspreisen zwar knapp für eine rentierliche Entwicklung ausreichen dürften, jedoch im Verbund mit Entwicklungsunsicherheiten und nicht eindeutig auf der Hand liegenden langfristigen Ertragsperspektiven nach wie vor einen zu schwachen Investitionsimpuls abgeben.

Der Strategiebaustein „Wohnungsneubau in Aachen-Nord“ muss in dieser aus Investorensicht wohnungswirtschaftlichen Grenzsituation gezielt an der Verbesserung des Investitionsklimas und der Investitionsbedingungen ansetzen. Dies sollte sich mit folgenden Handlungsansätzen verbinden:

- Diskussion der u.a. durch die Städtebauförderung verbesserten Entwicklungsperspektiven im Dialog mit einzelnen Grundstückseigentümern und Investoren sowie in einem ggf. eingerichteten Kooperationsgremium „Wohnungsneubau Aachen-Nord“ (wohnungswirtschaftlicher Beirat zur Stadtteilentwicklung)
- Aktive Ansprache und Begleitung der Grundstückseigentümer und Investoren durch eine kooperative Planungs- und Genehmigungspraxis bis hin zu fachlich-planerischer Unterstützung im Einzelfall (z. B. Ideenentwicklung, Wirtschaftlichkeitsberechnung); Bereitstellung kompetenter Ansprechpartner). Selbstverständlich ist in diesem Zusammenhang, dass die Stadt Aachen nicht nur die privaten Eigentümer für den Wohnungsbau aktiviert, sondern prioritär auch eigene Flächen einbringt und in Kooperation mit der Gewoge AG das Wohnungsbauvorhaben an der Burggrafenstraße vorantreibt.
- Subventionierung im Einzelfall, wenn die Ertragsaussichten keine ausreichende Investitionsgrundlage bieten. Eine derartige Subventionierung kann sehr unterschiedliche Formen annehmen: Nachlass auf den Preis eines städtischen Grundstücks, Übernahme einer Bürgschaft zur Absicherung einer Bankenfinanzierung, wirtschaftliche Beteiligung eines städtischen Unternehmens wie z. B. der gewoge AG und schließlich unmittelbare Förderzusagen der Stadt.

5.5. Fazit

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 Grundstückseigentümer und Investoren über die jeweiligen Investitionsbedingungen auszutauschen und entsprechende Verbesserungen zu bewirken.

6. Ansätze zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt

6.1. Stellenwert des Bausteins und Bezug zum Innenstadtkonzept

Parallel zur Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen wird derzeit das Innenstadtkonzept 2022 für Aachen bearbeitet. In diesem Zusammenhang findet eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Entwicklungstrends der Innenstadt und den anstehenden städtebaulichen bzw. stadtplanerischen Aufgaben statt. Dem Thema Wohnen ist dabei ein eigenständiger Bearbeitungsbaustein gewidmet. Insofern ist eine tiefere Analyse der Innenstadt als Wohnstandort im Rahmen der aktualisierten Aachen-Strategie-Wohnen nicht erforderlich. Stattdessen sollen hier wohnungspolitisch-instrumentelle Überlegungen weitgehend ohne Bezug zu konkreten Planungsaufgaben angestellt werden. Dies soll die auf konkrete städtebauliche Aufgaben fokussierten Arbeiten des Innenstadtkonzeptes ergänzen.

6.2. Grundüberlegungen zur Innenstadt als Wohnstandort

6.2.1. Ein zunehmend beliebter Wohnstandort

Die Aachener Innenstadt ist wie die meisten Innenstädte in sich vielfältig. Es gibt verlärmte Straßenzüge (Alleering), die nur eine eingeschränkte Wohnqualität bieten. Auch die Einkaufszonen mit ihren hohen Passantenfrequenzen sind nicht uneingeschränkt als Wohnstandort geeignet. Manche innerstädtische Einrichtung beeinträchtigt mit ihren Frequenzen und/oder ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild die Wohnqualität in der unmittelbaren Nachbarschaft (Hauptbahnhof, Universitätsgebäude, große Büroobjekte etc.).

Sobald man jedoch den unmittelbaren Einflussbereich dieser oft sehr punktuellen und angesichts der innenstadttypischen Nutzungsdichte unvermeidbaren Beeinträchtigungen verlässt, zeigt auch die Aachener Innenstadt hohe Qualitäten als Wohnstandort. Dies gilt für die gründerzeitlich geprägten Blockstrukturen (inklusive des daran orientierten Wiederaufbaus) ebenso wie für nachträglich eingefügte städtebauliche Figuren und die damit verbundenen Wohngebäude. Die typischen Mängel einer Innenstadt (hoher Überbauungsgrad, relativ wenig Grün, Abwesenheit völliger Ruhe, unpersönliches Umfeld) werden offenbar in der Wahrnehmung einer mehr als ausreichend großen Gruppen von Nachfragern als nicht besonders gravierend erlebt bzw. von den Vorteilen des innerstädtischen Wohnens überkompensiert. Zu den durchschlagenden Vorteilen zählen insbesondere die hohe Nutzungsdichte mit der leichten Erreichbarkeit vielfältiger Einrichtungen und Angebote sowie die damit einhergehende Lebendigkeit bzw. Urbanität.

Ausdruck dieser hohen Attraktivität des Wohnens sind auch die Preise, die für Grundstücke und Wohnungen (Miete und Eigentum) erzielt werden. So wie in den meisten Großstädten gilt auch für Aachen, dass die Innenstadt zu den teuersten und somit aus Nachfragersicht offenbar attraktivsten Wohnstandorten zählt. Oft werden die Innenstädte nur übertroffen von unmittelbar angelagerten Wohnquartieren, bei denen sich die Nähe zur innerstädtischen Vielfalt und Lebendigkeit noch günstiger mit dem typischen Flair des hochwertigen Wohnens und spezifischen Folgeangeboten (Cafes, Restaurants, Nahversorgung, hochwertiger sonstiger Einzelhandel) mischt (z. B. Frankenberger Viertel). Ähnlich hohe Preise wie in den Innenstadtquartieren werden ansonsten nur punktuell in städtebaulich hoch attraktiven Villengebieten in guter Lage erreicht.

