

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0360/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	06.01.2011
		Verfasser:	Dez. III
Soziale Stadt Aachen-Nord:			
a) Information über aktuellen Zuwendungsbescheid,			
b) Starterprojekt: Mobilisierung von Kleineigentümern im Wohnungsbestand			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
26.01.2011	HA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

a) Der **Hauptausschuss** nimmt die Information der Verwaltung über den aktuellen Zuwendungsbescheid der Städtebauförderung zur Kenntnis.

b) Der **Hauptausschuss** nimmt das vorgelegte Arbeitsprogramm zur Mobilisierung von Kleineigentümern im Wohnungsbestand in Aachen-Nord auf Empfehlung der Lenkungsgruppe Aachen-Nord zustimmend zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die Umsetzung des Arbeitsprogramms durch altbauplus e.V. in die Wege zu leiten und zu begleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

zu a) Die Deckung der zur Umsetzung des Gesamtprojekts Soziale Stadt Aachen-Nord erforderlichen Mittel wurde als Bestandteil des Förderantrags durch die Kämmerei bestätigt. In den kommenden Jahren werden im Haushalt der Stadt Aachen in verschiedenen PSP-Elementen pro Jahr durchschnittlich ca. 1,4 Mio. € zur Verfügung gestellt, refinanziert durch eine 80%-Förderung durch EU, Bund und Land Nordrhein-Westfalen.

zu b) s. Beiblatt. Zusätzliche Erläuterung: Die Maßnahme ist ausschließlich konsumtiv. Die Fördermittel sowie der städtische Eigenanteil werden zur Umsetzung an den Verein altbauplus weitergeleitet. Es entstehen keine weiteren Folgekosten. Die Maßnahme wird aus dem PSP-Element 4-090101-001-6 (Aachen-Nord) finanziert. Aufgrund der Verzögerungen bei der Bewilligung der 1. Förderstufe Aachen-Nord muss für das Jahr 2011 auf beabsichtigte Übertragungen aus dem Haushaltsjahr 2010 zurückgegriffen werden. Für die Jahre 2012-2014 sind in der mittelfristigen Finanzplanung jeweils entsprechende Beträge im Entwurf des Haushalts eingestellt .

Erläuterungen:

a) Am 25.03.2009 hat der Hauptausschuss der Stadt Aachen das Integrierte Handlungskonzept „Nordlichter | Aachen-Nord“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Konzepts die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt zu betreiben und somit Mittel aus der Städtebauförderung zu beantragen. Am 08.12.2010 hat die Stadt den ersten Zuwendungsbescheid für das Projekt Soziale Stadt Aachen-Nord in Höhe von ca. 2 Mio. € aus dem Programmjahr 2010 erhalten. Dieser Zuwendungsbescheid sichert durch die Finanzierung insbesondere von Stadtteilbüro und Verfügungsfonds den Auftakt der Stadtteilentwicklung in Aachen-Nord für die Jahre 2011-2014. Für alle Beteiligten ist dies eine Bestätigung der Arbeit seit Beschluss der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts in 2008. Zur Information werden im Anhang die wesentlichen Aussagen des Zuwendungsbescheids zusammengefasst dargestellt. Für die Programmjahre 2011 und 2012 werden die bereits auf Grundlage des integrierten Handlungskonzepts in allgemeinerer Form gestellten Förderanträge konkretisiert und ähnliche Zuwendungsbescheide erwartet. An dieser Konkretisierung der in 2011 und 2012 beantragten Teilprojekte wird in Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Politik, Lenkungsgruppe Aachen-Nord, externen Akteuren und Einrichtungen gearbeitet.

b) Die Verbesserung der Wohnverhältnisse ist eines der zentralen Ziele des integrierten Handlungskonzepts Aachen-Nord (IHK). Der Stadtteil ist in großen Teilen, insbesondere im Rehm- und im Ungarnplatzviertel (Teilräume 1 und 3), durch private Kleineigentümer gekennzeichnet. Um diese Eigentümer für die Stadtteilentwicklung mobilisieren zu können, ist eine strategische Vorgehensweise notwendig. Auf Grundlage des IHK wurde in 2010 durch den Lehrstuhl Planungstheorie und Stadtentwicklung ein so genanntes Vertiefungskonzept „Mobilisierung privater Eigentümer im Wohnungsbestand“ erarbeitet. Dieses Konzept stellt verschiedene Eigentübertypen dar, die beispielsweise nach Selbstnutzer / Vermieter oder ortsansässig / auswärtig differenziert werden. Darüber hinaus werden verschiedene Investitionstypen identifiziert, von aktiven „Bestandsverbesserern“ bis hin zu „Exit-Strategen“. Im Konzept wird die Ausgangssituation in Aachen-Nord, differenziert nach den im IHK identifizierten Teilräumen untersucht und dargestellt. Diese Analyse umfasst erste Aussagen nach Verteilung der verschiedenen Eigentübertypen, stellt weitere Akteure auf dem Wohnungsmarkt vor, analysiert die Lage auf dem Wohnungsmarkt und trifft Aussagen zu der (grundsätzlich schwierigen) Rentabilität von Modernisierungsmaßnahmen. Kernstück des Vertiefungskonzepts ist die Entwicklung von Mobilisierungsbausteinen in den drei Bausteingruppen „Informieren und Sensibilisieren“, „Beraten und Aktivieren“ sowie „Moderieren und Kooperieren“. Dreh- und Angelpunkt der Aktivitäten ist ein so genannter Immobilienberater, der vor Ort im Stadtteilbüro Aachen-Nord beheimatet sein wird. Hier steht er für Beratungsanfragen zur Verfügung, entwickelt öffentlichkeitswirksame und mobilisierende Maßnahmen, geht damit auf Eigentümer zu und setzt sich bei anderen Aachen-Nord-Projekten für die Belange der Eigentümer ein. Vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Mittel wurde bei diesem Konzept der Schwerpunkt auf die tatsächliche Beratungs- und Aktivierungsarbeit gelegt. Aufgrund der Erfahrungen in Aachen-Ost wird hier anders als dort ein sehr viel breiteres Informationsangebot entwickelt und gleichzeitig eine starke Verknüpfung mit den (städte-)baulichen Projekten der Stadtteilentwicklung vorgeschlagen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass Eigentümer besser zu motivieren sind, wenn sie

