

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 23/0077/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 29.09.2021
		Verfasser/in: 23/14
<b>Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 31.08.2021 (öffentlicher Teil)</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz keine		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
26.10.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 31.08.2021 (öffentlicher Teil).

**Anlage/n:**

Niederschrift über die Sitzung vom 31.08.2021 (öffentlicher Teil) – (nur in Allris)

## **N i e d e r s c h r i f t**

### **öffentliche Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses**

22. September 2021

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 31.08.2021
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:01 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:11 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Konferenzraum 1, EUROGRESS AACHEN, Monheimsallee 48, 52062 Aachen

---

Anwesende:

Bürgermeister Norbert Plum

Ratsherr Dr. Sebastian Breuer

Ratsfrau Franca Braun

Ratsfrau Julia Brinner

Vertretung für: Ratsherr Dipl.-Ing.  
Architekt Carsten Schaadt

Ratsherr Achim Ferrari

Ratsherr Wolfgang Palm

Ratsfrau Daniela Parting

Ratsherr Peter Tillmanns

Vertretung für: Ratsherr Harald Baal  
bis 17:50 Uhr

Ratsherr Jakob von Thenen

Herr Uwe Boester

WLA/05/WP18

Ausdruck vom: 29.09.2021

Seite: 1/12

Herr Lars Lübben

Frau Malena Moog

Vertretung für: Herrn Christoph  
Giebeler

Herr Joachim Moselage

Herr Dr. Ralf Gerhard Otten

Frau Alexandra Radermacher

Frau Renate Wallraff

Frau Sabine Weineck

Vertretung für: Herrn Michael  
Diederer

Herr Egmont Schoendorff

Herr Rolf Winkler

Herr Ralf Demmer

Vertretung für: Frau Joanna  
Szymanska

Abwesende:

Ratsherr Harald Baal

anwesend ab 17:50 Uhr für Herrn  
Tillmanns

Ratsherr Dipl.-Ing. Architekt Carsten Schaadt

entschuldigt

Herr Michael Diederer

entschuldigt

Herr Christoph Giebeler

entschuldigt

Frau Joanna Szymanska

entschuldigt

von der Verwaltung:

Herr Prof. Dr. Sicking

Dez. VI

Herr Kemperdick

FB 23

Herr Brötz

FB 45 ab 17:40 Uhr

Herr Tönnies

FB 56

Herr Bussen

FB 23

Frau Ernst

FB 23

Frau Begaß

FB 56 bis 18:00 Uhr

WLA/05/WP18

Ausdruck vom: 29.09.2021

Seite: 2/12

Herr Wilsch	Dez. VI
Frau Dr. Vankann	FB 36 17:05 Uhr bis 18:00 Uhr
Frau Hefferan	FB 23

als Schriftführer:

Herr Elbert	FB 23
-------------	-------

## **Tagesordnung:**

### Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**
  
- 2 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 15.06.2021 (öffentlicher Teil)**  
**Vorlage: FB 23/0052/WP18**
  
- 3 **Erhöhung der städtischen Wohnbauaktivitäten**  
**Vorlage: FB 23/0065/WP18**
  
- 4 **Differenzierung der Höhe des Zinssatzes für die Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht**  
**Vorlage: FB 23/0068/WP18**
  
- 5 **Auswirkungen des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland auf die kommunale Wohnungspolitik**  
- **Antrag zur Tagesordnung der Fraktion Grüne vom 08.06.2021**  
**Vorlage: FB 23/0055/WP18**

- 6 **Wohnungsmix Richtericher Dell – Tagesordnungsantrag der SPD vom 02.07.2021**  
**Vorlage: FB 56/0085/WP18**
  
- 7 **Abriss des ehemaligen Gebäudes der belgischen Streitkräfte neben dem Funkturm Kronprinzenrast**  
**Vorlage: FB 23/0056/WP18**
  
- 8 **Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK), Umsetzungsstand**  
**Vorlage: FB 36/0079/WP18**
  
- 9 **Handlungsempfehlung zur CO2 - Einsparung bei städtischen Wohngebäuden**  
**Vorlage: FB 23/0071/WP18**
  
- 10 **Mitteilungen / Verschiedenes:**

## **Protokoll:**

Öffentlicher Teil

### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Herr Bürgermeister Plum begrüßte die Anwesenden und eröffnete den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:01 Uhr. Anträge zur öffentlichen Tagesordnung wurden nicht gestellt.