6.2.2. Zielgruppen: Familien und Haushalte mit geringen Einkommen haben schlechtere Chancen

Oft wird beklagt, dass insbesondere die Zahl der Familien in den Innenstädten zurückgeht. Dies ist wahrscheinlich zum Teil das Ergebnis des spezifischen Wohnungsangebotes (oftmals kleinere Wohnungen mit eingeschränkter Familieneignung) und der teilweise bestehenden Umfeldprobleme. In den durchaus in nennenswertem Umfang vorhandenen familiengeeigneten Innenstadtquartieren mit ebensolchen Wohnungen sind die Preise aufgrund des starken Nachfragedrucks oftmals so hoch, dass „normalverdienende“ Familien hier keine ausreichend großen Wohnungen finanzieren bzw. an anderen Stellen der Stadt (oder Region) gemessen an ihren Präferenzen bessere Angebote vorfinden. Grundsätzlich gilt, dass Familien in teuren, städtischen Wohnungsmärkten wegen der geringeren Äquivalenzeinkommen²⁶ benachteiligt sind und insofern in höherem Ausmaß auf preiswerte Standorte (z. B. Umland) ausweichen müssen.²⁷ Dies gilt ganz mit besonders mit Blick auf die Innenstädte.

Der relativ hohe Anteil kleiner Wohnungen und die hohen Preise führen in der Tendenz zu einem besonders hohen Anteil von Single- und Zweipersonenhaushalten in der Innenstadt. Dabei führt der insbesondere in den letzten Jahren spürbare Zuzugsdruck junger Haushalte mit urbanen Lebensstilen und relativ hoher Zahlungsbereitschaft auch dazu, dass die Hauseigentümer und Vermieter Chancen sehen, höhere Mieten zu realisieren und ohnehin notwendige Instandsetzungen mit einer qualitativen Aufwertung bis hin zur Luxusmodernisie-

²⁶ Äquivalenzeinkommen ist das mit der Zahl der Personen gewichtete Haushaltseinkommen.

²⁷ Vgl. Bernhard Faller et al.: Die Stadt als Wohnort von Familien: Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. Berlin 2009. (Herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung).

rung zu verbinden. So werden ehemals einfache Wohnungen in den mittleren bis guten Innenstadtlagen in das höherwertige Segment hineingehoben und gehen folglich dem preisgünstigen Teilmarkt verloren. Die ehemals häufiger in der Innenstadt anzutreffenden Haushalte mit geringen Einkommen haben dementsprechend im Zeitablauf schlechter werdende Verbleibschancen. Ein anstehender oder durch Kündigung (z. B. Modernisierung oder Eigenbedarf) erzwungener Umzug kann oftmals nicht durch einen Umzug im Quartier bzw. innerhalb der Innenstadt oder angrenzender Wohnlagen beantwortet werden. Dies kann insbesondere bei alten Menschen, die mehrere Jahrzehnte oder ihr ganzes Leben in der Innenstadt verbracht haben, zu kaum zumutbaren individuellen Härten führen.

So ist der Anstieg der Durchschnittspreise in der Innenstadt auch ein Ergebnis des Verlustes preisgünstiger Wohnungen. Allerdings ist die Aachener Innenstadt noch nicht so weitgehend durchmodernisiert wie das die Innenstädte in den süddeutschen Wachstums- und Universitätsstädten oder den dynamisch wachsenden Metropolen sind. Auch gibt es in Aachen mit dem Ostviertel und Aachen-Nord direkt angrenzende Quartiere, die eher mit sozialen Problemen und relativ günstigen Mieten als mit galoppierenden Aufwertungsprozessen verbunden werden. Insofern bietet der Aachener Wohnungsmarkt in der Innenstadt und in Innenstadtnähe (noch) preisgünstige Nischen, die jedoch bei anhaltendem Wachstum der Wohnungsnachfrage und knapp bemessenen Alternativen am Wohnungsmarkt künftig in einen verstärkten wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsog hineingeraten können.

6.2.3. Zwischenfazit

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 haben können. Da ein weiteres Bemühen um weitere Attraktivitätssteigerung kommunalpolitischen ohne Alternative ist, sollte jedoch wohnungspolitisch zumindest eine komplementäre Strategie verfolgt werden.

6.3. Wohnungspolitische Handlungsansätze für die Innenstadt

Die zur Verfügung stehenden wohnungspolitischen Handlungsansätze in der Innenstadt unterscheiden sich nicht von den in anderen Teilbereichen der Stadt. Insofern erfolgt hier im Vorgriff auf den Empfehlungsteil (Kap. 7) nur eine kurze Diskussion möglicher Handlungsansätze.

Die hohe Attraktivität der Innenstadt führt zu einem hohen wohnungswirtschaftlichen Verwertungsdruck und bei begrenzten Möglichkeiten der Angebotsausweitung durch Neubau zu

den beschriebenen ökonomischen und sozialen Konsequenzen. Jede weitere Attraktivitätssteigerung der Innenstadt forciert mit hoher Wahrscheinlichkeit den Nachfrage- und Verwertungsdruck weiter. Das kommunalpolitische Bemühen um eine weitere Attraktivitätssteigerung ist jedoch alternativlos. Von daher bleibt hier ein Zielkonflikt bestehen. Insofern sollte die Wohnungspolitik für die Innenstadt komplementär zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung angelegt werden. Dies verbindet sich mit den nachfolgenden Themen.

6.3.1. Neubau durch Nachverdichtung

Der hohe Nachfragedruck sollte nach Möglichkeit durch entsprechende Neubauleistungen beantwortet werden. Dies verbindet sich insbesondere mit folgenden Optionen:

- Schließen von Baulücken
- Nachverdichtung untergenutzter Grundstücke durch neue Baukörper (auch Teilabriss und Neubau)
- Nachverdichtung durch Aufstocken vorhandener Bebauung

Diese Optionen wurden in den vergangenen zwanzig Jahren städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Diskussion immer wieder diskutiert und in vielen Modellvorhaben erprobt. Auch entsprechende Baulücken- und Potenzialkataster wurden wie in Aachen vielfach aufgebaut. Letztlich ist jedoch entscheidend, dass die Stadt im Rahmen der aktuellen Rechtslage kaum über den Einzelfall hinaus systematisch und zielgerichtet auf die Grundstücksverwertung der Eigentümer Einfluss nehmen kann. Die wohnungswirtschaftliche Verwertung der privaten Innenstadtgrundstücke bleibt i. w. marktgetrieben und kann nur bedingt politisch beeinflusst werden.

Insofern können vornehmlich solche Instrumente zur Anwendung kommen, die das Investitionsklima verbessern: Ansprache, Kooperation, zügige und investorenfreundliche Genehmigungspraxis, Unterstützung bei der Überwindung nachbarschaftlicher Widerstände etc. In städtebaulich und wohnungspolitisch wichtigen Einzelfällen kann die Stadt Aachen ihr Vorkaufsrecht wahrnehmen und dies auch zugunsten einer durch die städtische Wohnungsbau-gesellschaft (gewoge AG) ausgeübten Bauherrenschaft ausüben.

