

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 64/0017/WP16
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Wohnen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	09.11.2012
		Verfasser:	Herr Körfer
Entwicklung Siedlung Preuswald			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
04.12.2012	WLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung,

1. die planungsrechtlichen Verfahren in Bezug auf den Flächennutzungsplan für die Maßnahmen der Außenentwicklung (Wohnbauflächen und Nahversorgerfläche) unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus Artenschutz- und Umweltbelangprüfung unverzüglich in Gang zu setzen. Die Ansiedlung eines Nahversorgers an dem vorgesehenen Standort wird ausdrücklich unterstützt.
2. ein Gesamtkonzept „Grundzüge Grünplanung und Pflegeplan“ mit kurz-, mittel-, langfristigen Handlungsschwerpunkten und Aufzeigen von Finanzierungsmöglichkeiten zu erarbeiten
3. die Rahmenbedingungen für die Fortführung von Stadtteilbüro und Stadtteilkonferenz in Verbindung mit der Installation eines Quartiersmanagements als integriertem Bestandteil des Gesamtprojektes auszuarbeiten und in die Ausschussberatung zu geben
4. die Bewohnerbeteiligung auf Basis einer aktuellen Bürgerversammlung als Prozess in themenbezogenen Arbeitsgruppen / Einzelwerkstätten vor der Beschlussfassung über Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtteils zu organisieren.
5. sich bei der StädteRegions-Verwaltung weiterhin für ein neues „schlüssigen Konzept“ zur Ermittlung der KdU einzusetzen und hierbei die Differenzierung nach Objektzustand und nach Energieverbrauch zu ermöglichen
6. auf Basis der politischen Grundsatzentscheidungen Verhandlungen mit der Deutschen Annington zu führen und verbindliche Klärungen / Vereinbarungen über die konstruktiven und zukunftsorientierten Beiträge des Wohnungsunternehmens zur Siedlungsentwicklung einzufordern.
Für das Ladenzentrum, Reimser Straße 76, und die benachbarte städtische Fläche in Richtung

Reimser Straße 84 (Altenwohnanlage) ist insbesondere aufgrund der sich mehrenden Leerstände im Ladenzentrum mit der Deutschen Annington über Entwicklungsabsichten und –möglichkeiten zu verhandeln.

Darüber hinaus unterstützt der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss

- die Planung und kurzfristige Umsetzung einer Neubaumaßnahme für die Kita Reimser Straße. Die zuständigen Fachausschüsse werden entsprechend unterrichtet.
- die Maßnahmen zur Optimierung des Energieversorgungskonzeptes
- die Fortführung der Entwicklung der Siedlung Preuswald in der Organisation des Projektmanagements

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss übernimmt entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zur Verfahrensvereinfachung und –beschleunigung die zentral federführende Funktion für das Projekt „Entwicklung der Siedlung Preuswald“ unter Beteiligung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte. Im begründeten Einzelfall, z.B. bei verfahrensrechtlichen Notwendigkeiten, werden auf Empfehlung des WLA andere Fachausschüsse beteiligt.

Erläuterungen:

Entwicklung der Siedlung Preuswald

In einer Reihe von Gesprächen seit Beginn 2011 zwischen Verwaltung und Mitgliedern der Ratsfraktionen, auch unter Einbeziehung von Vertretern der Deutschen Annington und der (Bürger-)Initiative Preuswald, wurden die Entwicklungsperspektiven für die Siedlung Preuswald behandelt. Zur Vorbereitung von politischen Beschlüssen hinsichtlich der möglichen / notwendigen Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung erging im August 2011 der Auftrag zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie an das Büro Post-Welters. Den im Projekt relevanten Dienststellen und Mitgliedern der Ratsfraktionen hat das Büro Post-Welters die Studie am 28.03.2012 erläutert und diskutiert. Die Diskussionsergebnisse flossen in die Endfassung der Machbarkeitsstudie ein.

Am 29.05.2012 fand eine weitere gemeinsame Sitzung von Verwaltungs- und Fraktionsmitgliedern statt. Grundlage war neben der Machbarkeitsstudie ein Bericht der Verwaltung vom 21.05.2012, mit dem eine Bündelung von Maßnahmen vorgeschlagen wurde, die als „Starterprojekte“ mit einer Zeitschiene von ca. 2 Jahren umgesetzt werden können. Hiermit möchte die Verwaltung auch ein Signal zum Aufbruch setzen.