### **zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 15.06.2021 (öffentlicher Teil)**

**Vorlage: FB 23/0052/WP18**

#### **Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 15.06.2021 (öffentlicher Teil).

### **zu 3 Erhöhung der städtischen Wohnbauaktivitäten**

**Vorlage: FB 23/0065/WP18**

Zu Beginn der Beratung erläuterte Herr Kemperdick die wesentlichen Inhalte der Vorlage im Rahmen einer Präsentation. Diese ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Im Anschluss bedankte sich Herr von Thenen für den Vortrag. Er betonte, dass alle Fraktionen der festen und richtigen Überzeugung seien, mehr für den sozialen Wohnungsbau in Aachen tun zu müssen. Es stelle sich jedoch die Frage, wie man dieses Ziel am Besten erreichen könne und ob eine städtische Gesellschaft etwas besser könne, was andere nicht so gut können. Die CDU-Fraktion habe diesbezüglich Bedenken. Insbesondere müsse Geld für Personal zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus halte seine Fraktion es nicht für sinnvoll, gutes Personal aus der gewoge in eine städtische Gesellschaft zu überführen, weil die gewoge dadurch geschwächt werde. Man könne sich vorstellen, selbst

WLA/05/WP18

Ausdruck vom: 29.09.2021

Seite: 5/12

Wohnungsbau in kleinen Teilen durch die Verwaltung zu realisieren. Die Gründung einer Gesellschaft halte die CDU-Fraktion jedoch für den falschen Weg. Weiterhin habe die CDU-Fraktion Bedenken, ob der hier zu treffende Beschluss überhaupt in die Zuständigkeit des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses falle. Die Zuständigkeit liege aus ihrer Sicht beim Hauptausschuss.

Der Ausschussvorsitzende Herr Plum sagte, dass es bei der Beschlussfassung lediglich um einen Prüfauftrag gehe. Damit verbunden sei nicht die Gründung einer Gesellschaft. Er habe keine Bedenken, den Beschluss in der jetzigen Form zur Abstimmung freizugeben.

Frau Wallraff bedankte sich ebenfalls für den Vortrag. Die SPD-Fraktion befürworte die Vorgehensweise auch deshalb, weil die gewoge selbst sagt, dass sie nicht mehr bauen könne. Es müsse dringend dafür gesorgt werden, mehr preisgünstigen Wohnraum zu errichten.

Herr Dr. Breuer teilte mit, dass die Grüne-Fraktion sehr dankbar für diese Vorlage sei. Preisgünstiger Wohnraum werde in Aachen dringend benötigt. Seine Fraktion fordere dies bereits seit vielen Jahren. Langfristig gesehen könnten auf diesem Weg viele neue Wohnungen entstehen.

Herr Moselage sagte, dass der große Mitgeschafter der gewoge die Sparkasse Aachen sei. Aus der Vorlage sei nicht ersichtlich, ob mit der Sparkasse über dieses Thema Gespräche geführt worden seien. Dies rate er jedoch dringend an. Weiterhin halte er es für einen Angriff auf die gewoge, wenn Personal in eine städt. Gesellschaft wechseln solle. Auch habe er Bedenken gegen den in der Vorlage formulierten Beschlussvorschlag. Demnach würde die Gründung einer Gesellschaft beauftragt werden. Das könne die FDP-Fraktion nicht mittragen.

Herr Kemperdick ergänzte, dass die Verwaltung bisher nicht mit der Sparkasse gesprochen habe. Kurzfristig könnten ca. 400 Wohnungen, langfristig ca. 2.600 Wohnungen realisiert werden. Die Verwaltung sehe natürlich auch die Zuständigkeit der Gründung einer Gesellschaft beim Hauptausschuss und Rat der Stadt Aachen. Im WLA solle zunächst nur der Prüfauftrag erteilt werden. Gegebenenfalls könne auch eine bereits bestehende Gesellschaft umstrukturiert oder beauftragt werden.

Aufgrund der Einwände zum Beschluss schlug der Ausschussvorsitzende Herr Plum folgenden geänderten Beschluss vor:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt, die Verwaltung mit der Vorbereitung der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu beauftragen. Dabei sind insbesondere auch die geeignete Rechtsform und haushalterische Auswirkungen zu prüfen.

