

| Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Vorlage-Nr: FB 23/0649/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 27.05.2020 Verfasser: FB 23/00 | | | | | | |
|--|--|---------------|---------|---------------|------------|--------------------------------------|--------------|
| Wohnungsbau weiter fördern Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktion im Rat der Stadt Aachen | | | | | | | |
| Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="189 667 376 696">Datum</th> <th data-bbox="384 667 954 696">Gremium</th> <th data-bbox="962 667 1374 696">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="189 701 376 730">16.06.2020</td> <td data-bbox="384 701 954 730">Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss</td> <td data-bbox="962 701 1374 730">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table> | | Datum | Gremium | Zuständigkeit | 16.06.2020 | Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | | | | | |
| 16.06.2020 | Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Entscheidung | | | | | |

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt, die Vorschläge der Verwaltung zur Förderung des Wohnungsbaus umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen

| | | | |
|--|----|------|--|
| | JA | NEIN | |
| | x | | |

| Investive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschriebener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschriebener 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 |
| + Verbesserung / - Verslechterung | 0 | | 0 | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

| konsumtive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschriebener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff. | Folgekosten (alt) | Folgekosten (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 / - Verslechterung | 0 | | 0 | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst durch die Vergabe städtischer Grundstücke. Die einzelnen Vergaben werden dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss bzw. dem Rat zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Erläuterungen:

Mit Antrag vom 04.12.2019 haben die Fraktionen der CDU und SPD im Rat der Stadt beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, den „Wohnungsbau weiter (zu) fördern“. Im Antrag heißt es:

Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit der gewoge aufzunehmen, um städtische Grundstücke zu Wohnbauzwecken besser zu nutzen. Ziel ist es, den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erhöhen.

Die Stadt Aachen hat bereits eine Vielzahl von Initiativen ergriffen, um positiv auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Dazu gehören der Quotenbeschluss, der Baulandbeschluss sowie die Vergabe städtischer Grundstücke im Erbpachtverfahren in Verbindung mit einer kommunalen Förderung des öffentlich geförderten Wohnraums.

Ein weiterer Baustein in diesem Maßnahmenkatalog ist die Ausnutzung von Verdichtungspotenzialen zum Bau von Wohnungen auf städtischen Grundstücken. Nach Aussage der Verwaltung besteht die Möglichkeit, rd. 400 neue Wohnungen auf städtischem Grund zu errichten (Anm.: es handelt sich dabei um die Kategorie 1 der Potentialanalyseflächen). Um eine zügige Realisierung zu ermöglichen, bietet es sich an, die Ressourcen der gewoge zu nutzen und die Bebauung der o.g. Verdichtungspotenziale durch die gewoge vornehmen zu lassen.

Ein erstes Objekt kann die Liegenschaft am Seffenter Weg sein, wo nach Abriss und Neubau eine Verdoppelung der vorhandenen Wohneinheiten realisiert werden könnte.

Stellungnahme der Verwaltung

Seit Jahren erfolgt eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt Aachen und der gewoge AG. Neben der Beteiligung der Stadt Aachen von 60,7 % an der gewoge bewirtschaftet die gewoge die 2.600 städtischen und im Stiftungsbesitz befindlichen Wohnungen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Zu den Aufgaben des Bewirtschafters zählen alle Maßnahmen, die der Unterhaltung der Gebäude dienen, wie Betreuung der Mietverhältnisse, Abrechnungen, Instandsetzungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes. Nicht durch den Vertrag abgedeckt werden Neubaumaßnahmen, die nicht durch Instandsetzung oder Modernisierung bedingt sind.

Dennoch kooperieren Stadt und gewoge seit langem auch beim Neubau von Wohnungen. In der Vergangenheit hat die Stadt eine Vielzahl von Grundstücken an die gewoge veräußert, z.B. die Grundstücke Reuterweg, Rombachstraße oder Burggrafenstraße. Allerdings sind die Gestaltungsmöglichkeiten aufgrund des öffentlichen Vergaberechts eingeschränkt. Solange die Grundstücksvergabe ohne Bauverpflichtung erfolgt, kann dies freihändig an die gewoge erfolgen, was analog auch für die Vergabe von Erbbaurechten gilt.

