

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0332/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 15.12.2015 Verfasser: FB 61/200 // Dez. III						
Kommunales Wohnungsbauprogramm 2016 - 2020 hier: Ratsantrag der Fraktion Die Grünen Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Grünen vom 14.12.2015							
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>14.01.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	14.01.2016	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
14.01.2016	PLA	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Planungsverwaltung zur Durchführung der dargestellten Prüfungsschritte.

Erläuterungen:

Die Fraktion Die Grünen hat in die Ratssitzung am 09.12.2015 den Antrag „Kommunales Wohnungsbauprogramm 2016 – 2010“ eingebracht und nach dessen Annahme am 14.12.2015 einen Tagesordnungsantrag dazu für die Sitzung des Planungsausschusses am 14.01.2016 gestellt.

Die Verwaltung soll damit beauftragt werden, ein Konzept zu erarbeiten und dieses bis zum Jahr 2020 umzusetzen. Dazu werden im Ratsantrag 9 einzelne Prüfaufträge formuliert. Zuletzt soll der Rat die Verwaltung mit der Bildung einer Projektgruppe „Geschosswohnungsbau“ beauftragen, die aus den Fachbereichen Immobilienmanagement, Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Bauaufsicht und Wohnen sowie der gewoge besteht. Über die Ergebnisse soll sowohl im Planungs- als auch im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss regelmäßig berichtet werden.

Vorschlag der Verwaltung zur Vorgehensweise

Bereits seit einer Weile finden innerhalb der Verwaltung regelmäßige Treffen statt, bei denen es um die Suche nach Flächen geht, die für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet sind. Die Eignung kann sich entweder auf den Umbau oder die Errichtung von Gebäuden oder auf das Aufstellen von Containern beziehen. Aspekte für die Beurteilung sind die Flächenverfügbarkeit, das Planungs- und Bauordnungsrecht sowie verschiedene funktionale Anforderungen.

In dieser verwaltungsinternen Abstimmungsrunde werden zusätzlich aber auch Flächen auf ihre Eignung für die Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge untersucht. Da sich deren Anforderungen an Wohnraum nicht von denen anderer Personengruppen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein unterscheiden, ist ein erster Schritt in Richtung der im Ratsantrag der Grünen enthaltenen Prüfaufträge bereits gemacht. Die Erkenntnisse aus der vorliegenden Flächenprüfung können entsprechend für die anstehende Untersuchung verwendet werden.

Die Planungsverwaltung schlägt vor, den Prüfumfang nun gemäß dem Ratsantrag auszuweiten und in einem ersten Schritt die bisher vorliegenden Erkenntnisse zu Flächenpotentialen zusammenzutragen und auszuwerten:

- Baulückenkataster
- Flächenpotentiale für Innenverdichtung
- Übersicht über mindergenutzte Flächen

Diese Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Darüber hinaus ist eine Zusammenstellung über weitere Flächen, die einer Umnutzung zugeführt werden können, in Aufstellung.

Die dabei zusammengetragenen Einzelflächen müssen nun auf ihre Eignung für Geschosswohnungsbau überprüft werden. Das heißt, sie müssen eine entsprechende Mindestgröße aufweisen, verfügbar sein und sich in einer Umgebung befinden, in der aus städtebaulichen Gründen Geschosswohnungsbau möglich und rechtlich zulässig ist. Gegebenenfalls kann dies die Änderung

oder in Einzelfällen die Schaffung von Planungsrecht erfordern. Zuletzt ist die Eignung der Fläche für den geförderten Wohnungsbau zu klären.

Sollte eine Fläche nicht für Geschosswohnungsbau in Frage kommen, ist sie ggfls. aber geeignet für den Bau von geförderten Mieteinfamilienheimen.

Parallel werden derzeit bereits alle Wohnbauflächen in laufenden Bebauungsplanverfahren auf die Umsetzbarkeit von gefördertem Wohnungsbau überprüft. Diese Prüfung ist bislang noch nicht abgeschlossen. Sie umfasst auch den Aspekt der Genehmigungsfähigkeit vor Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes.

