

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 56/0085/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Datum: 03.08.2021
FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Verfasser/in: FB 56
Wohnungsmix Richtericher Dell – Tagesordnungsantrag der SPD vom 02.07.2021		
Ziele: Klimarelevanz: Nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
31.08.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme
04.11.2021	Planungsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohn- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Prof. Dr. Sicking
(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	Nicht eindeutig bezahlbar
			x

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)

nicht

nicht bekannt

Erläuterungen:

Mit Datum des 02.07.2021 hat die SPD-Fraktion den als Anlage beigefügten Tagesordnungsantrag gestellt und bittet die Verwaltung darzustellen, was der beste Wohnungsmix aus sozialer und wohnungsfachlicher Sicht für das Entwicklungsgebiet Richtericher Dell ist.

1. Wohnbedarfe und sozialplanerische Betrachtung

Die Richtericher Dell ist die zentrale letzte große Wohnbaureserve der Stadt Aachen. Eine Entwicklung des Gebietes muss daher in den Gesamtkontext der allgemeinen Wohnungsmarktsituation Aachens eingebettet werden – bei gleichzeitiger Betrachtung besonderer Faktoren des umgebenden Lebensraumes.

Die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung identifiziert in ihren Wohnungsmarktberichten der letzten Jahre einen angespannten Wohnungsmarkt für Aachen, welcher aus einem anhaltenden Bevölkerungszuwachs in Verbindung mit der Endlichkeit zur Verfügung stehender Wohnbauflächen resultiert. Diese Entwicklung führt zu deutlichen Preissteigerungen in allen Wohnungsmarkt-Segmenten, was insbesondere bei Familien, Geringverdiener*innen und Senior*innen im Stadtgebiet Aachen zu deutlichen Belastungen führt. Die Einflussmöglichkeit der Kommune auf diese Entwicklung ist gering, umso wichtiger ist es, insbesondere über die Vergabe der eigenen Wohnbauflächen den Trend abzumildern. Um diese Dynamik zu minimieren, sind vermehrt Konzepte zu entwickeln und umzusetzen, die im Neubaubereich auf den zur Verfügung stehenden Flächen mehr Wohnraum als bisher schaffen. Dabei muss den unterschiedlichen Bedarfslagen – z.B. denen nach mehr Wohnfläche für Familien – Rechnung getragen werden durch eine Vielfältigkeit der angebotenen Wohnformen.

Ein wesentlicher Vorteil der Stadt Aachen in Richtericher Dell ist es, über nahezu alle Grundstücke zu verfügen und damit durch die Vergabe einen sehr umfassenden Einfluss auf die Grundstückspreise ausüben zu können.

Auf die soziale Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte muss ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Aktuell sind nur noch 7 % des Aachener Wohnungsmarktes öffentlich gefördert und unterliegen damit einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Bis 2029 werden über 5.500 dieser Wohneinheiten aus den Bindungen fallen. Damit gehen rund 56 % des derzeitigen Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen in den freien Wohnungsmarkt über, der zugleich durch die oben beschriebene Preisdynamik gekennzeichnet ist. Zugleich ist der Druck auf preisgünstige Wohnungssegmente in Aachen zusätzlich durch die große Zahl Studierender als Nachfragegruppe geprägt – auch dies muss in die Betrachtung der Wohnbauplanung einbezogen werden.

Aus Sicht der Sozialplanung ist die demografische Entwicklung Aachens – aber auch des Lebensraums Richterich in Besonderem – bei der Entwicklung des Richtericher Dell in den Fokus zu nehmen. Richterich ist stark geprägt von einem demografischen Alterungsprozess, der zunehmende Bedarfslagen an generationengerechten und barrierefreien Wohnformen nach sich zieht. Gerade im

Alter ist die Bereitschaft den eigenen, vertrauten Lebens- und Sozialraum zu verlassen gering. Das Neubaugebiet eröffnet die Möglichkeit hier entsprechende Wohnraumoptionen in unmittelbarer Nachbarschaft des Quartiers zu generieren und damit Bedarfe und persönliche Bedürfnisse ansässiger Bevölkerung zu verzahnen. Zugleich befördern solche Angebote überhaupt erst die Umzugswilligkeit von älteren Bewohner*innen. Mit Blick darauf, dass in vielen Einfamilienhäusern in Richtiger bei den Eigentümer*innenstrukturen ein Generationenwechsel bevorsteht, bieten alternative Wohnformen die Möglichkeit, diesen selbst aktiv zu gestalten. Freiwerdende Bestandsobjekte im Einfamilienhaussegment würden wiederum Familien in Aachen die Möglichkeit geben, diesen Wohnraum zu erwerben oder zu mieten. Dies wäre auch im Sinne einer effizienten Nutzung von Bestandsressourcen und der nachhaltigen, zukunftsorientierten Entwicklung des Quartiers. Solche als Rochaden bezeichneten Vorgänge sind freiwillig stattfindende Prozesse - sie überhaupt in Gang setzen zu können, bedingt immer entsprechend passende Wohnraumalternativen.