6.3.2. Umnutzung bestehender Gebäude

Auch die Büro- und Einzelhandelsmärkte sowie nicht zuletzt die öffentlichen Infrastrukturen sind in einem Wandel begriffen. Hierdurch werden immer wieder Flächen und Objekte freigesetzt, die teilweise auch zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Eine frühzeitige Erfassung derartiger Umnutzungsoptionen und eine in Richtung Wohnnutzung kooperativ

und investorenfreundlich agierende Bau- und Planungsverwaltung können entsprechende Umnutzungsvorhaben voranbringen.

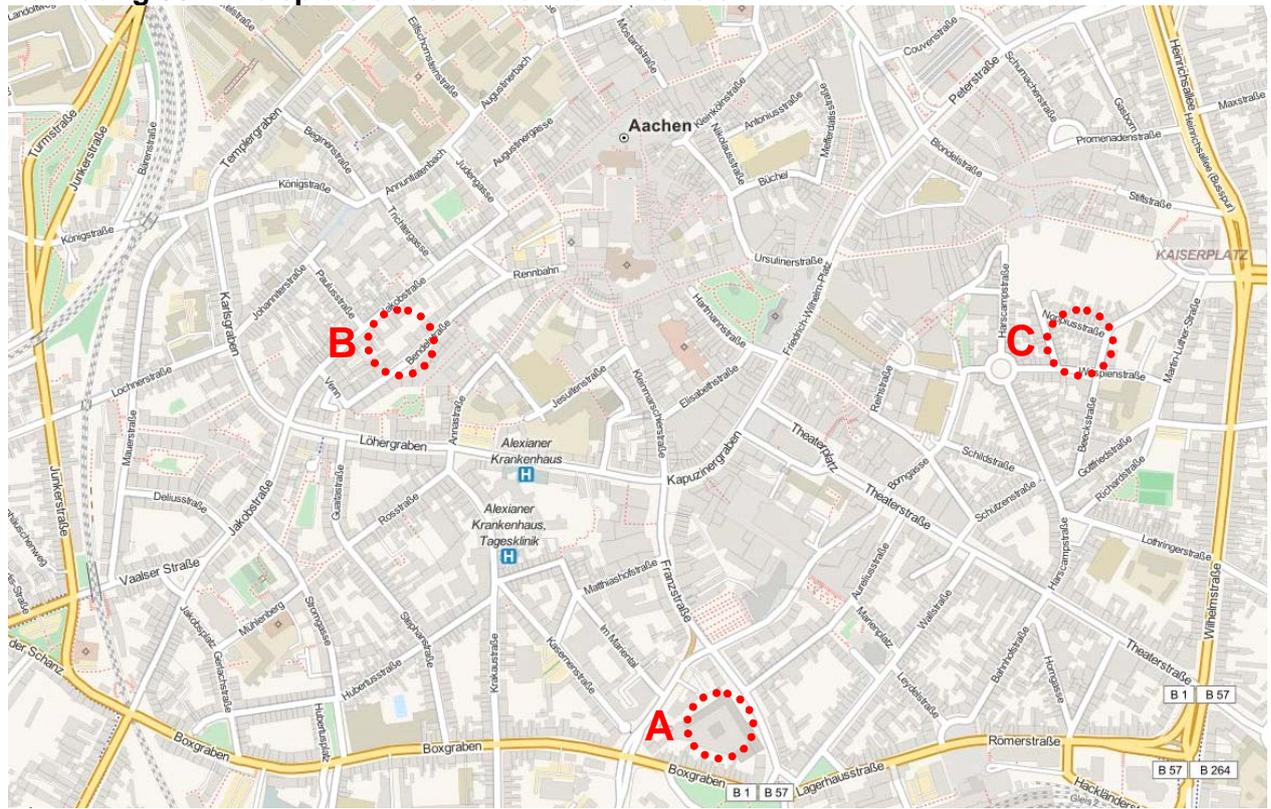
6.3.3. Sicherung preiswerten Wohnens

Der nachfragegerechten Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Wohnungsneubau sind in der Innenstadt enge Grenzen gesetzt. Insofern wird die Innenstadt ein enger Teilmarkt bleiben, in dem Haushalte mit geringeren Einkommen es relativ schwer haben, ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Ein Grundsatzbeschluss der Stadt Aachen zur Realisierung geförderten Wohnungsbaus auf privaten Grundstücken (20%-Anteil) liegt vor. Mangels Praktikabilität kommt er bislang jedoch nicht ausreichend zur Anwendung (siehe Kap. 7.4). Selbst wenn dies anders wäre, kann man angesichts der auch künftig geringen Neubauleistungen in der Innenstadt keinen durchschlagenden Einfluss des geförderten Wohnungsbaus auf das Preisniveau und die Preisentwicklung erwarten. Es kann auf diesem Weg jedoch gelingen, ein Wohnungsangebot für Haushalte vorzuhalten, denen man aus Altersgründen kaum einen Umzug in einen anderen Stadtteil zumuten kann. Dementsprechend ist hier durch eine entsprechende Belegungsvereinbarung dafür zu sorgen, dass bevorzugt solche Haushalte in die neu gebauten Wohnungen einziehen können.

Beispielstandorte einer wohnwirtschaftlichen Innenstadtentwicklung

Die folgenden Beispielstandorte wurden ausgewählt, um an Einzelfällen wohnungspolitischen Handlungsoptionen zu diskutieren. Die Standorte wurden vom Stadtplanungsamt benannt. Damit wurde nicht der Anspruch verbunden, die aus Sicht der Innenstadtentwicklung wichtigsten Standorte und Entwicklungsoptionen zu benennen. Primär sollten unterschiedliche Ausgangssituationen und potenzielle Aufgabenstellungen erfasst werden.

Abbildung 36: Beispielstandorte Wohnen Innenstadt



eigene Darstellung; Kartengrundlage: openstreetmap.org

6.4.1. Standort A: Umnutzung der ehemaligen Hauptschule in der Franzstraße

Derzeitige Nutzung	
<p>Ehemalige Hauptschule, derzeit nur noch Kindertagesstätte und Musikschule</p>	
Lage	
<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage am südlichen Rand der Innenstadt, Nähe Hauptbahnhof • Die Umgebung ist durch eine innenstadttypische Mischung aus Wohn- und Dienstleistungsnutzung geprägt 	
Infrastruktur	
<ul style="list-style-type: none"> • Gute Nahversorgung • Fußläufige Anbindung an den ÖPNV über den Hbf • Kitas und Grundschulen in weniger als 1 km zu erreichen • Weiterführende Schulen befinden sich nicht in der direkten Umgebung 	
Potenziale und Vorgehensweise	
<p>Es handelt sich um ein hoch attraktives Grundstück, das vielfältige Optionen für eine Wohnnutzung eröffnet. Eine Vergabe des Grundstücks im Höchstgebotsverfahren würde mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Dominanz eines hochwertigen Wohnungsbaus im Eigentumssegment führen. Um die wohnungspolitischen Zielvorstellungen nach sozialer und haushaltsstruktureller Durchmischung zu erreichen, sollte von daher eine Vergabe nach Konzeptqualität vorgesehen werden. Dabei können sowohl Mindestanforderungen (z. B. Anteil geförderter Wohnungen) als auch positiv zu bewertende optionale Kriterien formuliert werden (z. B. Integration von Service für Senioren, ökologische Qualitäten). Wichtig ist, dass die Bewertungskriterien transparent sind und in ihrer Entscheidungsrelevanz (Gewichtung) benannt werden. Ein Entscheidungskriterium bleibt das Preisgebot des Investors (z. B. mit 30% Gewicht). Die Vergabe des Grundstücks Franzstraße kann und sollte auch als Pilotanwendung einer Grundsatzentscheidung zur Vergabe städtischer Liegenschaften nach Konzeptqualität genutzt werden (siehe Kap. 7.4)</p>	

