

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0378/WP16
Federführende Dienststelle: Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wohnen		AZ:	
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Datum:	01.03.2013
Umwelt		Verfasser:	FB 23/01
Aachen-Strategie-Wohnen			
Aktueller Sachstand			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
19.03.2013	WLA	Entscheidung	
11.04.2013	PLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Darüber hinaus beauftragt er die Verwaltung, das Gutachten des Instituts Empirica/Quaestio zur „Aachen-Strategie-Wohnen“ in einer Untersuchung zu aktualisieren bzw. zu konkretisieren.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich im Rahmen der Untersuchung (ca. 5.000,- Euro). Diese sind gedeckt durch die Haushaltsposition „Aachener Handlungskonzept Wohnen“ (PSP-Element: 1-011305-9001-1).

Erläuterungen:

Im März 2009 stellte das Institut Empirica/Quaestio ein Gutachten mit „Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und Wohnungspolitischen Folgerungen“ vor. Dieses Gutachten ist wissenschaftliche Grundlage der „Aachen-Strategie-Wohnen“.

Die Umsetzung der Handlungsempfehlungen innerhalb der fünf im Gutachten benannten Handlungsschwerpunkte wird von einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe begleitet.

Diese Vorlage informiert über den aktuellen Sachstand.

1. Baulandbedarfe

Das Gutachten beschreibt drei verschiedene Szenarien zur Wohnungsmarktentwicklung. Im Dezember 2010 beschließt der Rat der Stadt Aachen das Szenario 2 „Wohnungsmarktoffensive“ zu verfolgen. Zu diesem Szenario werden im Gutachten Neubaubedarfe beziffert (vergleiche Anlage 1).

(Das Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ beschreibt, dass nur durch einen verstärkten attraktiven Wohnungsbau ein Bevölkerungsrückgang kompensiert werden kann.)

Beim Soll-Ist-Vergleich fällt auf, dass im Bereich der Mehrfamilienhäuser die vom Gutachten geforderten Zahlen in den Jahren 2008 - 2012 erreicht worden sind, jedoch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser Nachholbedarf besteht (vergleiche Anlage 2). Aus Sicht der Verwaltung sind hier aufgrund der Veränderungen am Markt Sollvorgaben des Gutachtens zu hinterfragen und zu aktualisieren, zudem ist die Frage zu klären, welche Zielgruppen in diesem Segment konkret angesprochen werden müssen.

Der Aachener Wohnungsmarkt ist insgesamt als angespannt zu bezeichnen. Es mangelt unter anderem an bezahlbarem Wohnraum (Rückmeldungen von Mietervereinigungen, Wohnungsverwaltungen, gewoge AG). Erschwert wird die Situation dadurch, dass große Teile des sozialen Wohnungsbestandes aus der Mietbindung fallen.

Aus dem Wohnungsmarktbericht 2012 lassen sich folgende Gesamtzahlen für den Bereich der geförderten Mietwohnungbestandes ablesen:

Jahr	2007	2012	2016	2021
Geförderte Mietwohnungen	13.305	9.734	8.070	6.737

Im Zeitraum zwischen 2007 und 2011 wurde dagegen der Bau von nur 376 neuen Mietwohnungen gefördert (ca. 10% des Fortfalls).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für unterschiedliche Zielgruppen weiterhin ein erheblicher Flächenbedarf besteht und die Ausweisung weiterer Baulandreserven dringend notwendig ist.

2. Baulandreserven/verbindliche Bauleitplanung

Seitens des Planungsausschusses besteht der Auftrag an die Verwaltung, die durch die verbindliche Bauleitplanung zu erwartenden Potentiale für Neubauvorhaben im Bereich Wohnen aufzuzeigen. Im Dezember 2012 legte der Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen eine Prioritätenliste verbindlicher Bauleitplanung vor. Bei den in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplänen ergibt sich hier eine Anzahl von ca. 1.100 Wohneinheiten (aus 18 B-Plan-Verfahren). Bei 9-Bebauungsplänen konnte über die Zahl der zu erstellenden Wohneinheiten aufgrund des Planungsstandes noch keine Aussage getroffen werden.

Aus zurzeit ruhenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich ein zusätzliches Potential von ca. 600 Wohneinheiten.

Die Verwaltung wird dem Planungsausschuß und dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuß in den jeweils nächsten Sitzungen eine aktualisierte Prioritätenliste zur verbindlichen Bauleitplanung vorstellen.

3. Zusätzliche Baulandreserven

Zusätzliche, unter Punkt 2 nicht genannte, Baulandreserven ergeben sich vor allem durch das Neubaugebiet „Richterich Dell“ (1. Bauabschnitt 188 Wohneinheiten = Bauleitplanverfahren, weitere ca. 790 Wohneinheiten = Reserveflächen) und aus den weiteren im Regionalplan dargestellten Reserveflächen, sowie den, im Masterplan 2030 dargestellten Prüfflächen für Wohnen. Diese Flächen werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung (befindet sich zur Zeit im Verfahren) überprüft und konkretisiert.

