

<b>Vorlage</b>			
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n: Bauaufsicht Dezernat VI Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Fachbereich Wohnen		Vorlage-Nr: FB 23/0094/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 30.04.2015 Verfasser: FB 23/01	
<b>Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
19.05.2015	WLA	Entscheidung	
10.06.2015	AAWW	Kenntnisnahme	
11.06.2015	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Die in der Vorlage aufgeführten Aufträge (Ziffer 1-5) sollen prioritär umgesetzt werden. Dazu soll sich die Verwaltung an dem im Gutachten beschriebenen Szenario „Wirtschafts+“ orientieren.

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Die in der Vorlage aufgeführten Aufträge (Ziffer 1-5) sollen prioritär umgesetzt werden. Dazu soll sich die Verwaltung an dem im Gutachten beschriebenen Szenario „Wirtschafts+“ orientieren.

**finanzielle Auswirkungen**

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0

<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	0	0
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	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
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Finanzielle Auswirkungen sind zurzeit nicht bezifferbar.

## **Erläuterungen:**

Im Frühjahr 2014 wurde in Abstimmung mit den politischen Gremien das Institut Quaestio mit der Aktualisierung und teilräumlichen Ausdifferenzierung der „Aachen-Strategie-Wohnen“ beauftragt. Im März 2015 wurde das neue Gutachten im öffentlichen Teil der Sitzungen des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses und des Planungsausschusses vorgestellt. Die inhaltliche Beratung und konkrete Beschlussfassungen wurden zurückgestellt. Mit dieser Vorlage soll nun Gelegenheit gegeben werden, das vorliegende Gutachten zu diskutieren und einzelne Aspekte näher zu betrachten.

Das Gutachten beschreibt neben den Empfehlungen zur Campuserwicklung und den Teilräumen Richtericher Dell, Aachen-Nord und Innenstadt folgende gesamtstädtische Handlungsempfehlungen:

- Von der Aachen-Strategie-Wohnen 2009 zur Aachen-Strategie-Wohnen 2014
- Orientierung am Szenario „Wirtschafts+“
- Wohnbaulandmonitoring, Wohnbaulandbericht und Fortsetzung der Wohnungsmarktbeobachtung
- Private Grundstücke: Baulandbeschluss zur Sicherung preisgünstigen Wohnungsbaus
- Städtische Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität
- Wohnungsbaukoordinator / Team Wohnungsbau
- Aktivierung der gewoge AG für den Wohnungsbau
- Familienbonus / Familienförderung
- Berücksichtigung im Flächennutzungsplan 2030

Die Verwaltung hatte bereits in der Vorlage vom 10.03.2015 (PLA 26.03.2015) die Handlungsempfehlungen des Gutachters aus ihrer Sicht bewertet und Handlungsvorschläge /Prüfaufträge formuliert. Idee ist dabei, hierauf aufbauend das „Neue Aachener Handlungskonzept Wohnen“ zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass eines der im Gutachten beschriebenen Szenarien als Grundlage hierfür festgelegt wird. Die Verwaltung schlägt daher vor, sich an dem im Gutachten formulierten Szenario „Wirtschafts+“, insbesondere für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, zu orientieren.

Aufgrund der Vielzahl von Maßnahmen und Prüfungsaufträgen die sich unmittelbar aus dem Gutachten ergeben, bestand der Wunsch der Politik, einzelne Maßnahmen zu priorisieren. Die Verwaltung schlägt vor, die im Folgenden aufgeführten **Aufträge** bevorzugt zu bearbeiten und umzusetzen.

### **1. Berücksichtigung der Empfehlungen im Flächennutzungsplan 2030**

In der Beschlussvorlage März 2015 wurden die Anforderungen an die Berücksichtigung der Empfehlungen im neuen Flächennutzungsplan bereits kurz dargestellt.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung wird die Verwaltung als nächsten Schritt diesen Themenkomplex auf Grundlage von Quaestio-Gutachten, eigener Bedarfsermittlungen im Rahmen des FNP-Vorentwurfs,

bundesgesetzlicher und landesplanerischer Zielvorgaben sowie der räumlichen Verhältnisse in der Stadt Aachen umfassend aufbereiten, so dass eine politische Entscheidung über die Ausrichtung des FNPs in diesem Komplex möglich ist.