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt mehrheitlich, die Verwaltung mit der Vorbereitung der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu beauftragen. Dabei sind insbesondere auch die geeignete Rechtsform und haushalterische Auswirkungen zu prüfen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 13    Ablehnung: 4    Enthaltung: -

**zu 4    Differenzierung der Höhe des Zinssatzes für die Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht**

**Vorlage: FB 23/0068/WP18**

Herr Dr. Breuer teilte dem Gremium mit, dass die Grüne-Fraktion sehr verärgert über die neue Vorlage sei. Diese sei leider sehr viel unpräziser als die alte Vorlage aus der Sitzung vom 15.06.2021. Prinzipiell sei die Idee richtig, den Erbbauzins differenzierter zu betrachten.

Frau Wallraff sagte, sie habe erstmal zur Prüfung die alte Vorlage neben die neue legen müssen, um die Unterschiede erkennen zu können. Da wäre eine klarere Darstellung hilfreich gewesen. Sie bat darum, in den Beschlussvorschlag zu Ziffer 1 auch noch Baugruppen und Wohnprojekte (vormals Ziffer 4 des Beschlussvorschlages) aufzunehmen.

Herr von Thenen bedankte sich für die neue Vorlage der Verwaltung und sagte, dass die CDU-Fraktion nun zustimmen könne.

Frau Braun ergänzte abschließend, dass die klimatischen Auswirkungen positiv seien. Dies würde in der Vorlage leider fehlen.



Aufgrund der Anregung der SPD-Fraktion wurde anschließend der folgende geänderte Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt einstimmig folgende Reduzierungsmöglichkeiten des bestehenden Erbbauzinssatzes bei Neuverträgen und bei wesentlichen Änderungen bestehender Verträge.

Er beschließt:

1. Die mögliche Reduzierung des Erbbauzinssatzes für Wohnungsbaugrundstücke auf bis zu 2 %, wenn durch Konzeptvergaben oder vertragliche Vereinbarungen zusätzliche positive Auswirkungen auf den Klimaschutz erreicht werden (Photovoltaikanlagen, unversiegelte Vorgärten, KfW 40 Standard etc.), oder diese der Sicherung preiswerten und nachhaltigen Wohnraums dienen (z.B. gemeinwohlorientierte Vorhaben, inklusive Wohnprojekte).  
Diese Reduzierung gilt auch für gemeinwohlorientierte Mehrfamilienhäuser (Bauvorhaben von Genossenschaften, inklusiven Wohnprojekten, Miethäusersyndikaten oder Stiftungen mit dem Schwerpunkt auf gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau).
2. Die mögliche Reduzierung des Erbbauzinssatzes im Wohnungsbau bei verdichteten Wohnformen für Familien oder Baugruppen und bei Mehrfamilienhäusern auf 2,0 % für den Anteil öffentlich geförderten Wohnraums, sofern dieser mindestens 50% beträgt, oder wenn eine Bindung an das Mietniveau im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau für mindestens 40 Jahre erfolgt.
3. Die mögliche Reduzierung des Erbbauzinssatzes für soziale Einrichtungen wie Kindertageseinrichtungen auf 1,5 % bei in der Regel 30 Jahren Laufzeit.
4. Die mögliche Reduzierung des Erbbauzinssatzes für gewerblich genutzte Grundstücke (hierzu zählen auch gewerblich betriebene Pflegeeinrichtungen) auf 3% des Verkehrswertes des Grundstückes, wenn bei Konzeptvergaben oder bei vertraglich vereinbarten Standards die klimatisch / ökologisch geforderten Standards (Photovoltaikanlagen, unversiegelte Vorgärten, KfW 40 Standard etc.) wesentliche Vergabekriterien darstellen. Eine Festlegung des Erbbauzinssatzes für Grundstücke mit Mischnutzungen ergeben sich nach den Anteilen der einzelnen Nutzungen.
5. Die Festlegung der Entschädigungshöhe im Falle des Heimfalls auf einen Festbetrag von einheitlich 75% des Verkehrswertes bei Wohngebäuden und sozialer Infrastruktur (ermittelt durch einen vereidigten Sachverständigen oder den Gutachterausschuss).

**zu 5 Auswirkungen des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland auf die kommunale Wohnungsmarktpolitik**

- **Antrag zur Tagesordnung der Fraktion Grüne vom 08.06.2021**

**Vorlage: FB 23/0055/WP18**

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Auswirkungen des Baulandmobilisierungsgesetzes auf die kommunale Wohnungsmarktpolitik einstimmig zur Kenntnis.