Zitat aus der Machbarkeitsstudie:

„Die Siedlung Preuswald besitzt aufgrund der attraktiven Lage im Grünen eine hohe Standortqualität insbesondere für Familien mit Kindern. Die Lage zur Innenstadt und die Anbindung des Stadtteiles sprechen ebenfalls für eine künftige Entwicklung und geben dem Stadtteil eine langfristige Perspektive.“

Die Verwaltung hat das Ziel formuliert, eine städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches anzustreben, um dem Viertel mittel- und langfristig wieder den Charakter eines mittelständischen Quartiers mit hoher Wohnqualität zu geben.

Die Verwaltung legt nun diesen Bericht dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss auch auf Grundlage der aus den Fraktionen erhaltenen Feedbacks vor. Gleichzeitig werden entscheidende Grundsatzbeschlüsse vorgeschlagen, die als Start in die Umsetzung von konkreten Entwicklungsschritten gedacht sind.

1. Binnen- und Außenentwicklung zur Siedlungserweiterung

Binnenentwicklung

Der Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen kommt zu dem Ergebnis, dass der bestehende Bebauungsplan 611 für grundsätzlich vorstellbare Wohnungsneubauten auf teils bebauungsfreien, teils mit Stellplätzen/Garagen bebauten Grundstücksflächen kein Baurecht begründet. Zu bedenken ist, dass alle in Betracht kommenden Flächen in Erbpacht der Deutschen

Annington zugeordnet sind und das Unternehmen keine entscheidenden Investitionen in Neubaumaßnahmen beabsichtigt.

Daher empfiehlt die Verwaltung, zunächst keine globalen Änderungen des Bebauungsplanes 611 vorzusehen.

Für das Ladenzentrum, Reimser Straße 76, und die benachbarte städtische Fläche in Richtung Reimser Straße 84 (Altenwohnanlage) ist insbesondere aufgrund der sich mehrenden Leerstände im Ladenzentrum mit der Deutschen Annington über Entwicklungsabsichten und –möglichkeiten zu verhandeln.

Hier kann ggf. die Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Betracht kommen.

Seit Herbst 2010 betreibt IN VIA den Frischemarkt Preuswald mit einem an die DORV-Läden angelehnten Konzept. Der Stadteilladen befindet sich in einer schwierigen Situation, da die Umsatzzahlen hinter den Erwartungen zurück bleiben. Es bedarf eines mehrere Komponenten umfassenden Paketes von Rettungsmaßnahmen zur Umsatzsteigerung und Kostensenkung, um eine drohende Schließung zu vermeiden. Die Fachbereiche Soziales sowie Wohnen sind gemeinsam mit IN VIA in entsprechende Planungen eingetreten.

Von DORV-Zentrum GmbH in Jülich-Barmen wird eine ehrenamtliche Beratung ergänzend bereit gestellt.

Außenentwicklung

Für eine Außenentwicklung kommen folgende Flächen in Frage:

- sog. „Südkurve“ an der Reimser Straße und Fortsetzung in Richtung Lütticher Straße (ca. 30-40 Wohneinheiten)
- sog. „Kyrillfläche“ unterhalb von Maria im Tann in Richtung Lütticher Straße (ca. 40 Wohneinheiten).

Aufgrund der möglichen Anbindung an bereits vorhandene Erschließungen wäre die sog. „Südkurve“ als Startmaßnahme zu favorisieren.

Es ist ein umfangreiches Änderungsverfahren unter Beteiligung der Oberen Forstbehörde und der Bezirksregierung Köln in Gang zu setzen, damit im Flächennutzungsplan eine Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht wird. Im Zuge der Änderungsverfahren sollte die realistisch notwendige Zeitschiene über die Priorität entscheiden.

Ein erstes Klärungsgespräch bei der Bezirksregierung Köln am 27.09.2012 ergab, dass die angedachten Ergänzungsflächen für den Wohnungsbau: sog. „Südkurve“ und „Kyrillfläche“ zur Konsolidierung der Siedlung Preuswald grundsätzlich von der Bezirksregierung akzeptiert werden. Im Bereich der „Südkurve“ sollen allerdings ausschließlich die vorhandenen Verkehrsflächen zur Erschließung neuer Baulandflächen genutzt werden. Die Planung neuer Erschließungsflächen soll zum Schutz der geschlossenen Waldflächen unterbleiben.

