

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 23/0501/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 27.09.2018 Verfasser: FB 23/14						
Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 11.09.2018 (öffentlicher Teil)							
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="181 674 379 701">Datum</th> <th data-bbox="387 674 954 701">Gremium</th> <th data-bbox="962 674 1382 701">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="181 712 379 739">11.12.2018</td> <td data-bbox="387 712 954 739">Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss</td> <td data-bbox="962 712 1382 739">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	11.12.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
11.12.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 11.09.2018 (öffentlicher Teil).

Anlage:

Niederschrift vom 11.09.2018 (öffentlicher Teil) – (nur in Allris)

N i e d e r s c h r i f t

öffentliche Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses

27. September 2018

Sitzungstermin:	Dienstag, 11.09.2018
Sitzungsbeginn:	17:02 Uhr
Sitzungsende:	19:49 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal 170, Verwaltungsgebäude Marschiertor, Lagerhausstraße

Anwesende:

Bürgermeister Norbert Plum

Ratsfrau Ellen Begolli

Ratsherr Harald Baal

Herr Bernd Haase

Vertretung für: Ratsherr Manfred
Kuckelkorn

Ratsfrau Rosa Höller-Radtke

Ratsfrau Eleonore Keller

Ratsfrau Claudia Plum

Ratsherr Markus Schmidt-Ott

Ratsherr Jakob von Thenen

Herr Dr. Sebastian Breuer

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.09.2018

Seite: 1/12

Herr Thomas Buhr

Herr Walter Cremer

Herr Herbert Henn

Ratsherr Lars Lübben

Herr Andreas Mittelstädt

Herr Joachim Moselage

Herr Dr. Ralf Gerhard Otten

anwesend bis 19:21 Uhr

Herr Rolf Winkler

Abwesende:

Ratsherr Manfred Kuckelkorn

- entschuldigt -

Frau Dorothee Ambadar

- entschuldigt -

Ratsherr Wolfgang Palm

- entschuldigt -

Zusätzlich anwesend:

Herr Uwe Boester

von der Verwaltung:

Prof. Dr. Sicking

Dez. VI

Herr Kemperdick

FB 23

Herr Frankenberger

FB 56

Herr Bussen

FB 23

Herr Pennings

FB 02 (bis TOP 6 ö.T.)

Frau Duikers

FB 56

Herr Rombach

FB 56

Herr Nepomuck

FB 23

Frau Rohde

FB 61

als Schriftführer:

Herr Elbert

FB 23

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.09.2018

Seite: 2/12

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)**

- 2 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 03.07.2018 (öffentlicher Teil)**
Vorlage: FB 23/0475/WP17

- 3 **Neubestellung der stellvertretenden Schriftführerin für den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss**
Vorlage: FB 23/0474/WP17

- 4 **Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken nach Konzeptqualität**
Vorlage: FB 23/0483/WP17

- 5 **Städteregionsweites Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur Überarbeitung des Regionalplans Köln**
 - Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten
Ratsantrag der Fraktionen CDU und SPD Nr. 358/17 vom 02.05.2018
 - Bilanzierung der Angebots- und Bedarfsermittlung**Vorlage: FB 61/1007/WP17**

- 6 **Evaluation des Quotenbeschlusses -**
Gemeinsamer Tagesordnungsantrag der Fraktionen CDU und SPD vom 29.05.2018
Vorlage: FB 56/0189/WP17

- 7 **Gründung Runder Tisch der Wohnungsmarktakeure**
Vorlage: FB 56/0183/WP17

- 8 **Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen**
Vorlage: FB 56/0185/WP17
- 9 **Änderung der Marktstandgebührensatzung für die städtischen Wochenmärkte**
Vorlage: FB 23/0482/WP17
- 10 **Ratsantrag der Fraktion „Die Linke“: Keine Tabakwerbung in Schulnähe**
Vorlage: FB 23/0478/WP17
- 11 **Immobilienbericht 2017**
Vorlage: FB 23/0487/WP17
- 12 **Wohnungsmarktbericht 2017**
Vorlage: FB 56/0184/WP17
- 13 **Mitteilungen / Verschiedenes:**

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Der Ausschussvorsitzende Herr Bürgermeister Plum eröffnete den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:02 Uhr.