**zu 6 Wohnungsmix Richtericher Dell – Tagesordnungsantrag der SPD vom 02.07.2021**

**Vorlage: FB 56/0085/WP18**

Frau Weineck bedankte sich für die Vorlage und bat die Verwaltung, für das neue Wohnquartier Richtericher Dell das Thema „Integrierte Quartiersentwicklung“ zu berücksichtigen, bzw. auf den Weg zu bringen. Dies sei für ein so großes Wohngebiet sehr sinnvoll und wichtig.

Zudem solle die Vorlage bitte auch dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme vorgelegt werden.

**Beschluss:**

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

**zu 7 Abriss des ehemaligen Gebäudes der belgischen Streitkräfte neben dem Funkturm Kronprinzenrast**

**Vorlage: FB 23/0056/WP18**

Frau Moog fragte für die Fraktion DIE LINKE, warum die Stadt Aachen die Kosten vollständig tragen müsse?

Herr Bussen teilte mit, dass die Stadt Aachen als Eigentümer keine Chance habe, die BIMA an den Abrisskosten zu beteiligen.

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt einstimmig mit einer Stimmenthaltung den Abriss des ehemaligen Gebäudes der belgischen Streitkräfte neben dem Funkturm Kronprinzenrast auf dem Grundstück Gemarkung Aachen, Flur 78, Flurstück 145 zu den in den Erläuterungen genannten Bedingungen und die Freigabe der entsprechenden Mittel aus dem PSP-Element 4-011301-403-7 in Höhe von 150.000 €.

**zu 8 Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK), Umsetzungsstand**

**Vorlage: FB 36/0079/WP18**

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht über den Umsetzungsstand des IKSK und die beabsichtigte Fortschreibung des IKSK einstimmig zur Kenntnis.

**zu 9 Handlungsempfehlung zur CO<sub>2</sub> - Einsparung bei städtischen Wohngebäuden**

**Vorlage: FB 23/0071/WP18**

Zu Beginn der Beratung erläuterte Herr Bussen die Vorlage.

Herr Dr. Breuer bedankte sich für die Grüne-Fraktion für die Erstellung der Vorlage. Man sehe, die CO<sub>2</sub>-Einsparung bei Wohngebäuden besitze sehr großes Potenzial. Seine Fraktion hoffe, dass ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, um schnell mit der Umsetzung zu starten. Zudem weise er gerne nochmal auf das Projekt EU-Gugle hin, welches u.a. eine verpflichtende Energieberatung beinhaltet, die

sehr erfolgsversprechend war. Es wäre daher schön, wenn auch bei der Umsetzung der Handlungsempfehlung eine Energieberatung erfolgen könne.

Herr von Thenen sagte für die CDU-Fraktion, die Vorlage zeige, dass 48 % aller Wohnungen der Klassen E und F zugeordnet seien. Hier sei dringender Handlungsbedarf vorhanden. Er bat darum, dass gleichzeitig mit einer energetischen Sanierung möglichst auch die Wohnungen innen auf einen neuen Stand gebracht werden sollten.

Frau Moog wies darauf hin, dass ein Klimaziel von 60 % sicher zunächst ganz gut sei, allerdings müsse die langfristige Perspektive noch deutlich besser werden.

Herr Kemperdick ergänzte, dass noch in diesem Jahr 250.000 € im Haushalt für erste Maßnahmen zur Verfügung stehen. Es sei geplant, Gespräche über weitere Mittel mit der Kämmerin zu führen.

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Vorlage der Verwaltung zur Handlungsempfehlung CO2 - Einsparung bei städtischen Wohngebäuden einstimmig zur Kenntnis.

**zu 10 Mitteilungen / Verschiedenes:**

Herr Tönnies, FB 56, berichtet über die Baufertigstellung von Wohnungen, Baugenehmigungen und den Gesamtwohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2020:

**Baufertigstellungen:**

Baufertigstellungen Neubau: 457 WE - davon 401 WE in Mehrfamilienhäuser und 56 als Eigenheim (Vorjahr: 912 WE)

Baufertigstellungen Bestandsmaßnahmen Nettozugang (bspw. Dachgeschossausbau, Umnutzung etc.): 90 WE (Vorjahr: 98 WE)

Dem Aachener Wohnungsmarkt wurden also 2020 insgesamt 547 neue Wohneinheiten zugeführt.