Die im Bereich „Maria im Tann“ vorgesehenen Flächen sind aus Sicht der Bezirksregierung unproblematisch zu Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die Aussagen der Bezirksregierung stehen quasi „unter dem Vorbehalt“ der Beurteilung der Oberen Forstbehörde, die im weiteren Verfahren noch einzuholen ist.

Vorab ist die Artenschutzprüfung vorzunehmen und die Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt zu den Umweltbelangen zu erstellen. Die Artenschutzprüfung ist in Auftrag gegeben.

Als bedeutendes Element der Starterprojekte schlägt die Verwaltung vor, unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus Artenschutz- und Umweltbelangprüfung die planungsrechtlichen Verfahren in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen unverzüglich in Gang zu setzen. Eine Einbindung der BewohnerInnen des Preuswaldes in den Planungsprozess wird vorgesehen.

2. Nahversorgung

Die Realisierung der Ansiedlung eines Nahversorgers an der Lütticher Straße wird mit positiver Zielsetzung bearbeitet. Eine nutzbare Fläche an der Lütticher Straße südlich von Maria im Tann und Kletterwald wurde definiert. Ein interessierter Discounter ist in der Prüfung der Realisierbarkeit eines Bauvorhabens und des Ankaufes der Fläche.

Ein erstes Klärungsgespräch bei der Bezirksregierung Köln am 27.09.2012 ergab, dass der Standort „unter dem Vorbehalt der Beurteilung der Oberen Forstbehörde“ akzeptiert wird mit der Maßgabe, dass die Verkaufsflächen unterhalb von 800 qm bleiben und eine gute fußläufige Anbindung an den Siedlungsbereich erfolgt.

Vorab ist die Artenschutzprüfung vorzunehmen und die Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt zu den Umweltbelangen zu erstellen. Die Artenschutzprüfung ist in Auftrag gegeben. Eine erste Einschätzung der Umweltbelange ergibt insbesondere eine angemessene Ausgleichsflächenregelung, die mit dem Investor abzustimmen ist.

Als weiteres Element der Starterprojekte schlägt die Verwaltung vor, unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus Artenschutz- und Umweltbelangprüfung die planungsrechtlichen Verfahren in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Nahversorgerfläche unverzüglich in Gang zu setzen.

3. Energieversorgungskonzept

Der Energieliefervertrag zwischen der Deutschen Annington und dem aktuellen Vertragspartner endet zum 31.12.2013. Die Deutsche Annington hat eine Ausschreibung der Leistungen mit vier möglichen Anbietern durchgeführt. Die Einreichung der Angebote war bis zum 09.11.2012 vorgesehen; die Verhandlungen sollen bis zum 31.03.2013 beendet sein.

Ziel muss aus Sicht der Verwaltung prioritär sein, die Energiekosten für alle Nutzer/innen zu senken; die Belange der Einzeleigentümer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind zu beachten.

Die Verwaltung hatte zwischenzeitlich durch den Fachbereich Recht geklärt, „dass dem Wortlaut der relevanten Passagen in den Erbbaurechtsverträgen nicht entnommen werden kann, dass die Erbbauberechtigten ihre Wärmeversorgung ausschließlich über das

Wohnungsunternehmen zu beziehen verpflichtet sind. „ Somit ist in Bezug auf das Heiznetz keine Begründung eines unkündbaren Anschluss- und Benutzungszwanges gegeben. Demzufolge hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss bereits am 04.09.2012 auf Vorschlag der Verwaltung der Befreiung vom Anschlusszwang zugestimmt.

Es ist ein wichtiger Baustein der Starterprojekte, ein neues Konzept der effektiveren und preiswerteren Energieversorgung zu entwickeln.

Am 14.08.2012 haben die Gespräche zwischen der Stawag, der Projektleitung und Vertretern/innen der Initiative Preuswald zu den weiteren Gestaltungsmöglichkeiten der Energielieferung für die vom Anschlusszwang Befreiten begonnen. Eine intensive Einbindung der BewohnerInnen in den weiteren Entwicklungsprozess findet statt. Im Januar 2013 wird eine Informationsveranstaltung der Stawag mit allen Betroffenen organisiert.