6.4.2. Standort B: Nachverdichtung Bendelstraße

Derzeitige Nutzung

Garagen



Lage

- Sehr zentrale Lage in der inneren Innenstadt, Nähe Dom
- Die Umgebung ist durch Wohnnutzung in größeren Mehrfamilienhäusern und Gründerzeithäusern geprägt

Infrastruktur

- Gute Nahversorgung
- Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen in weniger als 1 km erreichbar
- ÖPNV-Haltestelle in 200 m

Potenziale und Vorgehensweise

Der Standort und das Grundstück ermöglichen unterschiedliche Formen des Wohnungsbaus mit einem breiten Zielgruppenspektrum. Aus architektonischer und städtebaulicher Sicht sind hier sowohl Etagenwohnungen wie auch (luxuriöse) Stadthäuser als Einfamilienhäuser denkbar. Die Realisierung einer Tiefgarage mit einem zusätzlichen Stellplatzangebot für die Nachbarschaft (Kompensation der wegfallenden Garagen) im Verbund mit einem höherwertigen Angebot an Eigentumswohnungen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit eine wirtschaftlich tragfähige Option. Zu prüfen ist, ob der Grundstückseigentümer entsprechende Investitionsabsichten hat bzw. ob er sich in diese Richtung bewegen lässt. Andernfalls ist seine Verkaufsbereitschaft zu prüfen.

6.4.3. Standort C: Sanierung Noppiusstraße

Derzeitige Nutzung	
Wohnen, teilweise Leerstand	
Lage	
<ul style="list-style-type: none"> • Zentral in der östlichen Innenstadt, Nähe zur Fußgängerzone • Die Umgebung ist vordringlich von Wohnnutzung geprägt 	
Infrastruktur	
<ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende Nahversorgung • Kitas in weniger als 1 km Entfernung • Grundschulen und weiterführende Schulen angrenzend • Mehrere Haltestellen des ÖPNV in weniger als 500 m zu erreichen 	
Potenziale und Vorgehensweise	
<p>Die Noppiusstraße fällt gemessen am sonstigen Zustand der Wohnobjekte in der Aachener Innenstadt durch Instandhaltungsdefizite bis zu Verwahrlosungstendenzen und teilw. Leerstände an mehreren Objekten auf. Die Noppiusstraße hat als Wohnquartier keinen hervorgehobenen Charakter. Derzeit wird das unmittelbare Umfeld des Standortes noch von der Großbaustelle „Aquis Plaza“ beeinflusst. Nach dem Ende der Bauarbeiten und der Eröffnung des Einkaufszentrums sind hier Veränderungen zu erwarten, die auch die Investitionsbereitschaft der Eigentümer z. B. in Richtung auf eine Sanierung beeinflussen können. Entscheidend ist, ob die Eigentümer eine entsprechende Handlungsbereitschaft und Handlungsfähigkeit haben. Sofern von Seiten der Stadt hier Handlungsbedarf gesehen wird, ist dies zunächst zu klären. Der Einsatz von Rechtsinstrumenten erscheint hier unangemessen und wenig ertragreich.</p>	

7. Empfehlungen

In den teilräumlichen Kapiteln der vorliegenden Studie sind bereits Empfehlungen enthalten. Insofern werden im Folgenden vor allem die darüber hinaus gehenden gesamtstädtischen Empfehlungen thematisiert.

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

Die 2009er Szenarien hatten einen stark politisch-normativen Charakter. 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. Das Szenario „Wirtschaftsexpansion“ hat zusätzlich noch eine kräftig belebte regionalwirtschaftliche Entwicklung unterstellt und daraus zusätzliche Effekte für eine verbesserte Wanderungsbilanz und eine daraus resultierende Wohnungsnachfrage abgeleitet. Eine derart politische-normative Szenariobildung erfüllt ihren Zweck, indem sie deutlich macht, welche Herausforderungen (hier besonders Wohnungsbauleistungen und Baulandbedarf) mit ehrgeizigen politischen Zielvorstellungen verbunden sind.

An verschiedenen Stellen der vorliegenden Studie wurde deutlich gemacht, dass die reale Entwicklung deutlich hinter den Trends des Szenarios „Wohnungsmarktoffensive“ zurückgeblieben ist. Die letzten Jahre waren jedoch von sich verschärfenden Engpässen im Wohnungsmarkt und einen recht hohen Zuwanderungsdruck (getragen insbesondere von jungen Menschen) geprägt. Dieses Phänomen kann zunächst nicht als langfristige Trendwende interpretiert werden. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass der Zuwanderungsstrom künftig wieder abebbt (schwächer besetzte nachrückende Jahrgänge). Stattdessen kann man erwarten, dass die kürzlich Zugewanderten z. B. nach dem Ende des Studiums die Abwanderungstendenzen prägen. Diese und weitere demografische Effekte wurden für die vorliegende Studie analysiert und zunächst vorsichtig als Verlängerung erkennbarer Trends in die Zukunft fortgeschrieben. Insofern bleibt die Szenariobildung sehr viel enger an den jüngeren realen Entwicklungen angelehnt.²⁸ Dies gilt selbst für das Szenario „Wirtschafts+“, bei dem lediglich die quasi als gesichert geltenden Arbeitsplätze innerhalb des Campus mit ihren Wirkungen

²⁸ In diesen Kontext gehört auch der zu erwartende und berücksichtigte Effekt eines vergrößerten Angebotes an älteren Einfamilienhäusern. Hier wird angenommen, dass die bislang durchgängig sichtbare eigentums- und einfamilienhausorientierte Abwanderung in das Umland durch das vergrößerte Angebot leicht gebremst wird.

auf die Wohnungsnachfrage berücksichtigt wurden. Die politisch angestrebte zusätzliche Belegung der regionalwirtschaftlichen Entwicklung ist nicht in die Berechnung eingeflossen.