## **Baugenehmigungen**

Baugenehmigungen Neubau: 881 WE  
(Vorjahr: 578 WE)

Baugenehmigungen Bestandsmaßnahmen Nettozugang: 160 WE (Vorjahr: 95 WE)

Es wurden also 2020 Baugenehmigungen für insgesamt 1.041 zukünftige Wohneinheiten erteilt.

## **Wohnungsbestand**

Gesamtwohnungsbestand (Stichtag 31.12.2020): 141.077 WE  
(Vorjahr: 140.530 WE)

Frau Begaß, FB 56, wies auf die beiden verteilten Tischvorlagen (Handlungskonzept Wohnen und 2. Aachener Wohnprojekttag am 25.09.2021) hin. Diese beiden Vorlagen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Der öffentliche Teil der Sitzung endete um 18:00 Uhr.

Plum  
Ausschussvorsitzender

Elbert  
Schriftführer

Gesehen:

Keupen  
Oberbürgermeisterin

# Differenzierter Erbbauzins

Vergabe im Erbbaurecht als Instrument der Daseinsvorsorge

- langfristige Sicherung des städtischen Vermögens
- Dämpfung von Bodenspekulationen
- Einfluss auf Miethöhe
- wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Steuerungsfunktion

Voraussetzung für **Akzeptanz des Erbbaurechtes**, dass es auch für Bauherren attraktiv ist und konsequent umgesetzt wird

- Finanzierung von Grunderwerb aufgrund Niedrigzinslage für Bauherren deutlich wirtschaftlicher
- Finanzierungen in der Regel nach 30 oder 40 Jahren vollständig getilgt
- Erbbauzinszahlungen über die gesamte Nutzungszeit von bis zu 99 Jahren

## Differenzierter Erbbauzins

1. mögliche Reduzierung für **Wohnungsbau auf bis zu 2 %**
  - Bei zusätzlichen positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz (Photovoltaikanlagen, unversiegelte Vorgärten, KfW 40 Standard etc.)
  - Bei der Sicherung preiswerten und nachhaltigen Wohnens (z.B. gemeinwohlorientierte Vorhaben, inklusive Wohnprojekte).
2. mögliche Reduzierung für **verdichteten Wohnungsbau auf bis zu 2,0 %**
  - für den Anteil öffentlich geförderten Wohnraums (min. 50%)
  - Bindung an das Mietniveau für mindestens 40 Jahre
3. mögliche Reduzierung für **soziale Einrichtungen auf 1,5 %**

## Differenzierter Erbbauzins

4. mögliche Reduzierung für **gewerblich genutzte Grundstücke auf 3%**
    - bei klimatisch / ökologisch geforderten Standards (Photovoltaikanlagen, KfW 40 Standard etc.)
  5. Entschädigungshöhe im Falle des Heimfalls auf Festbetrag von 75%
- 
- Zinssatz weiterhin 3% bei Wohnen und 4 % bei Gewerbe
  - Reduzierungsmöglichkeiten um bis zu 1 Prozentpunkt
  - Einzelfallentscheidung



## Erhöhung der städtischen Wohnbauaktivitäten

*Bau von Wohnungen, insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zur deutlichen Erhöhung des Bestandes städtischer Wohnung*

- a) Einwirken auf die GEWOGES AG**
- b) Gründung einer rein städtischen Gesellschaft**
- c) Bau öffentlich geförderter Wohnungen durch städtische Ämter.**

- Potentialflächenanalyse
- Ergebnis über 2.000 Wohneinheiten zusätzlich
  
- Aachen besitzt 60,7 % der Anteile der gewoge AG, damit nicht inhouse-fähig
- bewirtschaftet ca. 2.600 Wohnungen im Eigentum der Stadt
- Enge Zusammenarbeit mit gewoge, keine Konkurrenz

## Erhöhung der städtischen Wohnbauaktivitäten

### a) Einwirken auf die GEWOGES AG

- gewoge AG in ihrer Leistungsfähigkeit vollständig ausgelastet
- Einwirkungsmöglichkeit durch Übernahme aller Aktien
- gewoge AG dann inhouse-fähig und ohne privatrechtliche Auftraggebereigenschaft

### b) Gründung einer rein städtischen Gesellschaft

- städtische GmbH & Co. / Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR)
- Inanspruchnahme des Know-hows der gewoge AG
- enge Bindung zur gewoge AG bei gleichzeitiger Unabhängigkeit
- Finanzierung: Übertragung einzelner Objekte
- dauerhaft bezahlbare Mieten garantiert