Aufwertungen in unmittelbarer Nachbarschaft ihres eigenen Objekts im öffentlichen Raum wahrnehmen und sich darüber hinaus auch in diese Projekte einbringen können.

Im Gegensatz zu Aachen-Ost bedeutet dies aber auch, dass zu Gunsten dieser intensiven und verschiedene Bestandteile einer Immobilienberatung von energetischer Sanierung über Barrierefreiheit bis hin zu immobilienwirtschaftlichen Themen umfassenden Aktivität keine unmittelbare Zuschussförderung wie aus dem Fassadensanierungs- und Hoffflächenprogramm in Aachen-Ost vorgesehen ist. Der auch im IHK enthaltene Vorschlag, ein solches Programm aufzulegen, wurde vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel nicht weiter verfolgt. Im Rahmen der Beratungen wird allerdings auf andere Förderprogramm hingewiesen. Die Verwaltung ist der Meinung, dass aufgrund der allenfalls geringen Mittel keine „kritische Masse“ und somit kein struktureller Effekt erzielt werden kann. Dies ist eine klare Priorisierung einer strategischen und über mehrere Jahre angelegten Beratung gegenüber aufgrund der begrenzten Mittel nur punktuellen und notwendigerweise nur Teilprobleme angehenden Kleinmaßnahmen. Eine direkte Förderung von Kleineigentümern ist trotzdem durch die gezielte Vergabe von Beratungsgutscheinen vorgesehen. Darüber hinaus spielt die Beratung zu anderen Förderinstrumenten, die weitaus größere Effekte hervorrufen können, eine besondere Rolle. Hierzu zählt auch die derzeit in Prüfung befindliche Möglichkeit, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in Aachen-Nord steuerlich vergünstigend geltend zu machen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Verein altbauplus mit der Umsetzung dieses Mobilisierungskonzepts zu beauftragen und hat diese Absicht bereits im September 2010 in der Lenkungsgruppe Aachen-Nord vorgestellt. Der Verein altbauplus zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass er umfangreiche Erfahrung und Vernetzung im breiten Thema der Altbausanierung besitzt, auch wenn der Schwerpunkt der Kerneinrichtung bisher auf energetischer Sanierung lag. Darüber hinaus bietet sich die Chance, mit altbauplus auch längerfristig einen Akteur in diesem Bereich zu besitzen, der seine Erfahrungen neben Aachen-Nord auch in anderen Stadtteilen einsetzen könnte.

altbauplus hat daraufhin ein Arbeitsprogramm entwickelt, in dem die im Mobilisierungskonzept vorgeschlagenen Bausteine konkretisiert werden. Dieses Arbeitsprogramm befindet sich als Zusammenfassung im Anhang. Je ein Exemplar der Langfassung als auch ein Exemplar des vom Lehrstuhl Planungstheorie und Stadtentwicklung erarbeiteten Vertiefungskonzeptes „Mobilisierung privater Eigentümer im Wohnungsbestand“ erhält jede Fraktion.

Die Aktivitäten sollen sobald wie möglich gestartet werden. Die Besetzung des Immobilienberaters ist insbesondere von den Ergebnissen der Stellenausschreibung abhängig. Angestrebt ist ein Arbeitsbeginn Mitte 2011.

Die Mobilisierung privater Eigentümer ist über die verschiedenen Gremien, insbesondere Gesamtprojektleitung und Lenkungsgruppe, eng an den Gesamtprozess Aachen-Nord angebunden. Das aktuelle Arbeitsprogramm wurde in der Sitzung der Lenkungsgruppe Aachen-Nord am 11.01.2011 vorgestellt und diskutiert. Die Lenkungsgruppe empfiehlt dem Hauptausschuss einstimmig, die Verwaltung mit der Umsetzung des Mobilisierungskonzepts auf Grundlage des von altbauplus erstellten Arbeitsprogramms zu beauftragen. Die Lenkungsgruppe hat insbesondere drei Anmerkungen für die Umsetzung formuliert:

- Der Begriff „Immobilienberater“ sollte noch einmal überdacht werden, da er unter Umständen abschreckend wirken könne.

- Wichtig sei eine parallele Information über die möglichen Auswirkungen auf Mieter, insbesondere im Hinblick auf die Mietentwicklung.
- Es sollte angestrebt werden, ortsansässige Firmen mit einem Interesse an einer attraktiveren Gestaltung ihres Umfeldes einzubinden.

Neben der Verankerung im Projekt Aachen-Nord ist eine verstärkte Beratung von Immobilieneigentümern auch wichtiger Bestandteil der „aachen – strategie – wohnen“, so dass aus diesem Projekt Erfahrungen auch für andere Stadtteile gewonnen werden können.

Anlagen

- Inhalte des Zuwendungsbescheids für das Gesamtprojekt Soziale Stadt Aachen-Nord – Programmjahr 2010 (1. Förderstufe)
- Arbeitsprogramm zur Mobilisierung privater Eigentümer im Wohnungsbestand - Zusammenfassung