Diese an gesicherten Trends ansetzende Szenariobildung hat den Vorteil einer größeren Realitätsnähe. Stadtentwicklungspolitisch gewünscht ist zumindest im wirtschaftspolitischen Bereich jedoch eine darüber hinausgehende Entwicklung. Dabei gibt es einige zugkräftige Argumente, die eine wirtschaftliche Belebung und die mit ihr zwingend verbundenen demografischen Effekte als wahrscheinlich erscheinen lassen. Die anlaufende Campus-Entwicklung ist dabei nur eine Facette. Darüber hinaus muss man insbesondere den Universitätsstädten unter den Bedingungen einer zunehmenden Fachkräfteknappheit zusätzliche Wettbewerbsvorteile und Wachstumschancen zurechnen. Dies und weitere auf eine höhere Attraktivität zielende politische Initiativen würden jedoch den Zuwanderungsdruck und damit auch die Notwendigkeit zu mehr Wohnungsbau erhöhen. Insofern ist die Kritik richtig, dass die vorliegenden Szenarien zwar Realitätsnähe haben, aber die wirtschaftspolitischen Zielsetzungen in ihren Wirkungen auf die Wohnungsnachfrage und den Baulandbedarf nicht abbilden. Hierzu wären entsprechende Aufschläge auf die Berechnungsergebnisse notwendig.

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, die gemessen an ihren quantitativen und qualitativen Wohnbedürfnissen relativ geringe finanzielle Spielräume haben. Dies trifft in erster Linie Haushalte mit niedrigen Einkommen, wozu häufig auch alte Menschen auf der Basis geringer Altersbezüge gezählt werden müssen. Aber auch Familien mit mittleren Einkommen haben in einer Stadt wie Aachen Schwierigkeiten, ihre Wohnbedürfnisse umzusetzen und weichen insbesondere im Zuge der Eigentumbildung auf preiswerte Standorte (häufig im Umland) aus.

Enge und teure Wohnungsmärkte führen zwingend zu sozialen Verteilungsproblemen und erzeugen im Zweifel Verdrängungseffekte. Dies wurde in jüngerer Zeit intensiv diskutiert („Gentrifizierung“). Bundes- und Landespolitik haben u.a. mit einer neuen Mietgesetzgebung („Mietpreisbremse“) reagiert. Das Problem vor Ort bleibt jedoch, dass sich knapper Wohnraum politisch kaum nach politischen Gerechtigkeitsvorstellungen umverteilen lässt. 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 ersten 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 Richtercher 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, siehe Kap. 6) 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, siehe Kap. 5). Dabei können an Standorten wie Aachen-Nord leichter preisgünstige Neubauvorhaben zur Entlastung des preislich unteren Teilmarktes verwirklicht werden, was angesichts der jüngeren Marktentwicklung noch an Bedeutung gewonnen hat. Schon die bisherigen wohnungs- und baulandpolitischen Beschlüsse der Stadt Aachen zielen ebenfalls in diese Richtung (insbesondere Grundstücksbereitstellung für den geförderten Wohnungsbau), ohne jedoch ausreichend wirksam zu werden. Die nachfolgenden Empfehlungen setzen u. a. hieran an.

Auch andere Aspekte der ersten Aachen-Strategie-Wohnen bleiben gültig. Die in den Fokus gerückten Zielgruppen und das höhere Augenmerk gegenüber einer quartiersorientierten Bestandsentwicklung gehören dazu. In enger Verschränkung mit den eigentlichen wohnungspolitischen Aufgaben wird es künftig wichtiger, die Bedingungen für den Verbleib älteren Menschen in der eigenen Wohnung oder zumindest im gewohnten Quartier zu verbessern. Nicht zuletzt schlagen sich die Herausforderungen der Energiewende auch im Wohnungssektor nieder. Dabei können die hohen Investitionskosten einer energetischen Sanierung in vielen Fällen nicht durch Energieeinsparungen refinanziert werden. Von daher wird das Wohnen auch aus dieser Richtung teurer und der Druck, durch eine nachfragegerechte Ausweitung des Wohnungsangebotes knappheitsbedingte Preissteigerungen zu vermeiden, wächst noch.

Aus dem Kontext der vorliegenden Studie und einer weitergehenden Auseinandersetzung mit der bisherigen Beschlusslage ergeben sich die folgenden Empfehlungen. Sie sind – abgesehen von den veränderten quantitativen Grundlagen – weniger eine Revision als eine Ergänzung zur ersten Aachen-Strategie-Wohnen (2009).

7.2. Orientierung am Szenario „Wirtschafts+“

Vorschlag / Empfehlung:

Die Stadt Aachen orientiert sich in den wohnungspolitischen und damit verbundenen anderweitigen Planungen an den Eckwerten des Szenarios „Wirtschafts+“.

Kontext / Erläuterung / Begründung:

Vorliegende Bevölkerungs- Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen berücksichtigen nicht bzw. zu wenig, dass künftig in Folge der Alterung ein wachsendes attraktives Angebot an Bestandsobjekten auf den Markt kommen wird. Allein hieraus entsteht voraussichtlich eine verminderte Abwanderung ins Umland. Das Szenario „Wohnungs+“ beinhaltet über diesen Effekt hinaus bereits weitergehende Verbesserungen in der relativen Attraktivität des Aachener Wohnungsmarktes gegenüber dem Umland. Eine wichtige Voraussetzung dazu ist die Optimierung des Grundstücks- und Baulandangebotes (siehe Kap. 7.3).

Über diese bereits im Szenario „Wohnungs+“ enthaltenen Effekte berücksichtigt das Szenario „Wirtschafts+“ zusätzlich die Wirkungen einer gewünschten regionalwirtschaftlichen Erholung. Besondere Erwartungen werden in dieser Hinsicht an die Campuserwicklung geknüpft. Die unmittelbar mit der angestrebten Campuserwicklung verbundenen Effekte auf die Zahl der Arbeitsplätze und die zusätzliche Wohnungsnachfrage sind im Szenario „Wirtschafts+“ berücksichtigt. Insofern ergibt sich aus der Beschlusslage zur Campuserwicklung die Orientierung am Szenario „Wirtschafts+“. Sollte die Campuserwicklung über ihre unmittelbare Arbeitsplatzwirkung (Campusgelände) die darüber hinaus gewünschten positiven Effekte (z. B. durch entsprechende Ausgründungen oder andere Formen des Technologie- und Wissenstransfers auf regionale Unternehmen) auf die regionalwirtschaftliche Entwicklung haben, sind die Werte des Szenarios „Wirtschafts+“ nach oben zu korrigieren.