### c) Bau öffentlich geförderter Wohnungen durch städtische Ämter

- innerhalb der Verwaltung > vollständig neue Organisationseinheit aufbauen

# Erhöhung der städtischen Wohnbauaktivitäten

## Fazit

- Gründung einer inhouse-fähigen Wohnungsbaugesellschaft
- langjährige Sicherung preiswerter Mieten
- politisch gewollte städtebauliche, ökologische und soziale Anforderungen umsetzen

## Vorteile:

- Gesellschaft ist handlungsfähiger
  - Vorbehalte gegenüber Handeln der Verwaltung
  - Notwendigkeit qualifizierten Personals (und entspr. Bezahlung)
- > Etablierung eines 3-Säulen-Modells  
städtische Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaft, gewoge AG.

# Einladung zum 2. Aachener Wohnprojekttag am 25.09.2021

## 2. Aachener Wohnprojekttag

Sa, 25.09.2021  
Digital: 10 – 13 Uhr  
Depot: 14 – 17 Uhr



Bereits zum zweiten Mal findet am Samstag, den 25.09.2021, in Aachen der Wohnprojekttag statt. Organisiert wird die Veranstaltung von der städtischen Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration. Der Wohnprojekttag fördert den Austausch und die Vernetzung zwischen Interessierten, Initiativen, Projektgruppen und Expert\*innen rund um das Thema Bauen und Wohnen in Gemeinschaft.

Es wird ein digitales wie auch ein Präsenz-Format geben mit jeweils unterschiedlichen Programmpunkten. Das digitale Programm startet vormittags von 10 – 13 Uhr. Die Präsenzveranstaltung wird im Nachmittagsbereich von 14 – 17 Uhr im Depot in der Talstraße 2 stattfinden und es besteht die Möglichkeit die Akteur\*innen vor Ort kennenzulernen.

In Aachen bewegt sich was beim gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen. Verschiedene, neue Projekte sind in der Entstehung und befinden sich in der Planung, Umsetzung und im Bau. Die Gruppen stellen ihre Projekte vor und sind vor Ort ansprechbar. Auch Projekte, die noch in der Konzeptphase und auf Grundstückssuche sind, zeigen ihre Ideen. Seitens der Stadt Aachen werden Konzeptverfahren als neues Vergabeinstrument für Grundstücke vorgestellt, mit dem sich die Chancen für Baugemeinschaften bei der Grundstückssuche deutlich verbessern können.

Die Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen eröffnet den „Markt der Möglichkeiten“ im Depot mit Informationen rund um das Thema Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Expert\*innen wie Projektberater\*innen, Moderator\*innen, finanzierende Banken und Architekt\*innen werden an dem Tag vor Ort für Fragen zur Verfügung stehen. Hier können erste Kontakte geknüpft und im Austausch mit den Baugruppen mehr über die Projekte und Gruppen in Erfahrung gebracht werden.

Weitere Informationen zum Programm, Zugangsdaten zum Webinar und zur Anmeldung für die Präsenzveranstaltung finden Sie unter [www.aachen.de/wohnprojekttag](http://www.aachen.de/wohnprojekttag).

Programm auf der Rückseite

## Programm am 25. September 2021

### Online am Vormittag

10.00 Uhr	<b>Eröffnung des online-Wohnprojektetags</b> Rolf Frankenberger, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
10.15 Uhr	<b>Vorstellung der neuen Aachener Projekte</b> Claudia Bosseler, Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft
10.45 Uhr	<b>Vortrag: „Wohnen jenseits des Standards“</b> Prof. Dr. Agnes Förster, Lehrstuhl PT RWTH Aachen  Innovative Wohnformen und Pioniergruppen bereichern die Stadt und zeigen wie attraktives, zukunftsfähiges Wohnen aussehen kann.
11:30 Uhr	<b>Podiumsdiskussion: „Chancen für Gemeinwohlorientierte Wohnprojekte“</b> Prof. Dr. Agnes Förster, Host Hücking, Jörn Luft, Christoph Kemperdick, Rolf Frankenberger  Expert*innen der Wohnprojektszene und Aachener Verwaltung diskutieren über aktuelle Fragen rund um das Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen.
12.30 Uhr	<b>Vorstellung Konzeptverfahren für Aachen</b> Christoph Kemperdick, Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Aachen
13.00 Uhr	<b>Abschluss Online-Teil</b>

### Live im Depot am Nachmittag

Unter Berücksichtigung der aktuellen Corona-Vorschriften.