2. Empfehlungen zum Wohnungsmix

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Richtiger Dell aufgrund der dargelegten Wohnungsmarktsituation in Kombination mit Flächenknappheit, dem Wachstum einer hochschulaffinen Nachfrage und demografischen Herausforderungen einen Wohnraummix für die oben beschriebenen Bedarfslagen benötigt.

- Bei der Konzentration auf den flächeneffizienten Geschosswohnungsbau, muss der Fokus auf der Herstellung vielfältiger Angebote liegen, die unterschiedlichen Bedarfslagen gerecht werden – dazu gehören barrierefreie und generationengerechten Wohnraumoptionen ebenso wie großflächige Angebote für Familien.
- Bei der Vergabe der städtischen Flächen ist der Quotenbeschluss für öffentlich geförderten Wohnraum konsequent umzusetzen, um zur Kompensation wegfallender Bindungen beizutragen. Der Beschluss gilt für vorhabenbezogene Bebauungspläne und Bebauungspläne mit städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB und verpflichtet den Vorhabenträger vertraglich, im Plangebiet öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll grundsätzlich 40 % am geplanten Vorhaben betragen. Die Quote bezieht sich auf die Gesamtwohnfläche. In begründeten Einzelfällen kann die Verwaltung, in Abhängigkeit der für das jeweilige Quartier ausgewiesenen Sozial- und Wohnraumdaten, eine Reduzierung oder Erhöhung der Quote vorgeben. Solche abweichenden Regelungen sind dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss zur abschließenden Entscheidung vorzulegen. Bei der Vermarktung städtischer Grundstücke gelten grundsätzlich die Regelungen des parallel in der Aufstellung befindlichen kommunalen Wohnbauförderprogramms. In Fällen, in denen das kommunale Wohnbauförderprogramm keine Anwendung findet, ist der Quotenbeschluss anzuwenden. Die vereinbarte Quote ist im Kaufvertrag festzusetzen.
- Zudem ist zur Sicherstellung der Wohnversorgung von Haushalten mit mittlerem Einkommen analog zum Quotenbeschluss die Bereitstellung preisgedämpfter Wohnungen anzudenken. Im Workshop „Bezahlbarer Wohnraum“ im Rahmen des Partizipationsprozesses zum

Handlungskonzept Wohnen wurde das Instrument von den teilnehmenden Akteur*innen mehrfach als zukunftsweisender wichtiger Baustein einer Wohnraumentwicklung identifiziert. Die Ausgestaltung von entsprechenden Vorgaben und Richtlinien und der Diskurs hierzu wird parallel zum Entwicklungsprozess des Richtericher Dell im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen vorangetrieben und in den weiteren Planungsprozess eingespielt.