7.3. Wohnbaulandmonitoring, Wohnbaulandbericht und Fortsetzung der Wohnungsmarktbeobachtung

Vorschlag / Empfehlung:

Als ein wesentliches Instrument zur Steuerung der städtischen Wohnbauplanung und der damit verbundenen Ziele (z. B. Erhöhung des Anteils der Innenentwicklung) führt die Stadt Aachen ein Wohnbaulandmonitoring und eine damit verbundene Berichterstattung als Basis regelmäßiger politischer Beratung und Nachsteuerung ein. Dabei sind vor allem die unten genannten Aspekte zu berücksichtigen. Davon unberührt sollten das Engagement in der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung fortgesetzt und sowohl um kleinräumige als auch um regionale Aspekte ergänzt werden.

Kontext / Erläuterung / Begründung:

Ziel des Wohnbaulandmonitorings ist, die Bauland- und Grundstücksmobilisierung im Zeitablauf quantitativ und qualitativ zu optimieren. Dabei sind sowohl stadtplanerische Zielsetzungen als auch die Präferenzen der Erwerber / Bewohner im Sinne der Marktgängigkeit zu berücksichtigen. Die gegenüber der Vergangenheit erhöhte Aufmerksamkeit für diese Aufga-

benstellung ergibt sich insbesondere aus den veränderten Marktconstellationen und Aufgabenstellungen in Folge des anstehenden demografischen Wandels. So ist der Wohnungsneubau nicht mehr als Ergebnis einer quantitativ ausgeweiteten Nachfrage zu verstehen, sondern vor allem als Ausdruck sich verändernder qualitativer Anforderungen, die im Wohnungsbestand teilweise nur unzureichend eingelöst werden können. Dies berührt auch die damit verbundenen quantitativen und qualitativen Facetten der Bauland- und Grundstücksbereitstellung für den Wohnungsneubau.

Beim Aufbau eines Wohnbaulandmonitorings sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Durch eine entsprechende Erfassung der Baugenehmigungen / Baufertigstellungen innerhalb der Verwaltung sollte sichtbar werden, welcher Anteil des Wohnungsbaus jeweils in der Innenentwicklung und welcher Anteil in der Außenentwicklung realisiert wird. In der Erfassung sollten ferner weitere Merkmale für eine laufende Evaluierung der Planungspolitik Berücksichtigung finden (z. B. weitere Lagemerkmale, Projektgröße nach Anzahl der WE und Wohnfläche, Grundstücksgröße, Art des Planungsverfahrens inkl. kooperativer Ansätze usw.).²⁹
- Ein Teil des Wohnbaulandmonitorings sollte darin bestehen, den Vermarktungserfolg von allen Wohnungsbaugebieten (Mindestgröße 5 Einheiten) zu erfassen. Durch die systematische Erfassung können wertvolle Rückschlüsse für künftige Wohnungsbauvorhaben gewonnen werden. Für die privat vermarkteten Flächen setzt dies eine Kooperation mit den entsprechenden Entwicklern / Vermarktern voraus. Diese Kooperation sollte mit dem Anspruch eines Erfahrungsaustauschs und einer kooperativen Weiterentwicklung der qualitativen Standards für den Wohnungsneubau und die damit verbundene Planungspolitik verbunden werden.
- Schließlich ist es eine grundlegende Facette des Wohnbaulandmonitorings, die aktuell verfügbaren Wohnbaulandpotenziale systematisch nach verschiedenen Eignungs- und Lagekriterien zu erfassen und fortzuschreiben. Dabei sollten für die einzelnen

²⁹ Insbesondere der Umfang von Innenentwicklung zu Außenentwicklung ist eine Steuerungsgröße von hoher stadtplanerischer und kommunalpolitischer Bedeutung. Zwar wird die Innenentwicklung immer wieder als prioritär bezeichnet. Bisher ist in Aachen jedoch nicht bekannt, in welchem Ausmaß die bisherige Wohnungsbauleistung im Rahmen der Innenentwicklung erfolgt. Die empirische Erfassung innerhalb des Monitorings ist dabei in mehrfacher Hinsicht relevant. (1) Sie ist einerseits Steuerungsgröße zur Ableitung künftiger Zielsetzungen. (2) Sie kann Evaluierungshilfe für Instrumente der Grundstücksmobilisierung (z. B. Baulückenkataster) und insofern eine Basis für die Weiterentwicklung des Instrumentariums sein. (3) Schließlich liefert sie wichtige Planungskennzahlen, weil erst auf dieser Basis abgeleitet werden kann, in welchem Umfang „neues“ Bauland (z. B. im Rahmen einer Außenentwicklung) zur Deckung der absehbaren Flächennachfrage geschaffen werden muss.

Flächen auch die zeitliche Perspektive von Planung und Erschließung sowie ggf. bestehende Mobilisierungshemmnisse/-voraussetzungen (Realisierungswahrscheinlichkeiten) beschrieben werden. Damit verbindet sich auch die Erfassung der Planungs- und Genehmigungszeiträume.

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

Die bislang primär auf gesamtstädtischer Ebene agierende Wohnungsmarktbeobachtung liefert gute sowohl politisch wie auch für Investoren verwertbare Informationen. Für die Feinsteuerung einer zunehmend stadt- und quartiersorientierten Wohnungspolitik wäre darüber hinaus ein kleinteiliges Monitoring sinnvoll, das insbesondere wohnungswirtschaftliche Auf- und Abwertungsprozesse mit den jeweiligen sozialen Folgen für die Bewohnerschaft erfasst. Eine Möglichkeit zu einer Basisanalyse bildet die im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführte Vollerhebung der Wohnungsbestände, die nahezu beliebig kleinräumig ausgewertet werden kann. Darüber verdienen künftig auch die regionalen Aspekte der Wohnungsmarktentwicklung eine stärkere Beachtung, nicht zuletzt weil sie auch als Vorbereitung einer abgestimmten regionalen Wohnungsbaupolitik fruchtbar werden können.

7.4. Private Grundstücke: Baulandbeschluss zur Sicherung preisgünstigen Wohnungsneubaus (Aachener Baulandbeschluss)

Vorschlag / Empfehlung:

Die Stadt Aachen ersetzt die bisher geltenden baulandpolitischen Beschlüsse (private Flächen) durch einen universell geltenden Baulandbeschluss (VEPs und B-Pläne). Demnach sollen bei allen Wohnungsbauvorhaben ab einer Mindestgröße von z. B. 20 Wohneinheiten der geförderte Wohnungsbau in angemessener Weise (mindestens jedoch 20% der Wohnungen) berücksichtigt werden. Die Angemessenheit der Forderungen wird im Einzelfall auf der Basis eines mit der örtlichen Wohnungswirtschaft abgestimmten Berechnungsverfahrens ermittelt.