Bei Projekten, in denen durch die Stadt bestimmte Nutzungs- oder Gestaltungsvorgaben gestellt werden, ist auch bei der Vergabe an die gewoge öffentliches Vergaberecht anzuwenden. Beispiele hierfür sind die geplanten Neubauten an der Franzstraße oder der Kaiserstraße in Eilendorf, bei denen eine Kombination aus KiTa, Sporthallen und Büros bzw. Kita und Wohnen realisiert werden sollen. Derartige Maßnahmen sind grundsätzlich ausschreibungspflichtig, bei Bauleistungen über 5,35 Mio. € sind derartige Vorhaben zudem öffentlich (also EU-weit) auszuschreiben.

Neben den im Antrag genannten Beschlüssen hat die Stadt weitere Grundsatzbeschlüsse gefasst, die sich direkt auf die Nutzung und die Vergabe von Grundstücken auswirken. Insbesondere die im September 2018 beschlossene Konzeptvergabe, in der Grundstücke von besonderer Bedeutung unter Vorgabe bestimmter Kriterien zu vergeben sind, spielt eine wesentliche Rolle. Weiterhin sind beispielhaft die „Kriterien zur Innenentwicklung“, „Qualität in B-Plan-Gebieten“ oder das „Energiepolitisches Arbeitsprogramm“ genannt.

Hier zeigt sich, dass die Anforderungen an die Bebauung und somit auch an die Grundstücksvergabe vielfältig sind und in jedem Einzelfall abgeprüft werden müssen. Die Verwaltung sieht sich hier auch in einer Vorbildfunktion, d.h. die Vergabe städtischer Grundstücke sollte beispielhaft zeigen, welche Ziele die Stadt insbesondere in sozialen, städtebaulichen und ökologischen Fragen verfolgt.

Gerade die städtebaulich exponierteren städtischen Grundstücke sollten nur im Rahmen von Wettbewerben oder Konzeptvergaben vergeben werden. Hier bietet sich besonders an, das ca. 8.700 m² große Grundstück Seffenter-Weg mit vorbildhaftem Wohnungsbau, z.B. durch intelligente Nachverdichtung oder als klimaneutrale Mustersiedlung für unterschiedliche Bewohnergruppen zu entwickeln. Ein erster Vergabevorschlag wird gerade vorbereitet.

Die von der Verwaltung näher untersuchten Potentialflächen umfassen derzeit 80 Standorte, welche laufend aktualisiert werden. Von diesen Standorten sind die meisten für die Errichtung von Wohnungsbau geeignet, insgesamt könnten nach vorläufiger vorsichtiger Schätzung über 2.000 Wohneinheiten entstehen, sofern jede Potentialfläche für den Wohnungsbau genutzt wird. In der laufenden verwaltungsinternen Ausarbeitung der einzelnen Flächen zeigen sich aber auch deutliche Nutzungskonkurrenzen, welche nicht automatisch zu Gunsten der Wohnraumversorgung abgewogen werden können.

Auf den derzeit untersuchten Standorten könnten in der Kategorie 1 ca. 400 Wohneinheiten bei Priorisierung der Wohnnutzung entstehen, d.h. an diesen Standorten sind Planungsrecht (B-Plan oder § 34 BauGB) und eine verkehrliche Erschließung vorhanden.

Bei vielen dieser Flächen handelt es sich um „nicht einfach“ zu bebauende Grundstücke, sondern um Entwicklungsmöglichkeiten, bei denen individuelle Lösungen gefragt sind. Sei es, dass die Grundstücke ungünstig geschnitten sind, der Aufwand überdurchschnittlich hoch ist oder die verfügbare Fläche nur für wenige Wohneinheiten ausreicht.

Zusammen mit der gewoge wurden die einzelnen Potentialflächen auf Umsetzungsmöglichkeiten durch Vergabe an die gewoge geprüft. Im Wesentlichen besteht Konsens zwischen gewoge und Verwaltung, dass nicht alle städtischen Flächen durch die gewoge bebaut werden sollen bzw. sich die gewoge dem Wettbewerb stellen muss.

Die gewoge verfolgt insbesondere das Ziel, möglichst schnell viele Wohneinheiten zu errichten. Nach eigener Aussage ist die gewoge vor allem an „einfach“ zu bebauenden Grundstücken und wenig komplexen Bauformen interessiert, auch müssten größere Einheiten möglich sein. An Grundstücken, auf denen weniger als 10 Wohneinheiten entstehen können, ist sie grundsätzlich nicht interessiert. So wurde z.B. das Angebot der Verwaltung zur Bebauung des städtischen Grundstücks Föhrenweg (min. 8 WE) von der gewoge auf Grund der geringen Größe nicht angenommen. Auch die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht sieht die gewoge kritisch, schließt sie aber auch nicht völlig aus (anzumerken ist, dass die gewoge auch in der Vergangenheit schon auf städtischen Erbbaurechtsgrundstücken gebaut hat, z.B. am Gemmenicher Weg).

