

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0261/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	10.08.2016
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Verfasser:	FB 23/01
Runder Tisch der Aachener Wohnungsbauakteure			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
30.08.2016	WLA	Kenntnisnahme	
01.09.2016	PLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:**Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, für die in der Vorlage erläuterten Prüfaufträge Lösungsvorschläge zu erarbeiten und der Politik hierüber Bericht zu erstatten. Darüber hinaus ist der begonnene Dialog mit den Wohnungsbauakteuren fortzuführen.

Planungsausschuss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, für die in der Vorlage erläuterten Prüfaufträge Lösungsvorschläge zu erarbeiten und der Politik hierüber Bericht zu erstatten. Darüber hinaus ist der begonnene Dialog mit den Wohnungsbauakteuren fortzuführen.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Erläuterungen:

Der deutsche Wohnungsmarkt ist angespannt. Nach einer Schätzung des deutschen Mieterbundes besteht ein zusätzlicher Bedarf von ca. 2,5 Mio. Wohnungen, in 2016 werden schätzungsweise 320.000 Wohneinheiten gebaut (siehe hierzu Presseartikel in der Anlage). Bund, Länder und Kommunen haben in jüngster Vergangenheit gesetzliche Voraussetzungen geändert, Förderbestimmungen angepasst und günstige Rahmenbedingungen geschaffen.

Die Stadt Aachen wächst und wird in den kommenden Jahren weiter wachsen. Das in dem Jahr 2014 vorgelegte, aktualisierte Gutachten zur Aachen Strategie Wohnen formuliert in diesem Zusammenhang allein bis 2020 einen Neubaubedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser von ca. 2.600 Wohneinheiten. Einen besonderen Schwerpunkt sieht der Gutachter im Bereich des öffentlich geförderten/bezahlbaren Wohnungsbaus. Durch die Zuwanderung von Flüchtlingen sind im Jahr 2015 darüber hinausgehende weitere Bedarfe entstanden.

Für die Aachener Wohnungsbauakteure stellt die beschriebene Bedarfssituation eine Herausforderung, aber auch eine große Chance dar. In der praktischen Durchführung von Projekten im Wohnungsneubau ergibt sich oft eine Vielzahl von Problemstellungen.

Vor diesem Hintergrund organisierte das Dezernat „Wohnen, Soziales und Wirtschaftsförderung“ am 21.06.2016 einen „Runden Tisch der Aachener Wohnungsbauakteure“. Ziel des Gespräches war es, die jeweiligen Standpunkte auszutauschen, Sichtweisen darzustellen und gesetzliche Handlungsvorgaben zu erläutern. Sowohl von Seiten der Investoren / Projektentwickler als auch seitens der Verwaltung bestand der Wunsch, mögliche Hürden für Wohnungsbauprojekte gemeinsam zu erkennen und soweit wie möglich abbauen zu können, mit dem Ziel, zusätzliche Baumaßnahmen zu generieren.

Im Laufe des Gespräches wurden insbesondere folgende Themenbereiche diskutiert:

- Aktuelle Verfügbarkeit bebaubarer Flächen
- Weitere Suche nach vermarktbareren Flächen
- Baulandbeschluss und Quotenbeschluss
- Dichte und Geschossigkeit in laufenden Bebauungsplanverfahren
- Zeitliche Umsetzung der Bebauungsplanverfahren
- Ausweisung der erforderlichen Stellplätze
- Städtebauliche Verträge – Anforderung bei Investorenwechsel
- Höhe des Förderkontingentes der Stadt Aachen
- Etablierung von Projekten für neue Wohnformen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- Modernisierungsbescheinigung in Sanierungsgebieten.

Als Ergebnis der geführten Diskussionen sind insbesondere die folgenden Punkte festzuhalten. Hier besteht weiterer Klärungsbedarf bzw. es ergeben sich Prüfaufträge für die Verwaltung:

1. Realisierung von Bauvorhaben im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch

Seitens der Investoren wurde angeregt, mit Blick auf die bestehende Wohnungsknappheit, bei den rechtlichen Anforderungen mögliche Spielräume zu nutzen. Die Verwaltung führte hierzu aus, dass Entscheidungsspielräume im Geltungsbereich des § 34 häufig deutlich überschätzt werden. Es bestand Einvernehmen in der Einschätzung, dass es notwendig sei, in den konkreten Verfahren im Gespräch zu bleiben.