**Markt der Möglichkeiten ist im Depot von 14.00 – 17.00 Uhr geöffnet.**

14:00 Uhr	<b>Eröffnung vor-Ort-Markt</b> Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen
14:15 Uhr	<b>Bauen und Wohnen in Gemeinschaft – Was tut sich in Aachen?</b> Claudia Bosseler, Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft
14:30 Uhr	<b>Podiumsdiskussion mit Planern gemeinschaftlicher Wohnprojekte</b> Im Gespräch Planungsbeteiligte der neuen Aachener Projekte:  Architekt*innen, Projektsteuerer und Investor*innen berichten aus Planungsprozessen mit Baugruppen
15:15 Uhr	<b>Genossenschaftlich Wohnen: Miteinander im Wiesental</b> Die Projektgruppe berichtet
15:45 Uhr	<b>Inklusiv Wohnen: Inklusiv Wohnen Aachen</b> Die Projektgruppe berichtet
16:15 Uhr	<b>Das Quartier im Blick: Siedlungsgemeinschaft Branderhof</b> Die Projektgruppe berichtet
17.00 Uhr	<b>Ende der Veranstaltung</b>

## **TOP Ö 5**

# **Auswirkungen des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland auf die kommunale Wohnungspolitik**

**- Antrag zur Tagesordnung der Fraktion Grüne vom  
08.06.2121**

# Planungsrechtsnovelle 2021

## Baulandmobilisierungsgesetz

### Schwerpunkt:

> Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung

### Kennzeichen:

- > Abzielen auf die „vorausschauende Gemeinde“: konzeptionelle Grundlagen für die Baulandmobilisierung
- > „konzertiertes Vorgehen“: befristete Regelungen

### Sachstand:

> Bekanntmachung am 22. Juni, in Kraft seit **23. Juni 2021**

# Planungsrechtsnovelle 2021

## Bauleitplanung

**Grundsätze der Bauleitplanung § 1 BauGB** (neu die Notwendigkeit von Flächen für den Wohnungsbau)

### **Sektoraler Bebauungsplan zum sozial geförderten Wohnungsbau ( § 9 d BauGB)**

- Befristet bis zum 31.12.2024 für Gebiete nach § 34 BauGB (Flächen für Wohngebäude, Flächen für Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung)

## Sicherung der Bauleitplanung

### **Allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB**

- Neu Nr. 8, nach der in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, wenn die Grundstücke einen städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missstand darstellen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweisen
- zusätzliche Aspekte, die das Wohl der Allgemeinheit begründen (Deckung eines Wohnbedarfs und die Förderung der Innenentwicklung....)



# Planungsrechtsnovelle 2021

## **Besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB**

- bislang nur durch Satzung auf unbebauten Grundstücken und im Bereich von Bebauungsplänen
- Neu Anwendbarkeit auf geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke
- auch in „§ 34er Gebieten“ Vorkaufsrechtssatzungen erlassen
- Gilt nur bei durch Verordnung des Landes bestimmtes Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt

## **Verfahren und Entschädigung gemäß § 28 BauGB**

- Frist zur Ausübung auf drei Monate verlängert

## **Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert gem. § 28 (3) BauGB**

- bisher Ankauf zum Verkehrswert „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“
- Neufassung „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich“ gestrichen
- keine Pflicht der Kommune den Nachweis zu führen und keine deutliche Überschreitung nötig
- preisdämpfende Wirkung möglich, Klagerisiko

# Planungsrechtsnovelle 2021

## Städtebauliche Gebote

### Baugebote gemäß § 176 BauGB

- Eigentümer können verpflichtet werden, unbebaute Grundstücke mit Wohnungen zu bebauen (bei angespanntem Wohnungsmarkt (neuer § 201a) )
- Neu Baugebote zugunsten Dritter (der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften)
- im Gesetzentwurf gleichgestellte gemeinnützige Wohnungsunternehmen wurden wieder gestrichen

### Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 176a BauGB

- Ziele der Innenentwicklung (dient der Begründung der Deckung des Wohnbedarfs)

## Verwaltungsverfahren / Planerhaltung

### Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB

- Land kann Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten durch VO bestimmen

### Flüchtlingsunterbringung gemäß § 246 (8) ff BauGB

- Regelung zur Erleichterung der Genehmigung bis zum 31.12.2024 verlängert