4. Aktualisierung/Konkretisierung der Aachen-Strategie-Wohnen

In den letzten Jahren sind neben dem studentischen Wohnen neue Bedarfe z.B. bedingt durch die Campusprojekt, die erhöhten Nachfragen nach altersgerechtem Wohnen und neuen Wohnformen entstanden.

In der Aachen-Strategie-Wohnen wird ein zielgruppenorientiertes Bedarfsangebot gefordert. Das im Jahr 2009 vorgestellte Gutachten geht quantitativ nicht auf einzelne Bedarfslagen ein. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wie z.B.: „Richterich Dell“ erfolgt eine bedarfsorientierte Differenzierung. Daher ist eine Untersuchung zur Konkretisierung der

Bedarflage aus Sicht der Planungsverwaltung wünschenswert und hilfreich für eine fundierte Begründung der Planung.

Für das Projekt „Soziale Stadt Aachen-Nord“ ist für den zweiten Förderabschnitt (2015 – 2019) die Fortschreibung des integrierten Handlungskonzepts zu erstellen. In diesem Zusammenhang stellt sich insbesondere die Frage nach Wohnbedarfen unter Berücksichtigung sozialstruktureller Belange des Quartiers.

Aus diesen Gründen beabsichtigt die Verwaltung zusätzlich zu den beschriebenen und voranzutreibenden Aktivitäten, als flankierende Maßnahme, eine Untersuchung durchzuführen die aktualisierte Daten liefert. Dabei sollen die veränderten Bedarfslagen einfließen und, soweit dies im vorgegebenen (finanziellen und zeitlichen) Rahmen möglich ist, sozialstrukturelle Belange bezogen auf die Projekte „Richtericher Dell“ und „Aachen-Nord“ Berücksichtigung finden.

5. Baulandkataster

Der Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung hat die Federführung zur Erarbeitung eines Baulandkatasters übernommen. Dem Konzept liegen die Bestimmungen des § 200 BauGB zugrunde. Demnach kann die Gemeinde sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen erfassen und diese veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat.

Weitere Details sind verwaltungsintern zu klären, das erarbeitete Konzept wird frühzeitig den politischen Gremien vorgestellt. Die im Baulandkataster ermittelten Wohnbaulandpotentiale werden bei der geplanten Konkretisierung der Wohnungsmarktoffensive berücksichtigt.

6. Fachgruppe Wohnungsbau

Es bestand der Auftrag an die Verwaltung in einer Fachgruppe „Wohnen“ gemeinsam mit der gewoge AG, unter besonderer Beachtung der Bedarfe, insbesondere des bezahlbaren Wohnraums, des barrierefreien Wohnens, möglichst energieeffizienter Bauweise, sozialer Aspekte im Quartier, sowie ggfls. denkmalschutzrechtlicher Aspekte Finanzierungsmodelle unter Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel zu erarbeiten.

Für die Modernisierungsmaßnahme der städtischen Wohnhäuser Sigmundstraße 11 - 17 wurde in verschiedenen Gesprächen mit der gewoge AG das Verfahren abgestimmt. Gemeinsam mit dem Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen und dem Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung der Städteregion Aachen wurde für diese Objekte das Verfahren für die Förderung im Bereich der Barrierefreiheit und der energetischen Sanierung eingeleitet (Bausteine 1 und 5 des Landesförderprogramms). Dabei wurden die Belange des

Denkmalschutzes berücksichtigt. Der Fachbereich Finanzsteuerung wird am Verfahren beteiligt. Das entwickelte Verfahren hat Modellcharakter und soll bei weiteren Maßnahmen im Bereich Rehmviertel, Aachen-Nord, Kalverbenden seine Anwendung finden.

7. Studentisches Wohnen

Im Januar 2013 legten RWTH und FH neue Prognosen bzgl. der Zahl der Studierenden in Aachen vor. Demnach werden für die Jahre 2014/15 ca. 49.000 Studierende erwartet. Dieses hohe Niveau wird voraussichtlich bis 2020 beibehalten. Zum Wintersemester 2012 haben sich ca. 46.500 Studierende (RWTH+FH) in Aachen eingeschrieben.

Das Studentenwerk führt weiterhin (Feb 2013) Wartelisten. Daher kann angenommen werden, dass zumindest ein Teil dieser Studierenden in der Region oder weiterhin bei den Eltern wohnt und pendelt.

Die Bauverwaltung bearbeitet weiterhin ca. 30 Bauvorhaben im Bereich des studentischen Wohnens, hier können maximal ca. 1.900 Unterkünfte realisiert werden.

Auch im Bereich der Städteregion gibt es entsprechende Projekte. In Kohlscheid plant ein Investor ein größeres Vorhaben bei dem auch Wohnungen für Studierende entstehen sollen.