Die Verwaltung hat unabhängig von der zeitlichen Kategorie (Kategorien 1 bis 3 der Potentialflächen) folgende Flächen identifiziert, auf denen nach erster Prüfung mehr als 10 Wohneinheiten realisiert und somit vorbehaltlich der Vergabe über Konzepte oder andere Wettbewerbe an die gewoge vergeben werden könnten. Es handelt sich um Flächen, auf denen neu oder nach Abbruch neu gebaut werden kann, reine Nachverdichtungen oder Dachausbauten (z.B. Schopenhauerstraße 2-16) sind nicht enthalten. Ebenfalls nicht enthalten sind Grundstücke für Einfamilienhäuser, da die gewoge nur Mehrfamilienhäuser errichtet. Die Standorte der im Antrag gemeinten Kategorie 1 (kurzfristig bebaubar) sind mit einem * gekennzeichnet:

Bezirk Mitte

0.4 Baublock Mühlenberg / Stromgasse

Grundstücksgröße 5.406 m², davon 1.800 m² Netto-Baufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten: 16 (MFH)

Hier handelt es sich um ein Stiftungsgrundstück, welches bereits von der gewoge genutzt wird und unter der Berücksichtigung der ökologischen Belange und eines Freiflächenangebotes verdichtet werden könnte.

0.5 Baublock Seffenter Weg

Grundstücksgröße 8.673 m², mögliche Anzahl Wohneinheiten bei Neubau: 106 (MFH) abzüglich Bestand

Die vorhandene Bebauung ist in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand und muss saniert werden. Zudem entsprechen die Grundrisse nicht aktuellen Anforderungen, sodass eine grundlegende Sanierung und Verdichtung oder der Abbruch und Neubau sinnvoll sind. Da es sich um ein gut gelegenes und auch städtebaulich interessantes Grundstück handelt, auf dem über 100 Wohnungen entstehen könnten, schlägt die Verwaltung vor, das Grundstück im Wege der Konzeptvergabe auszuschreiben.

0.6 Kronenberg

Grundstücksgröße ca. 25.000 m², davon 16.250 m² Netto-Baufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten: 200 (MFH)

Das ehem. Schulgrundstück weist ein hohes Potential auf, um in guter Lage im östlichen Bereich (ehem. Schulgrundstück) ca. 200 Wohneinheiten zu errichten. Die Erschließung ist nach erster Prüfung durch FB 61 über den Amsterdamer Ring möglich. Auch unter weitgehendem Erhalt des Grünbestandes kann hier ein attraktives Wohnquartier entstehen. Die Grünstrukturen und eventuell auch der Sportplatz sollten soweit möglich erhalten bleiben. Zunächst wird die Verwaltung detaillierter die Nutzungsmöglichkeiten sowie Bedarfe an sozialer Infrastruktur prüfen, um anschließend das Nutzungsspektrum festzulegen. Aufgrund der Größe schlägt FB 23 vor, zur Qualitätssicherung ebenfalls eine Konzeptvergabe oder einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen.

0.8 Driescher Hof, Danziger Straße

Grundstücksgröße 8.446 m², davon ca. 2.100 m² Nettobaufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten: 38 (MFH)

Am Driescher Hof ist zunächst im Rahmen eines zu erstellenden Quartierskonzeptes zu prüfen, ob eine Wohnbebauung sinnvoll ist. Eine Vergabe an die gewoge ist daher zur Zeit nicht sinnvoll.

0.16 Michaelsbergstraße

Grundstücksgröße 4.004 m², davon Straßenrandbebauung 350 m² Nettobaufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten: ca. 12 (MFH)

Die Überplanung dieser Fläche steht unter dem Vorbehalt der Schulverlagerung sowie der Planungen im Umfeld zum Kurbetrieb und einer eventuellen Neuordnung von Kureinrichtungen.

