

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 23/0269/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Fachbereich Wohnen		Datum:	15.09.2016
		Verfasser:	FB 23/01
<b>Runder Tisch der Aachener Wohnungsbauakteure</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
06.10.2016	PLA	Kenntnisnahme	
25.10.2016	WLA	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:****Planungsausschuss:**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, den begonnenen Dialog als „Runden Tisch der Aachener Wohnungsmarktakteure“ fortzuführen.

**Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, den begonnenen Dialog als „Runden Tisch der Aachener Wohnungsmarktakteure“ fortzuführen.

**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 / - Verschlechterun g</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**konsumtive  
Auswirkungen**

Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)

	20xx		20xx ff.		
Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0
Ergebnis	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		

Keine finanziellen Auswirkungen.

## **Erläuterungen:**

Ein erster Entwurf dieser Vorlage wurde in der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 30.08.2016 diskutiert. Abschließend nahm der Ausschuss den Bericht der Verwaltung einstimmig zur Kenntnis. Er beauftragte die Verwaltung, auf Grundlage der im Ausschuss vorgeschlagenen Anregungen, den Sachverhalt weiter zu bearbeiten und Lösungsvorschläge/Stellungnahmen zu unterbreiten.

## Ausgangslage:

Der deutsche Wohnungsmarkt ist angespannt. Nach einer Schätzung des deutschen Mieterbundes besteht ein zusätzlicher Bedarf von ca. 2,5 Mio. Wohnungen. In 2016 werden schätzungsweise 320.000 Wohneinheiten gebaut (siehe hierzu Presseartikel in der Anlage). Bund, Länder und Kommunen haben in jüngster Vergangenheit gesetzliche Voraussetzungen geändert, Förderbestimmungen angepasst und günstige Rahmenbedingungen geschaffen.

Die Stadt Aachen wächst und wird in den kommenden Jahren weiter wachsen. Das in dem Jahr 2014 vorgelegte aktualisierte Gutachten zur „Aachen -Strategie –Wohnen“ formuliert in diesem Zusammenhang allein bis 2020 einen Neubaubedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser von ca. 2.600 Wohneinheiten. Einen besonderen Schwerpunkt sieht der Gutachter im Bereich des öffentlich geförderten/bezahlbaren Wohnungsbaus. Durch die Zuwanderung von Flüchtlingen entstehen nach einer Prognose der NRW-Bank darüber hinausgehende weitere Bedarfe von ca. 2.500 Wohneinheiten.

Für den Aachener Wohnungsmarkt stellt die beschriebene Bedarfssituation eine Herausforderung, aber auch eine große Chance dar. In der praktischen Durchführung von Projekten im Wohnungsneubau ergibt sich oft eine Vielzahl von Problemstellungen.

Vor diesem Hintergrund organisierte das Dezernat „Wohnen, Soziales und Wirtschaftsförderung“ am 21.06.2016 einen „Runden Tisch der Aachener Wohnungsbauakteure“. Ziel des Gespräches war es, die jeweiligen Standpunkte auszutauschen, Sichtweisen darzustellen und gesetzliche Handlungsvorgaben zu erläutern. Sowohl von Seiten der Investoren / Projektentwickler als auch seitens der Verwaltung bestand der Wunsch, mögliche Hürden für Wohnungsbauprojekte gemeinsam zu erkennen und soweit wie möglich abzubauen zu können, mit dem Ziel, zusätzliche Baumaßnahmen zu generieren.

Im Laufe des Gespräches wurden insbesondere folgende Themenbereiche diskutiert:

- Aktuelle Verfügbarkeit bebaubarer Flächen
- Weitere Suche nach vermarktbareren Flächen
- Baulandbeschluss und Quotenbeschluss
- Dichte und Geschossigkeit in laufenden Bebauungsplanverfahren
- Zeitliche Umsetzung der Bebauungsplanverfahren
- Ausweisung der erforderlichen Stellplätze
- Städtebauliche Verträge – Anforderung bei Investorenwechsel
- Höhe des Förderkontingentes der Stadt Aachen
- Etablierung von Projekten für neue Wohnformen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

- Modernisierungsbescheinigung in Sanierungsgebieten

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Als Ergebnis der geführten Diskussionen bestand in einigen Punkten weiterer Klärungsbedarf. Die Verwaltung hat die angesprochenen Sachverhalte geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

#### **1. Realisierung von Bauvorhaben im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch**

Seitens der Investoren wurde angeregt, mit Blick auf die bestehende Wohnungsknappheit, bei den rechtlichen Anforderungen mögliche Spielräume zu nutzen. Die Verwaltung führte hierzu bereits in der Veranstaltung aus, dass Entscheidungsspielräume im Geltungsbereich des § 34 häufig deutlich überschätzt werden.

Die Verwaltung hat bereits in der Vergangenheit in den konkreten Verfahren rechtliche Rahmenbedingungen offen kommuniziert und Entscheidungen transparent gemacht. Dieser offene Dialog soll, mit dem Ziel klarer verbindlicher Entscheidungen, weitergeführt und wo notwendig intensiviert werden.

#### **2. Suche nach vermarktbareren Flächen / Baulandbeschluss**

Von verschiedenen Investoren wurde der Baulandbeschluss kritisiert. Die Regelung sei kompliziert und Grundstückseigentümern schwer zu vermitteln. Die Verwaltung erklärte, dass aus Sicht der Kommune der Baulandbeschluss ein wichtiges bodenpolitisches Instrument darstelle. Es wurde jedoch eingeräumt, dass die aktuelle Fassung des Baulandbeschlusses für den Laien teilweise schwer verständlich und vermittelbar sei.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich eine redaktionelle Anpassung des Baulandbeschlusses geprüft.