2. Suche nach vermarktbareren Flächen / Baulandbeschluss

Von verschiedenen Investoren wurde der Baulandbeschluss kritisiert. Die Regelung sei kompliziert und Grundstückseigentümern schwer zu vermitteln. Die Verwaltung erklärte, dass aus Sicht der Kommune der Baulandbeschluss ein wichtiges bodenpolitisches Instrument darstelle. Es wurde jedoch eingeräumt, dass die aktuelle Fassung des Baulandbeschlusses für den Laien teilweise schwer verständlich und vermittelbar sei. Von daher soll die Möglichkeit einer redaktionellen Anpassung des Beschlusses und der Verdeutlichung des Zusammenspiels zwischen Quotenbeschluss und Baulandbeschluss geprüft werden und der Politik zur Diskussion und Entscheidung vorgelegt werden.

3. Dichte und Geschossigkeit in laufenden Bebauungsplanverfahren

Die Investoren appellierten an Politik und Verwaltung, bestehende Bebauungsplanverfahren mit einer mehrgeschossigeren und dichteren Bebauung auszuweisen.

4. Ausweisung erforderliche Stellplätze

Das Thema Stellplätze wurde sehr lebhaft diskutiert. Auf Seiten der Investoren bestand Einigkeit in der Einschätzung, dass der aktuelle Stellplatzschlüssel nicht mehr zeitgemäß sei und einer Reform bedürfe, da er Wohnungsbau konkret verhindere. Wohnbauland werde durch die nachzuweisenden Stellplätze zweckentfremdet, die geforderte Zahl an Stellplätzen würde in vielen Fällen tatsächlich nicht benötigt. Es wurde vorgeschlagen, dass das Maß der zu errichtenden bzw. abzulösenden Stellplätze sich konkret am Bedarf des Vorhabens orientieren solle. Der Landesgesetzgeber beabsichtigt die rechtlichen Bestimmungen in diesem Bereich noch im Laufe dieses Jahres zu ändern. Sobald die neuen Vorschriften vorliegen, wird die Verwaltung die auf dieser Rechtsgrundlage basierende Stellplatzsatzung überprüfen und mit der Politik die sich ergebenden Änderungsbedarfe diskutieren.

5. Höhe des Förderkontingentes für die Stadt Aachen

Von Seiten der Investoren wurde angeregt sicherzustellen, dass die von der Politik und Verwaltung geförderte Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Quotenbeschluss) in jedem Fall durch das Förderkontingent des Landes abgedeckt sei. In der Vergangenheit sei zumindest teilweise der Eindruck entstanden, dass das für die Stadt Aachen eingeräumte Förderkontingent bereits so gut wie ausgeschöpft sei und Projekte im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sich dadurch zeitlich verzögern könnten. Es bestand Einvernehmen darin, dass diese Situation für die Zukunft möglichst ausgeschlossen werden soll. Die Verwaltung nimmt den Sachverhalt zum Anlass, die Thematik noch einmal zu prüfen und Gespräche mit der StädteRegion und dem Land zu führen.

Zusätzlich wurde seitens der Investoren angeregt, neben dem öffentlichen Wohnungsbau eine weitere Kategorie des preisgedämpften Wohnungsbaus für Aachen einzuführen. Hier könnte mit Blick auf den Mietspiegel ein Mietpreisniveau festgelegt werden, die Projekte würden dann frei finanziert und unterlägen nicht den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Es wurde angeregt, in städtebaulichen Verträgen zukünftig zusätzlich, neben der Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, eine Quote für den preisgedämpften Wohnungsbau zu vereinbaren. Die Verwaltung wird diesen Vorschlag prüfen.

Abschließend erklärten die Investoren übereinstimmend, dass sie sich die Verwaltung stärker als bisher in der Rolle des Beraters wünschen. Sie betonten, dass die aktuelle Situation gut sei und kein unmittelbarer Anlass bestehe sich zu beklagen. Die neue Dialogkultur der Verwaltung wurde ausdrücklich gelobt. Es wurde vereinbart, den begonnen Dialog fortzuführen, eine weitere Gesprächsrunde wurde für Ende 2016 / Anfang 2017 vereinbart.

Die Verwaltung wird aus den oben aufgeführten Arbeitsaufträgen entsprechende Lösungsvorschläge erarbeiten und der Politik zeitnah zur weiteren Diskussion und Entscheidung vorlegen.

Die Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Aachen beantragte in der Sitzung des Rates vom 02.03.2016 die Einrichtung eines „Runden Tisches preiswerter Wohnraum“ (Antrag Nr. 140/17). Der Antrag gilt mit dieser Vorlage als bearbeitet.

Anlagen:

- Ratantrag der Fraktion Die Linke (Nr.: 140/17)
- Artikel Frankfurter Allgemeine vom 29.05.2016 „Wohnen – zu teuer für die Masse“
- Artikel Süddeutsche Zeitung vom 10.06.2016 „Die Mitte fehlt“