- Die bestehende Nachfrage nach Eigenheimen durch Familien mit Kindern muss ressourcenschonend im Baugebiet umgesetzt werden; Erfahrungen aus anderen Aachener Baugebieten zeigen, dass flächensparende Hausvarianten z.B. mit unter 200 m² Grundstücksfläche stark nachgefragt werden und zudem gut in den finanziellen Rahmen der Zielgruppe passen; Die architektonische Ausgestaltung kann dabei auch von attraktiven Geschossvarianten zu Reihenhausbebauung reichen; Daneben sollte die Nachfragesituation nach Eigenheimen auch in Verbindung mit den oben beschriebenen Rochaden betrachtet werden – die Schaffung altersgerechter, barrierefreier Wohnungen und eine aktive begleitende Öffentlichkeitsarbeit müssen bei den entsprechenden Planungen integriert erfolgen.
- Eine besondere Rolle, u.a. zur Bereitstellung von alternativen Wohnformen, könnte gemeinschaftlichen Wohnprojekten in der Richtericher Dell zukommen. Vorteile dieser gemeinwohlorientierten Wohnform insbesondere in selbstorganisierter oder genossenschaftlicher Form sind langfristig bezahlbares Wohnen mit zukunftsfähigen, bedarfsgerechten Lösungen für die aktuellen Fragen beim Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten häufig kreative Lösungen für klimafreundliches, ressourcenschonendes Bauen, alternative Mobilität, soziale Mischung im Projekt, bezahlbares Wohnen und Mehrwerte, die ins Quartier hineinwirken. Durch die gemeinsame Projektentwicklung entsteht die Nachbarschaft schon vor dem Einzug und bringt besondere soziale und kulturelle Qualitäten mit. Zur Sicherung der Vorteile, die diese Wohnform für das Plangebiet mit sich bringen würde, sollte eine Quote für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Plangebiet etabliert werden. Genossenschaftlich organisierte/wirtschaftende Projekte sollten dabei besonders gefördert werden. Das Instrument der Konzeptvergabe könnte hierzu einen wertvollen Beitrag leisten.
- Für mittlere oder einkommensschwache Haushalte sollte ein Anteil an Miet-Einfamilienhäusern mitgedacht werden.
- Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung und Sicherung einer vielfältigen Wohnbevölkerung im Plangebiet kann es zielführend sein, einen kleineren Anteil der Flächen für studentische Wohnprojekte vorzuhalten, bevorzugt gefördert über die Landesfördermittel für studentisches Wohnen. Dies bietet sich insbesondere durch die räumliche Nähe zu den beiden Campusgebieten Melaten und West an, die zukünftig über ÖPNV (neuer Halt der Euregiobahn in Richterich) und Radverkehrsinfrastruktur (Radschnellweg Euregio) sehr schnell für diese Zielgruppe erreichbar sein werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, den studentischen Nachfragedruck in der Innenstadt etwas abzumildern

Für die Herstellung des beschriebenen Wohnungsmixes und die Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnislagen ist es notwendig, planerische Vorgehensweisen mit bestehenden und neuen Instrumentarien der Wohnbauentwicklung gut zu verzahnen. Dazu gehört neben einer Einbettung sozialer Kriterien in die Konzeptvergaben auch, dass neue Steuerungsmechanismen aus dem, derzeit in Erarbeitung befindlichem, Handlungskonzept Wohnen im Richterlicher Dell konkret diskutiert und bei der weiteren Entwicklung mitgedacht werden. Voraussetzung zur Anwendung der Instrumente (z.B. preisgedämpfter Wohnungsbau) sind entsprechende politische Beschlusslagen – die Vorlagen hierzu werden mit dem Handlungskonzept Wohnen von der Fachverwaltung erarbeitet und eingebracht.

3. Steuerungsmöglichkeiten durch die Verbindliche Bauleitplanung

In der Begründung zum Tagesordnungsantrag wird erläutert, dass für die aufzustellenden Bebauungspläne von maßgeblicher Bedeutung ist, welche Wohnbedarfe zu bedienen sind. Diese Darstellung ist grundsätzlich richtig, im Detail spielen dafür aber viele Rahmenbedingungen eine Rolle:

- Die Ausführungen dieser Vorlage zum Wohnungsmix stellen den heutigen Stand dar, der sicher auch für einen längeren Zeitraum Gültigkeit hat, aber ggfls. nicht dauerhaft. Richterlicher Dell soll in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden, dieser Prozess wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Deswegen wird es zukünftig erforderlich sein, vor dem Start des jeweiligen Planverfahrens die konkreten Rahmenbedingungen festzulegen (von Mobilitätsanforderungen über Klimaschutzbelange bis hin zum Wohnungsmix).
- Auch Bebauungspläne sind immer „statisch“. Das heißt, gerade wenn sie sehr dezidierte Festsetzungen zu einzelnen Themen beinhalten, kann nicht bzw. nur im Wege eines Änderungsverfahrens auf geänderte Rahmenbedingungen reagiert werden.
- Grundsätzlich sind die Möglichkeiten für Festsetzungen in Bebauungsplänen sehr begrenzt, die Inhalte des § 9 (1) BauGB stellen eine abschließende Liste dar. Demnach können nur allgemeine Festsetzungen getroffen werden (z.B. Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude oder Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf). Der Mix oder bestimmte Wohnformen können nicht festgesetzt werden.
- Schlanke Bebauungspläne auf städtischen Flächen bieten ein sehr großes Maß an Flexibilität für die unterschiedlichsten Bebauungskonzepte. Die Steuerung und verbindliche Sicherung erfolgt über die Konzeptvergabe.

Insofern bietet die Konzeptvergabe eine wesentlich bessere Grundlage für die Sicherung von Qualitäten in den unterschiedlichen Themenfeldern, unter anderem auch bezogen auf den Wohnungsmix.

Anlage/n:

- Tagesordnungsantrag „Wohnungsmix Richtericher Dell“ der SPD-Fraktion vom 02.07.2021