Zwischen Stawag und dem Wohnungsunternehmen sind Gespräche aufgenommen worden hinsichtlich der Verlegung einer Gasleitung zur Heizzentrale im Hochhaus, die derzeit auf dem Energieträger Öl basiert.

4. Pflegeplan für die öffentlichen Flächen; Erarbeitung eines in die Zukunft gerichteten ausgewogenen „Gestaltungsplanes/Grünplanes“

Die Projektleitung hat ausgehend von dem Meinungsaustausch zu diesem Themenfeld vom 29.05.2012 mit dem Fachbereich Umwelt und dem Aachener Stadtbetrieb die Themen erörtert.

Der Fachbereich Umwelt hat in Abstimmung mit dem Aachener Stadtbetrieb Stellung genommen:

„Die Siedlung Preuswald verfügt in ihrem Innern und in besonderer Weise in ihrer unmittelbaren Umgebung über eine sehr gute Versorgung mit Grünstrukturen. Hierbei sind als Hauptkategorien die öffentliche Grünanlage im Zentrum der Siedlung, die halb-privaten und privaten Grünflächen des direkten Wohnumfelds, sowie die ausgedehnten Bereiche des Stadtwalds zu nennen. Zusätzlich spielen noch die Straßenräume als wichtiges Grundgerüst der Siedlung eine Rolle.“

Ziel einer Grünplanung soll die Verbesserung der Qualitäten des öffentlichen Raumes und der Grünflächen sein, verbunden auch mit Maßnahmen zur Einbindung des Preuswaldes in die Naherholungsfunktionen und zur Aufwertung der Eingangssituation in die Siedlung. Gleichzeitig sollen auch die Beeinflussungen der Wohnqualität z.B. durch Verschattungen durch den Baumbestand sowohl in der Forstfläche als auch in den Grünflächen behandelt werden.

Einhergehend sollte ein Pflegeplan für die öffentlichen Flächen, insbesondere auch die Aufenthalts- und Spielflächen, konzipiert werden, der auch kurzfristig umsetzbare Maßnahmen aufzeigt.

Die Verwaltung schlägt vor, als weiteres Signal zur positiven Siedlungsentwicklung ein Gesamtkonzept „Grundzüge Grünplanung und Pflegeplan“ mit kurz-, mittel-, langfristigen Handlungsschwerpunkten und Aufzeigen von Finanzierungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

Eine intensive Einbindung der BewohnerInnen in den Planungsprozess wird vorgesehen.

5. Neubau Kindertagesstätte auf dem Gelände der KGS Bildchen

Der Kinder- und Jugendausschuss hat am 07.02.2012 (Vorlage FB 51/0147/WP16) zur Kenntnis genommen, "dass im Rahmen der geplanten Neubauten Reimserstraße und Krefelderstraße weitere U 3 - Plätze und vorhandene U 3 - Plätze in der Kita Reimserstraße mit einer zur Zeit vorläufigen Betriebserlaubnis abgesichert entstehen."

Der Unterhaltungszustand für das bestehende Gebäude und die Kapazitäts- / Qualitätsanforderungen der Kita-Planung einschließlich der U 3 – Plätze machen es nach Auffassung der Fachverwaltung notwendig und wirtschaftlicher, eine Neubaumaßnahme kurzfristig durchzuführen. Die bisherige Kindertagesstätte soll parallel weiter betrieben werden.

Die Verwaltung hat mit der Planung für den notwendigen Neubau der städtischen Kindertagesstätte begonnen und die erforderlichen Haushaltsmittel für die Umsetzung des Neubaus im Haushalt 2013 vorgesehen.

Das durch die Verlagerung der Kindertagesstätte später frei werdende Grundstück kann dann ebenfalls in vertretbarem Zeitfenster einbezogen werden in die Gesamtplanung der Gestaltung einer Quartiersmitte in Verbindung mit dem Gemeindezentrum und dem „Ladenzentrum“.

Auch die Querverbindung zum Gelände „Maria im Tann“ könnte beplant werden..

6. Projektmanagement;

Stadtteilkonferenz, Stadtteilbüro und Quartiersmanagement

Die Verwaltung will die Entwicklung der Siedlung Preuswald in der Organisation des Projektmanagements fortführen.