Kontext / Erläuterung / Begründung:

Die Stadt Aachen hat bislang in verschiedenen Beschlüssen das Ziel bekräftigt, die Grundstücksbereitstellung für den geförderten Wohnungsbau als einen Beitrag zur Sicherung preisgünstigen Wohnens zu stärken. Insbesondere die privaten Investoren und Entwickler sollten verpflichtet werden, eine Mindestquote von 20% der realisierten Wohnungen im Teilsegment des geförderten Wohnungsbaus zu errichten. Bislang konnten diese Beschlüsse

jedoch nicht oder nur unzureichend umgesetzt werden.³⁰ Ausschlaggebend ist, dass keine universell für alle oder eine exakt bestimmte Auswahl (z. B. Mindestgröße) von Planverfahren geltende Richtlinie vorhanden ist und somit in jedem Einzelfall von den Investoren die Chance gesehen wird, die Forderungen im Verhandlungswege auszusetzen. Dies erzeugt Intransparenz, Planungsunsicherheit und entsprechende Verzögerungen.

Nach dem Vorbild der Münchner „sozialgerechten Bodennutzung“ haben in den letzten Jahren zunehmend mehr Städte vergleichbare Regelungen beschlossen (Stuttgart, Hamburg, Köln, Düsseldorf und weitere kleinere Großstädte). Die Erfahrung zeigt, dass die Baulandbeschlüsse Akzeptanz finden und umgesetzt werden können, wenn die Regelungen für die Investoren wirtschaftlich tragbar und zugleich transparent sind. Jede Möglichkeit, im Einzelfall die Regelung auszusetzen oder zu modifizieren, führt zu Intransparenz und langwierigen Verhandlungen im Einzelfall. Insofern ist eine durchgängig gültige und somit auch transparente Regelung die beste Lösung.

Zu beachten ist allerdings, dass der Wohnungsbau in Aachen nicht in allen Lagen gleichermaßen rentierbar ist. Anders als in München besteht die Gefahr, dass eine feste Quote nicht an allen potenziellen Wohnungsbaustandorten wirtschaftlich umsetzbar ist. Auch sind die im Zeitablauf veränderlichen Baukosten, Zinsniveaus und andere Parameter nicht ohne Wirkung. Deswegen wird empfohlen, das spezifische Aachener Modell auf der Basis eines abgestimmten Berechnungsverfahrens zur Ermittlung der standortverträglichen Forderungen (Mindestquoten geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus) umzusetzen. Im Einzelfall wird ermittelt, welche Quote unter den jeweiligen Standortgegebenheiten und den aktuellen Rahmenbedingungen (Baukosten, Zinsniveau) angemessen ist. Zu berücksichtigen ist dabei auch eine angemessene Eigenkapitalverzinsung beim Investor.

7.5. Städtische Grundstücke: Vergabe nach Konzeptqualität

Vorschlag / Empfehlung:

Die Vergabe städtischer Grundstücke (mit Schwerpunkt Wohnungsbau, Mindestgröße 10 Wohneinheiten) erfolgt zukünftig regelmäßig nicht mehr nach dem höchsten Gebot, sondern in einer Kombination von Preisgebot und Konzeptqualität. In die Konzeptqualität fließen insbesondere städtebauliche, energetisch/ökologische und wohnungspolitisch/soziale Qualitäten ein. Die Konzeptqualität wird in der Vergabe mit 70% und die Höhe des Gebotes wird mit 30% gewichtet. Die Verwaltung wird beauftragt ein entsprechendes Bewertungs- und Vergabeverfahren zu erarbeiten.

³⁰ Siehe: Vorlage „Wohnen in Aachen – Sachstand und Ausblick“ vom 25.10.2013.

Kontext / Erläuterung / Begründung:

Bislang hat die Stadt Aachen entsprechende Vergabeverfahren in Einzelfällen angewandt (z. B. Franzstraße). 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.

Die Zielsetzung, den Anteil des geförderten Wohnungsbaus zu erhöhen, sollte insbesondere auch auf städtischen Flächen verfolgt werden.³¹ Daneben gibt es jedoch in Abhängigkeit von der konkreten Planungsaufgabe diverse andere Zielsetzungen zu beachten. Hierzu können 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. Vor diesem Hintergrund haben verschiedene Städte in den letzten Jahren eine Abkehr vom Höchstgebotverfahren vorgenommen. Insbesondere das seit 2011 praktizierte Beispiel in Hamburg („Vergabe nach Konzeptqualität“) kann als Vorbild herangezogen werden.

Die noch zu erarbeitende Richtlinie sollte vorsehen, dass jede Grundstücksvergabe nach transparenten Regeln erfolgt. 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 zu den Forderungen auf privaten Grundstücken grundsätzlich gelten. Eine Übererfüllung (z. B. 50% statt 20%) kann und sollte mit einem entsprechenden Bewertungsbonus versehen werden. Um die Praktikabilität bzw. wohnungswirtschaftliche Umsetzbarkeit der Forderungen im Blick zu behalten, sollte ein wohnungswirtschaftlicher Beirat (Vertreter der Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie aus der Immobilienfinanzierung) als beratendes Gremium für die Vergabe nach Konzeptqualität gebildet werden.

7.6. Wohnungsbaukoordinator / Team Wohnungsbau

Vorschlag / Empfehlung:

Insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsneubaus wird in der Stadtverwaltung ein Wohnungsbaukoordinator eingesetzt, der zusammen mit einem amtsübergreifenden Team die Aufgabe hat, die Wohnungsbauentwicklung in der Stadt Aachen voranzubringen.

³¹ Viele Städte haben deswegen feste Quoten für den geförderten Wohnungsbau eingeführt.

Kontext / Erläuterung / Begründung:

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.

Als Wohnungsbaukoordinator sollte eine verwaltungserfahrene, kommunikationsstarke Persönlichkeit eingesetzt werden, die je nach Anforderung eher moderierend agiert oder sich durchsetzungsstark zeigt. Der Wohnungsbaukoordinator hat eigenständige Kontakte zu den Wohnungsbauinvestoren, bei denen er mit hoher Verlässlichkeit agieren muss. Ebenso eigenständig und kooperativ wirkt er innerhalb der Verwaltung. Dementsprechend sollte er von anderen Dezernaten / Fachbereichen nicht als Interessenvertreter seines Dezernates / Fachbereiches, sondern vor allem als lösungsorientiert agierender Anwalt des Wohnungsbaus wahrgenommen werden können. Insofern handelt es sich um eine Querschnittsaufgabe, deren Erfolg mehr von persönlichen Qualifikationen und einem entsprechenden Vertrauensvorschuss des dienstlich Vorgesetzten als von der organisatorischen Einbettung abhängt.