Inhaltlich sind die Regelungen des Baulandbeschlusses richtig und sollten daher nicht verändert werden. Die Erläuterungen des Beschlusses sind aus Sicht der Verwaltung jedoch schwer verständlich. Die Verwaltung wird daher in den bestehenden Informationsmaterialien für Bauherren und Projektentwickler entsprechende Erläuterungen aufnehmen und hier auch das Zusammenspiel zwischen Quotenbeschluss und Baulandbeschluss verdeutlichen.

#### **3. Dichte und Geschossigkeit in laufenden Bebauungsplanverfahren**

Die Investoren appellierten an Politik und Verwaltung, bestehende Bebauungsplanverfahren mit einer mehrgeschossigeren und dichteren Bebauung auszuweisen.

Bedingt durch die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen überprüft die Verwaltung bereits seit Mitte 2015 alle Wohnbauflächen in laufenden Bebauungsplanverfahren bzgl. Dichte, Geschossigkeit und Umsetzbarkeit von gefördertem Wohnungsbau. Diese Prüfung ist bislang noch nicht abgeschlossen. Sie umfasst auch den Aspekt der Genehmigungsfähigkeit vor Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes.

#### **4. Ausweisung erforderliche Stellplätze**

Das Thema Stellplätze wurde sehr lebhaft diskutiert. Auf Seiten der Investoren bestand Einigkeit in der Einschätzung, dass der aktuelle Stellplatzschlüssel nicht mehr zeitgemäß sei und einer Reform bedürfe, da er Wohnungsbau konkret verhindere. Wohnbauland werde durch die nachzuweisenden Stellplätze zweckentfremdet, die geforderte Zahl an Stellplätzen würde in vielen Fällen tatsächlich nicht benötigt. Es wurde vorgeschlagen, dass das Maß der zu errichtenden bzw. abzulösenden Stellplätze sich konkret am Bedarf des Vorhabens orientieren solle.

Der Landesgesetzgeber beabsichtigt die rechtlichen Bestimmungen in diesem Bereich noch im Laufe dieses Jahres zu ändern. Sobald die neuen Vorschriften vorliegen, wird die Verwaltung die auf dieser Rechtsgrundlage basierende Stellplatzsatzung überprüfen und mit der Politik die sich ergebenden Änderungsbedarfe diskutieren.

#### **5. Höhe des Förderkontingentes für die Stadt Aachen**

Von Seiten der Investoren wurde angeregt, sicherzustellen, dass die von der Politik und Verwaltung geforderte Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Quotenbeschluss) in jedem Fall durch das Förderkontingent des Landes abgedeckt sei. In der Vergangenheit sei zumindest teilweise der Eindruck entstanden, dass das für die Stadt Aachen eingeräumte Förderkontingent bereits so gut wie ausgeschöpft sei und Projekte im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sich dadurch zeitlich verzögern könnten.

Die Verwaltung hat den Sachverhalt zum Anlass genommen, die Thematik noch einmal zu prüfen. In der Vergangenheit gab es in der Stadt Aachen keinen Fall, bei dem eine Förderung aufgrund eines ausgeschöpften Kontingentes versagt wurde. Alle bewilligungsreifen Vorgänge wurden auch bewilligt. In den letzten Jahren konnten vielmehr über die Kontingentzuteilung hinausgehende zusätzliche Fördergelder eingeworben werden.

Auch für die Zukunft hat die Verwaltung das Ziel, alle bewilligungsreifen Projekte zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden weitere Gespräche mit der StädteRegion und dem Land geführt.

Zusätzlich wurde seitens der Investoren angeregt, neben dem öffentlichen Wohnungsbau eine weitere Kategorie des preisgedämpften Wohnungsbaus für Aachen einzuführen. Hier könnte mit Blick auf den Mietspiegel ein Mietpreisniveau festgelegt werden, die Projekte würden dann frei finanziert und unterlägen nicht den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Es wurde angeregt, in städtebaulichen Verträgen zukünftig zusätzlich, neben der Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, eine Quote für den preisgedämpften Wohnungsbau zu vereinbaren. Die Verwaltung wird diesen Vorschlag prüfen und hierzu zeitnah berichten.

## Fortführung des „Runden Tisches“

In der Veranstaltung am 21.06.2016 erklärten die Investoren übereinstimmend, dass sie sich die Verwaltung stärker als bisher in der Rolle des Beraters wünschen. Sie betonten, dass die aktuelle Situation gut sei und kein unmittelbarer Anlass bestehe sich zu beklagen. Die neue Dialogkultur der Verwaltung wurde ausdrücklich gelobt. Es wurde vereinbart, den begonnen Dialog fortzuführen, eine weitere Gesprächsrunde wurde für Ende 2016 / Anfang 2017 vereinbart.

Die Verwaltung schlägt vor, die kommenden Gesprächsrunden zu einem „Runden Tisch der Aachener Wohnungsmarktakeure“ zu erweitern. Neben dem bisherigen Teilnehmerkreis sollen auch Vertreter der Politik, des Mieterschutzvereins und Interessenvertreter der Hauseigentümer eingeladen werden.

### **Anlagen:**

- Artikel Frankfurter Allgemeine vom 29.05.2016 „Wohnen – zu teuer für die Masse“
- Artikel Süddeutsche Zeitung vom 10.06.2016 „Die Mitte fehlt“