Zur Verstärkung der bereits entwickelten Strukturen sowie zum Ausbau der erzielten Erfolge der bisherigen Arbeit sollten als integrierter Bestandteil des Gesamtprojektes das Stadtteilbüro und die Stadtteilkonferenz fortgeführt und die Funktion eines „Quartiersmanagements“ im sozial- und stadtentwicklungspolitischen Sinne neu installiert werden. Die Rahmenbedingungen sind nach grundsätzlich positiver Beschlussfassung weiter auszuarbeiten.

7. Bewohnerbeteiligung

Im Zuge der bisherigen Aktivitäten, begründet in einer Bürgerversammlung und konkretisiert im Masterplanprozess, in der Machbarkeitsstudie sowie in der Stadtteilkonferenz war / ist die Bewohnerschaft intensiv eingebunden.

Eine „Zukunftswerkstatt“ analog der Aufgabenstellung im Frankenberger Viertel erscheint aufgrund der bereits praktizierten Bewohnerbeteiligungen und des bereits erreichten Planungsstandes nicht mehr erforderlich.

Vielmehr regt die Verwaltung eine Differenzierung und Spezifizierung der Bewohnerbeteiligung an, die über eine einmalige Werkstatt hinausgeht.

In einer Bürgerversammlung würde über die Grundzüge des erreichten Planungsstandes und der getroffenen politischen Entscheidungen umfänglich informiert und die Bildung von themenspezifischen Einzelwerkstätten / Arbeitsgruppen als Beteiligungsprozess angeregt werden.

Beispiele sind in der Vorlage genannt, wie z.B: Energieversorgungskonzept, Grünplan, Außenentwicklung.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bewohnerbeteiligung auf Basis einer aktuellen Bürgerversammlung als Prozess in Arbeitsgruppen / Einzelwerkstätten zu organisieren, um die BewohnerInnen themenbezogen vor politischen Beschlussfassungen über Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtteils einzubinden.

8. Angemessene Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger/innen (KdU)

Wie schon im Verwaltungsbericht zur interfraktionellen Sitzung vom 29.05. dargestellt wurde, ist eine rein „Preuswald“-orientierte Regelung zu den angemessenen Kosten der Unterkunft nach Sozialgesetzgebung und –rechtsprechung nicht umsetzbar. Ebenso ist derzeit eine Verweigerungsmöglichkeit für den Abschluss von Mietverträgen für Wohnungen im Preuswald mit Bezug auf die hohen Kalt- und insbesondere Warm-Nebenkosten rechtlich nicht gegeben.

Entscheidend ist ein „schlüssiges Konzept“ für die Ermittlung der KdU. Dieses ist durch den örtlichen Träger der Sozialhilfe zu erstellen. Dies ist nach dem Aachen-Gesetz das Amt für soziale Angelegenheiten in der Verwaltung der StädteRegionAachen.

Eine Neuregelung des „schlüssigen Konzeptes“ muss für alle regionszugehörigen Städte in der Methode einheitlich gestaltet und vom Städtereionstag beschlossen sein. Innerhalb der einheitlichen Methodik ergeben sich in den einzelnen Städten unterschiedliche Ergebnisse in den relevanten Mietwerten für die Bemessung der KdU.

Die Fachbereiche Soziales und Integration sowie Wohnen haben mit dem Amt für soziale Angelegenheiten der StädteRegions-Verwaltung die Gespräche zur Erarbeitung eines neuen „schlüssigen Konzeptes“ für die Definition der KdU geführt. Es besteht Einvernehmen, dass die bislang für die StädteRegionAachen bestehende Ermittlung einer aus den örtlichen Mietspiegeln abgeleiteten Nettokaltmiete als KdU nicht mehr hinreichend gerichtsfest ist. Der StädteRegions-Verwaltung wurden die Zielsetzungen der Stadt Aachen hinsichtlich einer möglichen Differenzierung der KdU nach Objektzustand und nach Energieverbrauch dargelegt.

Derzeit wird die Beauftragung eines Gutachtens zur Grundlagenbestimmung eines neuen schlüssigen Konzeptes in StädteRegions-Verwaltung und Städtereionstag behandelt.

Beratung und Beschlussfassung zur Auftragsvergabe sind vorgesehen am 22.11. 2012 im Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Senioren und demographischen Wandel sowie am 13.12.2012 im StädteRegionstag.