Der Wohnungsbaukoordinator arbeitet eng mit einem Team Wohnungsbau zusammen, das aus Mitarbeitern der unterschiedlichen mit dem Wohnungsbau befassten Ämtern besteht (Stadtplanung, Bauordnung, Liegenschaften, Wohnen, Bauordnung, Tiefbau, Grünflächen). Die Mitarbeiter des Teams bleiben dienstrechtlich in ihren Ämtern verankert, werden jedoch mit einem festzulegenden Stundenkontingent (nicht unter 20 Wochenstunden) in das Team Wohnungsbau entsandt. Das Team sollte eigene Räumlichkeiten erhalten, um die Aufgaben in enger persönlicher Abstimmung und Diskussion bearbeiten zu können.

Der Wohnungsbaukoordinator kann und sollte gemeinsam mit dem Team Wohnungsbau insbesondere folgende Aufgaben übernehmen:

- Fürsprecher und Ansprechpartner für die Belange der Wohnungsbauentwicklung (organisiert politischen und fachlichen Rückhalt für die Wohnungsbauaufgaben)
- Ansprechpartner für Wohnungsbauinvestoren im Konfliktfall (verbunden mit Lotsenfunktion innerhalb der Verwaltung)
- Moderation von Abwägungskonflikten bei Wohnungsbauprojekten
- Steuerung wichtiger Einzelprojekte der Wohnbauentwicklung

- Zielvereinbarungen mit den Stadtbezirken / Bezirksplanern zur Wohnbauentwicklung; Zielkontrolle; Ableitung von Verbesserungsvorschlägen
- Monitoring der Wohnungsbauaktivitäten inkl. der Planungs- und Genehmigungsprozesse; Ableitung von Verbesserungsvorschlägen
- Federführung bei der Umsetzung wichtiger wohnungspolitischer Beschlüsse

7.7. Aktivierung der gewoge AG für den Wohnungsneubau

Vorschlag / Empfehlung:

Im Rahmen einer entsprechenden Zielvereinbarung wird die gewoge AG verpflichtet, ein festzulegendes jährliches Mindestvolumen im Wohnungsneubau zu realisieren. Hierzu werden insbesondere 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 (Kap. 7.3) gebaut wurden. Sofern die gewoge AG z. B. aufgrund fehlenden Eigenkapitals oder anders ausgerichteter Gesellschafterinteressen nicht in der Lage ist, die gewünschten Neubauleistungen zu erbringen, verpflichtet sich die Stadt Aachen, Abhilfe zu schaffen (Übernahme der Gesellschafteranteile, Verbesserung der Eigenkapitalausstattung).

Kontext / Erläuterung / Begründung:

Die gewoge AG hat 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 Neubauintensität 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 oben vorgeschlagenen baulandpolitischen Beschlüsse werden auch Investoren treffen, die kaum oder kein Interesse haben, sich als Bestandshalter von Sozialwohnungen 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 Bestandshalter zu übergeben / zu verkaufen. Da das Spektrum der in Aachen tätigen Unternehmen in dieser Hinsicht gering ist, wird die gewoge AG in diesem Sinne als flankierendes Element der baulandpolitischen Beschlüsse benötigt (Dies wird auch in München im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung so praktiziert.)

7.8. Familienbonus / Familienförderung

Vorschlag / Empfehlung:

Die Stadt Aachen legt in Kooperation mit der Stadtparkasse ein Sonderkreditprogramm für die Wohneigentumsbildung junger Familien in Aachen auf.

Kontext / Erläuterung / Begründung:

Die Wanderungsverluste in das Umland stehen überproportional mit der Wohneigentumsbildung junger Familien in Zusammenhang. Die Preise geeigneter Angebote in Aachen übersteigen vielfach die Finanzierungsfähigkeit der an Wohneigentum interessierten Haushalte. Da sich die Wohneigentumsbildung schon heute und mehr noch in Zukunft vor allem im Wohnungsbestand (Zunahme der Verfügbarkeit gebrauchter Einfamilienhäuser) vollzieht und gleichzeitig nur noch geringe Reserveflächen in städtischer Hand sind, würde der in der Vergangenheit von vielen Städte gewährte Bonus auf den Grundstückspreis nur sehr selektiv wirken (wenige Einzelfälle). Das vorgeschlagene Kreditprogramm zielt auf die Eigentumsbildung als Ganzes. Es sollte ergänzend vornehmlich für junge Familien aufgelegt werden, die nicht in den Genuss einer entsprechenden Landesförderung kommen.

7.9. Berücksichtigung im Flächennutzungsplan 2030

Vorschlag / Empfehlung:

Im FNP 2030 finden die Eckwerte des Szenarios „Wirtschafts+“ als Untergrenze der wohnbaulichen Flächenansprüche Eingang. Das Szenario ergibt einen Flächenanspruch für den Wohnungsbau eine Nettobaufläche von 135 ha, 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.

Kontext / Erläuterung / Begründung:

Neues Baurecht muss 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 ausreichende Grundlage für die Ableitung von Vorgaben für die Flächennutzungsplanung vorhanden ist und auch die Ziele zur Stärkung der Innenentwicklung ohne empirische Grundlage sind. Auf eine dementsprechend verbesserte Informationslage zielt insbesondere das in Kap. 7.2 vorgeschlagene

Wohnbaulandmonitoring. Ferner wird aktuell eine Potenzialerhebung zu den Innenentwicklungsreserven durchgeführt.

Als Untergrenze der Flächennachfrage sind die Eckwerte des Szenarios „Wirtschafts+“ aus unterschiedlichen Gründen anzusehen:

- Die prognostizierte Nachfrage berücksichtigt noch keine Flexibilitätsreserven, die als Ersatz für Flächen mit heute unabsehbaren Realisierungshemmnissen genutzt werden können.
- Das Szenario „Wirtschafts+“ berücksichtigt zwar die Campusentwicklung selbst, ohne jedoch die angestrebten Folgewirkungen auf die regionalwirtschaftliche Entwicklung oder andere wünschenswerte Effekte einer regionalwirtschaftlichen Erholung zu quantifizieren und auf die Wohnungsnachfrage zu beziehen.
- Die bisherige Wohnungsmarktentwicklung ist mit einer Umlandwanderung von Familien verbunden. Die Szenarien „Wohnungs+“ und „Wirtschafts+“ unterstellen zwar eine reduzierte Umlandwanderung als Ergebnis eines vergrößerten Angebotes gebrauchter Immobilien (insbesondere Einfamilienhäuser), sie bleiben jedoch vorsichtig bezüglich der Gesamtnachfrage nach Einfamilienhäusern. Die Baulandpolitik und begleitende Instrumente einer familienorientierten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik könnten darüber hinaus gezielt genutzt werden, um die Eigentumbildung und den Einfamilienhausbezug in der Stadt zu stärken.