Erst wenn diese Prüfungen durchgeführt sind, kann abgeschätzt werden, mit welchem Aufwand Flächen für den geförderten Wohnungsbau mobilisiert werden können und in welchem Umfang Wohnungen errichtet werden können. Dazu sollen 3 Kategorien gebildet werden:

- kurzfristige Umsetzbarkeit (Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage von §§ 30, 33, 34 BauGB)
- mittelfristige Umsetzbarkeit (Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich oder andere Voraussetzungen zu schaffen)
- langfristige Umsetzbarkeit (Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich)

Die angeregte systematische Untersuchung zur Nachverdichtung im Bestand der gewoge sollte gleichzeitig und in enger Abstimmung mit der Verwaltung erfolgen.

Das Ergebnis der Flächenprüfung sollte Grundlage der politischen Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen in Richtung Umsetzung sein. Dabei ist insbesondere die bisherige Beschlusslage zum Handlungskonzept Wohnen zu berücksichtigen (WLA / PLA Mai / Juni 2015). Die Planungsverwaltung geht davon aus, das Ergebnis der Flächenprüfung im 2. Quartal 2016 vorlegen zu können. In dieser vorgesehen Gesamtschau der Flächenpotentiale sollen als Information auch die Grundstücke dargestellt werden, auf den Kindertagesstätten errichtet werden sollen. Hierzu gibt es seit einiger Zeit eine enge Abstimmung zwischen den Fachbereichen Kinder Jugend Schule und Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, bei der es insbesondere um die Standortsuche in den Sozialräumen geht, in denen es ein hohes Defizit an Kita-Plätzen gibt.

Bebauungspläne zur Schaffung des Planungsrechts für Wohnungsbau genießen im Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen ohnehin eine hohe Priorität. Eine weitere Priorisierung ist kaum denkbar, da alle „Nicht-Wohnungsbau-Verfahren“ ebenfalls von hoher Bedeutung für die Stadtentwicklung sind (z.B. Campus West).

Anlage/n:

Ratsantrag der Fraktion Die Grünen

Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Grünen

GRÜNE

Fraktion im Rat der Stadt Aachen

Oberbürgermeister
Marcel Philipp
Rathaus
52058 Aachen

Eingang bei FB 01
18. Nov. 2015

Nr. 129/17

09.11.2015

GRÜNE 34 / 2015

Ratsantrag

Kommunales Wohnungsbauprogramm 2016-2020

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Fraktion der GRÜNEN beantragt, im Rat der Stadt Aachen folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung mit der Erarbeitung und Umsetzung eines kommunalen Wohnungsbauprogramms für die Jahre 2016-2020.

Die Verwaltung wird dazu aufgefordert,

- den politischen Gremien kurzfristig eine Auflistung von städtischen Grundstücken vorzulegen, die erschlossen und planungsrechtlich für den Geschosswohnungsbau geeignet sind mit dem Ziel, geeignete Grundstücke mit der Auflage zu veräußern, öffentlich geförderten Wohnungsbau oder Flüchtlingswohnungen zu errichten (Beispiele: städtisches Grundstück Drosselweg, Gelände der Grundschule Kronenberg, Grundstücke an der Horbacher Straße am Rand von Richterich Dell).
- laufende Bebauungsplanverfahren (VEP-Verfahren und Angebotsbebauungspläne) auf eine mögliche Änderung für mehrgeschossigen Wohnungsbau kurzfristig zu überprüfen und dem Planungsausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen (z.B.: Bebauungsplan Branderhoferweg, Bebauungsplanplan Lichtenbusch-Innenbereich).
- zu prüfen, inwieweit städtische erschlossene Grundstücke aus laufenden, aber noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren – gegebenenfalls in Teilbereichen – vorzeitig nach §34 bzw. §33 Bundesbaugesetz mit Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Ziele des laufenden Bebauungsplans bebaut werden können (Beispiel: B-Plan Rombachstraße).