0.21 Schillerstraße *

Grundstücksgröße 5.561 m² abzüglich Kita + Bauhof = 2.700 m², mögliche Anzahl Wohneinheiten: 38 (MFH)

Der Standort könnte in zwei Phasen überplant werden. Zunächst wäre kurzfristig eine Blockrandbebauung möglich, nach Verlagerung des E 18 Standortes ist dort auch in guter Lage eine Blockinnenbebauung möglich. Vor Vergabe des Grundstückes sind die Verlagerung des Betriebshofes, ein eventueller Kita-Neubau sowie die städtebauliche Struktur näher zu prüfen.

0.22 Peliserkerstraße *

Grundstücksgröße 848 m², mögliche Anzahl Wohneinheiten: 12 (MFH)

Das Grundstück befindet sich in Stiftungsbesitz. Derzeit werden durch die Stiftungsverwaltung verschiedene Umsetzungsszenarien geprüft.

0.23 Gemmenicher Weg *

Grundstücksgröße ca. 2.460 m², mögliche Anzahl Wohneinheiten: 26 (MFH)

Auch hier handelt es sich um Stiftungsbesitz, welcher durch die Gewoge bereits genutzt wird. Eine ergänzende Straßenrandbebauung des bereits durch die Gewoge genutzten Grundstückes bietet sich an.

0.24 Hünefeldstraße *

Grundstücksgröße 17.643 m² davon ca. 2.960 m² Baufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten: 52 (MFH)

Es handelt sich um ein Grundstück, auf dem kurzfristig Wohnungsbau auf Basis des § 34 BauGB realisiert werden könnte. Der FB 45 hat dort Bedarf für eine KiTa angemeldet. Aufgrund der überbaubaren Fläche ist die Realisierung von KiTa und gefördertem Wohnungsbau voraussichtlich möglich. Derzeit wird diskutiert, ob hier vorübergehend Wohncontainer für Obdachlose aufgestellt werden können. Dies widerspricht aber keiner Neubebauung, da Planung und Ausschreibung entsprechend der Nutzungsdauer der Containernutzung angepasst werden können.

0.27 Weißwasserstraße 126 und 146 *

Grundstücksgröße 5.581 m², davon ca. 1.860 m² Netto-Baufläche für Nachverdichtung oder Neubau auf 5.581 m²

mögliche Anzahl Wohneinheiten: bei Nachverdichtung + 19, bei Neubau + ca. 22

Auch hier könnte durch einen Abbruch der bestehenden Gebäude und Neubau ein deutliches Mehr an Wohneinheiten entstehen. Alternativ kann eine höhere Verdichtung erfolgen, ohne dass dies zu Einschränkungen führt. Vielmehr wäre hier ein Mehr an Wohnqualität bei Erhöhung der Einheiten möglich.

Bezirk Brand

1.1 Wilhelm-Ziemons-Straße (Bollet)

Grundstücksgröße 5.559 m², davon 3.600 m² Netto-Baufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten: 31 (MFH)

und

1.3 Schagenstraße 60

Grundstücksgröße 9.575 m², davon 6.200 m² Netto-Baufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten: ca. 80 (MFH)

Beide Grundstücke werden derzeit durch befristet errichtete KiTa´s genutzt, für die Ersatz geschaffen werden muss. Nach Auskunft des FB 45 besteht hier dringender Bedarf, da die Befristungen Ende 2021 auslaufen. Am Standort Wilhelm-Ziemons-Straße muss zunächst noch die Lärmbelastung durch den angrenzenden Sportplatz geprüft werden. An der Schagenstraße könnte auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes kurzfristig die südliche Grundstückshälfte bebaut werden. Bei Integration einer Kita in die Wohnbebauung kann die Kita-Nutzung gesichert werden. Eine Fertigstellung des Neubaus vor Schließung der Behelfs-Kita ist jedoch nicht möglich. Eine Vergabe an die gewoge ist aus Sicht der Verwaltung sinnvoll.

1.4 Karl-Kuck-Straße

Grundstücksgröße 15.942 m², davon 10.300 m² Netto-Baufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten: 45 (MFH) und 23 (EFH)

Für die Karl-Kuck-Straße wurde bereits die Konzeptvergabe festgelegt. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch in Form von Mieteinfamilienhäusern unter Zugrundelegung eines besonderen Energiekonzeptes. Die gewoge sollte sich aus Sicht der Verwaltung an der Ausschreibung beteiligen. Derzeit ist die Entwässerungssituation noch nicht gelöst, da die vorhandenen Rückhaltekapazitäten für eine Neubebauung nicht ausreichen.