Die Verwaltung setzt sich bei der StädteRegions-Verwaltung weiterhin für ein neues „schlüssiges Konzept“ zur Ermittlung der KdU ein und strebt an, hierbei die Differenzierung nach Objektzustand und nach Energieverbrauch zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich wurde mit Wirkung vom 01.07.2012 ein Kooperationsabkommen zwischen Jobcenter und Mieterschutzverein unterzeichnet. Zur Überprüfung von Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen, Mängeln an der Mietsache und Mieterhöhungen finanziert das Jobcenter StädteRegion Aachen im Einzelfall für Empfänger/innen von Leistungen nach dem SGB II die Sondermitgliedschaft im Mieterschutzverein Aachen e.V.. Für Grundsicherungsempfänger/innen wendet der Fachbereich Soziales und Integration der Stadt Aachen das Koop-Abkommen auch ohne städteregionale Grundsatzregelung bereits an.

Zwischen den Vertragspartnern und den städtischen Fachbereichen Soziales sowie Wohnen erfolgt enger Informationsaustausch.

9. Ausschussberatungen

Zur Verfahrensvereinfachung und –beschleunigung schlägt die Verwaltung vor, dass der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (WLA) zentral federführend für das Projekt „Entwicklung der Siedlung Preuswald“ gilt und die notwendigen Beratungen und Entscheidungen vornimmt. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird beteiligt.

Im begründeten Einzelfall, z.B. bei verfahrensrechtlichen Notwendigkeiten, spricht der WLA gegenüber dem nach der Zuständigkeitsordnung relevanten Fachausschuss eine Beschlussempfehlung aus.

10. Klärungen / Vereinbarungen mit der Deutschen Annington

Die Verwaltung ist sich bewusst, dass die seitens der Stadt Aachen vorgesehenen und möglichen Maßnahmen alleine nicht ausreichen, die beschriebene Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nachhaltig zu erreichen.

Unterstützende Aktivitäten der Deutschen Annington durch Investitionen in den Gebäudebestand, Aufwertung des Wohnumfeldes und zukunftsorientiertes Belegungskonzept sind unerlässlich.

Daher werden auf Basis der politischen Grundsatzentscheidungen Gespräche mit der Deutschen Annington zu führen sein, um entsprechende Maßnahmen einzufordern. Zu nennen sind

- Beteiligung an den wohnwerterhöhenden Aufwertungsmaßnahmen
- Bereitschaft zu eigenen Neubauaktivitäten
- Bereitschaft zum Verkauf von Wohnungsbeständen
- Verzicht auf ungeordnete Mieterprivatisierung
- Modernisierungsplanung im Wohnungsbestand
- Bestandsbewirtschaftung und Belegungskonzept
- Maßnahmen zur Senkung der Nebenkosten
- Maßnahmen zur Verbesserung der Hochhaussituation

11. Information Enquete-Kommission

Im Zusammenhang mit der Diskussion über Finanzinvestoren und Problemimmobilien kann hingewiesen werden auf die vom Landtag NRW einberufene Enquete-Kommission, die sich mit der Veränderung der Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt in NRW befasst.

Die bisherigen Erkenntnisse fassen sich zusammen:

Neue Finanzinvestoren agieren nach einem auf eher kurzfristige Verwertungszeiträume ausgerichteten renditeorientierten Geschäftsmodell. „Wohnungen werden zur Handelsware“. Mehrere Beispiele in NRW zeigen, dass am Ende der Verwertungskette verwaarloste und vernachlässigte Problemimmobilien stehen. Betroffen von solchen Entwicklungen sind nicht nur die Mieter/innen sondern auch die Kommunen und die Eigentümer umliegender Immobilien, denn vereinzelte vernachlässigte Immobilien haben Strahlenwirkung ggf. auch auf ganze Quartiere.

Handlungsstränge werden insbesondere diskutiert in der Stärkung der Instrumente der Wohnungsaufsicht für die Kommunen wie auch in der Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten, um die Aufwertung und Instandsetzung von besonders relevanten Immobilien zu unterstützen.

Anlagen:

Übersicht Bebauungsplan 611

Übersicht Erbpachtflächen

Plan Außenentwicklungsflächen

Übersicht Flächennutzungsplan

Machbarkeitsstudie von Post-Welters ((ist im Allris verfügbar)