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wird in Kürze abgeschlossen sein, so dass die daraus resultierenden Daten in die Ermittlung einfließen können. Darüber hinaus kann die unter Punkt 4. angeführte BBSR-Studie zusätzlichen Aufschluss über das aktuelle Wohnbaugeschehen in Aachen geben und die gewonnenen Erkenntnisse in die FNP-Neuaufstellung einfließen.

## **2. Umsetzung des 1. Bauabschnitts Richtericher Dell**

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

## **3. Aktivierung der gewoge AG für den Wohnungsneubau**

Das Gutachten empfiehlt, im Rahmen einer entsprechenden Zielvereinbarung die gewoge AG zu verpflichten, ein festzulegendes jährliches Mindestvolumen im Wohnungsneubau zu realisieren.

Es kann jedoch nur der Aufsichtsrat der gewoge AG über den Wirtschaftsplan der Aktiengesellschaft Neubaumaßnahmen beschließen und festlegen.

Vorstellbar ist allerdings die Vereinbarung neuer Formen der Zusammenarbeit zwischen Stadt Aachen und gewoge AG. Beispielsweise könnte hier die gewoge AG als Experte für preisgünstigen Wohnungsbau besondere Berücksichtigung bei der Vergabe städtischer Grundstücke finden. Ziel könnte es sein, die gewoge AG im Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus weiter zu professionalisieren und sie so zukünftig als marktunabhängigen, zuverlässigen Wohnungsbaupartner der Stadt zur Seite zu stellen.

Die Verwaltung schlägt vor, gemeinsam mit der gewoge AG unter der Überschrift „Neue Formen der Zusammenarbeit“ konkrete Maßnahmen zu erarbeiten. Dabei soll auch die Optimierung der Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und der gewoge AG im Fokus stehen. Erste Gespräche hierzu haben bereits zwischen gewoge AG und Verwaltung stattgefunden.

## **4. Einführung eines Wohnbaulandmonitorings**

Die Verwaltung schlägt vor, ein entsprechendes Konzept für das Baulandmonitoring zu erarbeiten mit dem Ziel, dieses als einen Baustein des „Neuen Aachener Handlungskonzept Wohnen“ zu etablieren. Dieses Baulandmonitoring soll Baugenehmigungen/Baufertigstellung, sowie die Vermarktungserfolge städtischer Baugrundstücke erfassen und die Ergebnisse in das bereits etablierte und zu ergänzende Berichtswesen zur Wohnungsmarktbeobachtung integrieren.

Das Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geben aktuell eine Studie „Aktuelle Trends der Wohnbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?“ in Auftrag. Dabei soll in sechs lokalen Fallstudien die Struktur des Wohnungsneubaus genauer unter die Lupe genommen werden. Die Verwaltung hat Kontakt mit dem Ministerium aufgenommen und bemüht sich darum, als eine der sechs zu beteiligenden Städte berücksichtigt zu werden. Die Ergebnisse der Fallstudie und das in diesem Zusammenhang erarbeitete Erhebungsverfahren könnten als Grundstein des einzuführenden Baulandmonitorings dienen.

## **5. Von der „Aachen-Strategie-Wohnen“ zum „Neuen Aachener Handlungskonzept Wohnen“**

Die Verwaltung schlägt vor, die Ausführungen zu den Handlungsschwerpunkten des Ursprungsgutachtens:

- 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

zu überprüfen und bestehende Änderungsbedarfe aufzuzeigen. Insbesondere sollen hierbei die Landesvorgaben in den Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung für eine kommunales „Handlungskonzept Wohnen“ bedacht werden.

Die Verwaltung beabsichtigt aufbauend auf den Ergebnissen dieser Aufträge das „Neue Aachener Handlungskonzept Wohnen“ zu entwickeln und der Politik zur Beschlussfassung vorzulegen.