Verwaltungsgebäude Katochhof
Johannes-Paul-II-Str. 1
D-52062 Aachen

Raum 104
Tel.: 0241 432-7217
Fax: 0241 432-7213

- zusätzlich einzelne Wohnungsbaureserveflächen aus dem laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit positiver Umweltprüfung auf ihre Eignung für Geschosswohnungsbau zu prüfen und einer zeitnahen Bebauung zuzuführen.
- in der Bearbeitungspriorität im Fachbereich Stadtentwicklung vordringlich Bebauungspläne zu bearbeiten, mit denen Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderter Wohnungsbau möglich und sinnvoll ist.
- diejenigen Bebauungspläne vordringlich für städtische Grundstücke und Flächen aufzustellen und zur Planungsreife zu bringen, auf denen Geschosswohnungsbau sinnvoll und kurzfristig realisiert werden kann (z.B.: Sportplatz Laurensberg, Parkplatz Franz-Wailraff-Straße/Am Bollet im Bränderfeld, Sportplatz Karl-Kuck-Straße in Brand, Grundschule Kronenberg, Haaren Friedensstraße, Kamperstraße am Hauptbahnhof, Hauptschule Franzstraße, am Rand des Campus West in der Süsterfeldstraße).
- bestehende rechtsgültige Bebauungspläne mit städtischen Liegenschaften auf ihre zeitnahe Bebauung hin zu überprüfen und gegebenenfalls für den Geschosswohnungsbau möglichst vereinfacht zu ändern (z.B.: Schagenstraße, Breitbenden).
- eine Auflistung von Grundstücken den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen, auf denen eine zeitnahe Bebauung in vorgefertigter Bauweise mit mehrgeschossigen Holzhäusern möglich wäre.
- die gewoge mit einer systematischen Untersuchung zu beauftragen, auf welchen städtischen Wohnungsbestandsliegenschaften oder Liegenschaften der gewoge eine Nachverdichtung oder Aufstockung von bestehenden Gebäuden mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau oder Flüchtlingswohnungen möglich wäre.

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Bildung einer regelmäßig tagenden Projektgruppe „Geschosswohnungsbau“, bestehend aus den Fachbereichen Liegenschaften, Planung, Bauordnung, Wohnen und der gewoge. Der Rat bittet um regelmäßige Berichte im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss und dem Planungsausschuss über den Stand der Planungen.

Begründung

Wohnraum ist in Aachen seit Jahren knapp. Bereits vor dem aktuellen Zuzug von Flüchtlingen gab es einen erheblichen Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Schon in der von der Verwaltung beauftragten Aktualisierung des Handlungskonzepts „Aachen-Strategie-Wohnen“ wurde ein deutliches Defizit der kommunalen Planungen in Aachen für neuen Mietwohnungsbau aufgezeigt und für die Zukunft angemahnt.

Für viele im Aachener Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen und für die in der „Phase II“ der Flüchtlingsunterbringung notwendige Bereitstellung von dauerhaftem Wohnraum, muss jetzt mit Hochdruck ein kommunales Wohnungsbauprogramm für die Stadt Aachen aufgelegt werden. Um in kurzer

Zeit in dieser Größenordnung Wohnungen erstellen zu können, muss die Stadt die Zusammenarbeit mit der gewoge und privaten Investoren suchen. Die Grundsätze einer sozial ausgewogenen und nachhaltigen Stadtentwicklung müssen dabei weiterhin beachtet werden.

Die notwendigen Flächen und Grundstücke zur Bewältigung dieser dringenden Aufgabe, viele davon in städtischer Hand, sind vorhanden.

Aus Sicht der GRÜNEN Fraktion ist der Bau von Geschosswohnungen eine der wichtigsten Aufgaben dieser Ratsperiode und erfordert ein sofortiges politisches Handeln und ein entschlossenes Vorgehen der Verwaltung.

Mit freundlichen Grüßen



Ulla Griepentrog
Fraktionssprecherin



Michael Rau
stellvertretender Fraktionssprecher

An den
Vorsitzenden des
Planungsausschusses
Harald Baal
-CDU Fraktion-
Verwaltungsgebäude Katschhof

52062 Aachen

14. Dezember 2015

**Antrag zur Tagesordnung für die Sitzung des Planungsausschusses am
14. Januar 2016:**

Sehr geehrter Herr Baal,

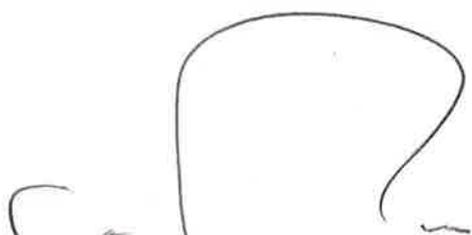
die Fraktion der GRÜNEN beantragt, die Beratung des Ratsantrags

„Kommunales Wohnungsbauprogramm 2016- 2020“

auf die Tagesordnungspunkt der oben genannten Sitzung zu nehmen.

Die Verwaltung wird gebeten, hierzu eine entsprechende Vorlage zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Rau
Stv. Fraktionssprecher