Bezirk Eilendorf

2.1 Auf Trimpersfeld

Grundstücksgröße 3.608 m², mögliche Anzahl Wohneinheiten: 16 (EFH) oder 38 (MFH)

In Ergänzung der durch die *Deutsche Reihenhäuser* projektierten Neubebauung des ehem. Marmorwerkes bietet sich die Chance, nach Verlagerung des Betriebshofes Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück zu ermöglichen. Auch hier ist eine Vergabe an die gewoge sinnvoll.

Bezirk Haaren

3.3 Haaren Ortsmitte / Stadthäuser

Grundstücksgröße Geltungsbereich B-Plan 20.000 m², davon 7.600 m² Netto-Baufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten: 15 (EFH) und 18 (MFH) sowie Kita mit 2.100 m² Grundstück

Die Ortsmitte Haaren befindet sich derzeit in der Entwicklung und ist auch in Zusammenhang mit der Umgestaltung um die Kirche sowie der eventuellen Entwicklung des Klinkenberg Areals zu sehen. Es handelt sich um ein attraktives Entwicklungsgebiet, bei dem insbesondere die Mehrfamilienhäuser für die gewoge von Interesse sein könnten.

3.8 Reuterweg 11 – 17 verkauft

Das Grundstück wurde bereits an die gewoge veräußert.

Bezirk Kornelimünster / Walheim

4.8 Prämienstraße Nr. 57

Grundstücksgröße 7.236 m², davon 2.400 m² Netto-Baufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten: 21 (MFH) oder 10 (EFH)

Eine Bebauung unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung ist noch näher zu prüfen. Städtebaulich sinnvoll ist eine Arrondierung der Straßenrandbebauung.

Bezirk Laurensberg

5.1 Laurensberg Orsbach, Schule

Grundstücksgröße 4.320 m², mögliche Anzahl Wohneinheiten 15 (EFH) bzw. 30 (MFH)

Bei einer Arrondierung der Bebauung oder einer Neubebauung sind die Belange der Orsbacher Bevölkerung nach einem Stadtteiltreff zu berücksichtigen. Innerhalb eines noch zu erstellenden Gesamtkonzeptes bietet sich eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern durch die gewoge an.

5.2 Sportplatz Rathausstraße

Grundstücksgröße 10.170m², davon 6.600 m² Netto-Baufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten:
23 (EFH) bzw. 46 (MFH)

Nach Ende der Nutzung des Sportplatzes durch den VfL Laurensberg und Klärung möglicher Belastungen durch Schützenverein und Bahntrasse könnte hier ein neues Wohnquartier entstehen, dessen Umsetzung eines B-Planes bedarf. Auch hier bietet sich an, die gewoge mit der (Teil-) Umsetzung zu betrauen.

5.3 Vaals Grenze / ehem. Zollamtsfläche

Grundstücksgröße 2.939 m², davon ca. 2.600 m² Netto-Baufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten:
23 (MFH)

Es ist vorgesehen, ein städtebauliches Gesamtkonzept zusammen mit den anderen Eigentümern (insbesondere Nesseler Projektidee im Norden entlang der Grensstraat) zu entwickeln. Dabei ist die besondere Lage an der Grenze zu Vaals zu beachten. Sobald das städtebauliche Konzept entwickelt ist, kann eine Vergabe an die gewoge geprüft werden.

Bezirk Richterich

6.5 Richtericher Dell

Grundstücksgröße insges. ca. 290.000 m² davon 188.500 m² Nettobaufläche, mögliche Anzahl Wohneinheiten: je 660 EFH und MFH

Das Entwicklungsgebiet Richtericher Dell bietet ein enormes Entwicklungspotential, welches perspektivisch auch für die gewoge viele Baumöglichkeiten bieten könnte. Bisher ist noch nicht entschieden, wie im Einzelnen die Baustrukturen aussehen werden und welche Qualitätssicherungs- und Vergabeverfahren umgesetzt werden.

Die genannten Standorte wurden mit der gewoge diskutiert, die diese derzeit noch prüft. Sobald konkrete Ergebnisse zu den einzelnen Standorten vorliegen, wird die Verwaltung dem Ausschuss entsprechende Vergabevorschläge zur Beratung vorlegen.