Die Verwaltung führte zu Beginn des Jahres 2013 Gespräche mit Vertretern der Parkstad Limburg. Konkret angeboten werden bezugsfähige, frei Wohnungen in einem Wohnkomplex in Bleijerheide (ca. 1 Km Entfernung zur Grenze/Roermonder Str.). Gespräche mit dem AVV bezüglich einer besseren Anbindung und Gültigkeit des Semestertickets werden zurzeit geführt.

Bezüglich der Realisierung von temporärem studentischem Wohnen hat die Verwaltung eine Vielzahl von Gesprächen mit Investoren und Anbietern von Wohncontainern geführt.

Die Vermarktung der Fläche am Campus Melaten gestaltet sich schwierig. Dies ist vor allem damit zu erklären, dass die Fläche nur zeitlich befristet zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden kann und damit aus Sicht der Investoren Finanzierungen schwer zu realisieren sind (fehlende Möglichkeit der grundbuchlichen Sicherung).

Die Möglichkeit auf dem Grundstück der ehemaligen Grundschule Kronenberg studentisches Wohnen auf Zeit anzubieten wird zur Zeit von der Verwaltung geprüft. Hier liegt ein entsprechender Ratsantrag der Fraktionen von CDU und GRÜNEN vor.

Bei einem weiteren konkreten Projekt besteht zurzeit noch Abstimmungsbedarf. Hierzu wird ggfls. in der folgenden Sitzung des WLA berichtet.

Die Verwaltung führt bezüglich des studentischen Wohnungsmarkts auch Gespräche mit der gewoge AG und dem Studentenwerk Aachen, Möglichkeiten einer Kooperation werden geprüft.

8. Kommunales Wohnbauförderprogramm

Das Wohnungsbauprogramm 2013 des Landes Nordrhein-Westfalen ist am 21.02.2013 bekannt gegeben worden. In einer separaten Vorlage berichtet die Verwaltung über die wichtigsten Veränderungen / Verbesserungen in der sozialen Wohnraumförderung im Programmjahr 2013.

In der Mietwohnungsförderung sind für die Stadt Aachen in der Mietstufe 4 deutliche Verbesserungen zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit und damit Investitionsbereitschaft festzustellen.

Am 28.02.2013 findet die Dienstbesprechung bei dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr statt. Hier werden Details und die inhaltlichen Zielsetzungen näher erläutert sowie Fragestellungen aus dem Kreis der Behörden besprochen. Daraus werden weitere notwendige Rückschlüsse hinsichtlich der Umsetzungsstrategie abzuleiten sein.

Darauf aufbauend ist zu bewerten, ob und ggf. welche weiteren kommunalen Wohnbauförderbausteine mit direkter finanzieller Unterstützung notwendig sein könnten.

In Kontakt mit den Städten Köln und Düsseldorf ist geklärt, dass dort die bereits bestehenden kommunalen Förderrichtlinien zu überarbeiten sind, da die Finanzierungskonditionen für die Hergabe städtischer Darlehen den Landesrichtlinien angepasst waren.

Im Zusammenhang wird erwähnt, dass im Jahr 2012

- o in Köln kein Projekt aus der städtischen Förderrichtlinie unterstützt werden konnte, da das Landes-Förderkontingent nicht ausgeschöpft wurde;
- o in Düsseldorf 1 Projekt mit 60 Wohneinheiten aus der städtischen Förderrichtlinie bedient wurde, welches ansonsten wirtschaftlich nicht darstellbar gewesen wäre.

Der Fachbereich Wohnen unterhält engste Kontakte zu beiden Städten im Hinblick auf die Weiterentwicklung der dortigen kommunalen Förderprogramme.

Die vom Fachbereich Wohnen bereits geführten Gespräche mit Aachener Wohnungsmarktakeuren

lassen erste Schlüsse zu, dass die aktuellen Landesförderkonditionen in Bezug auf die konkreten Aachener Verhältnisse ausreichend investitionsfördernd scheinen.

Schwerpunktmäßig wurden von den Akteuren bis jetzt angesprochen die Themenfelder zur Verstärkung von gefördertem Wohnungsneubau:

- Flächenmanagement, - bereitstellung; Einsatz städtischer Grundstücke
- Überprüfen der stadtplanerischen Zielgruppenprioritäten
- Beschleunigung von Verfahrensabläufen und Verschlinkung von Gestaltungsanforderungen
- Möglichkeiten der Vereinbarung / des Ankaufes von Mietpreis- und Belegungsbindungen im frei finanzierten Wohnungsbestand.

Auf Grundlage der detaillierten Erkenntnisse zum Wohnungsbauprogramm NRW und den Kontakten zu Köln und Düsseldorf sowie vertiefenden Erörterungen mit Aachener Wohnungsmarktakteuren wird die Verwaltung die Eckpfeiler eines Kommunalen Wohnbauförderprogrammes weiter ausarbeiten und in die politischen Beratungen geben.

Anlage/n:

- Neubaubedarfe lt. Gutachten Empirica
- Neubaubedarfe, Soll/Ist-Vergleich