Anträge zur Tagesordnung wurden nicht gestellt.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 03.07.2018 (öffentlicher Teil)

Vorlage: FB 23/0475/WP17

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 03.07.2018 (öffentlicher Teil) einstimmig mit einer Stimmenthaltung wegen Nichtanwesenheit.

zu 3 Neubestellung der stellvertretenden Schriftführerin für den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss

Vorlage: FB 23/0474/WP17

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu und bestellt einstimmig Frau Sabine Hefferan zur stellvertretenden Schriftführerin des Ausschusses.

zu 4 Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken nach Konzeptqualität

Vorlage: FB 23/0483/WP17

Herr Kemperdick erläuterte die Vorlage anhand eines Power-Point-Vortrages. Die Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.09.2018

Seite: 5/12

Im Anschluss bedankte sich Herr Baal für seine Fraktion für den insgesamt guten Vortrag. Es sei wichtig, zukünftig die Konzeptanforderungen auf das jeweilige Grundstück zuzuschneiden. Die Beispiele im Vortrag zeigten, dass die Konzepte auch unterschiedlich auf die Bedürfnisse anzupassen seien. Seine Fraktion lege Wert darauf, dass auch die Qualität insbesondere im geförderten Wohnungsbau hinterfragt werde, damit zukünftig auch die klassischen Familien mit 2-3 Kindern besser berücksichtigt werden. Dies war zuletzt leider nicht der Fall.

Auch Frau Keller bedankte sich für die SPD-Fraktion für den guten Vortrag. Aus Sicht der SPD solle bitte im Beschlussvorschlag der Begriff „Reihenhausbaugrundstücke“ durch den Begriff „Hausbaugrundstücke“ ersetzt werden.

Herr Moselage sagte, dass auch die FDP-Fraktion das Konzept wichtig fände. Er stelle sich jedoch die Frage, ob es bei der Konzeptvergabe keinen Konflikt mit der Gemeindeordnung gäbe? Demnach dürfe die Gemeinde Grundstücke nicht unter Wert verkaufen. Weiterhin gab er zu bedenken, dass zukünftig der Kaufpreis nur mit 30 % berücksichtigt werde. Das halte er doch für sehr gewagt.

Herr Kemperdick sagte, dass geklärt werden müsse, wie der Begriff „Wert“ auszulegen sei. Ein Verkauf unterhalb des Verkehrswertes sei jedoch problematisch.

Frau Begolli fragte, ob die Grundstücke immer verkauft werden müssen. Aus ihrer Sicht sollte auch die Vergabe der Grundstücke als Erbbaurecht in Betracht gezogen werden.

Auf die Anmerkung von Herrn Moselage teilte Herr Baal mit, dass beispielsweise die Grundstücke am alten Tivoli mit Kaufpreisermäßigung an Familien mit Kindern verkauft worden seien. Dieses Vorgehen sei auch von der Bezirksregierung nicht beanstandet worden. Somit bestünde durchaus ein Spielraum bei der Vergabe von Grundstücken. Im Zweifelsfall könne die Vergabe mit der Bezirksregierung abgestimmt werden.

Herr Dr. Breuer bedankte sich ebenfalls für die Vorlage und den Vortrag der Verwaltung. Seine Fraktion fände die Abkehr von der bisherigen Politik sehr positiv. Durch die Konzeptvergabe könne aus städtischer Sicht flexibel auf die Bedarfe reagiert werden. Auch das Thema Erbbaurecht sei aus Sicht der Grünen ein gutes Instrument. Zur Aussage von Herrn Moselage, der Kaufpreis werde zu gering in der Bewertungsmatrix berücksichtigt, betonte er, dass genau darin der Vorteil der Konzeptvergabe läge. Somit sei gewährleistet, dass jeder Anbieter die gleiche Grundlage habe und somit die Qualität der Ausführung in den Vordergrund rücke.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beauftragt einstimmig die Verwaltung, bei der Vermarktung von Hausbaugrundstücken und bei Projekten für den Geschosswohnungsbau von besonderer Bedeutung, die Möglichkeit einer Konzeptvergabe zu prüfen und dem Ausschuss grundstücksbezogene Wertungskriterien zur Entscheidung vorzulegen.

zu 5 Städteregionsweites Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur Überarbeitung des Regionalplans Köln**- Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten****Ratsantrag der Fraktionen CDU und SPD Nr. 358/17 vom 02.05.2018****- Bilanzierung der Angebots- und Bedarfsermittlung****Vorlage: FB 61/1007/WP17**

Herr Baal sagte, dass seine Fraktion der Vorlage heute zustimmen werde. Aus seiner Sicht fehle verständlicherweise noch ein Kriterienkatalog über die noch abzuarbeitenden Punkte. Da bedürfe es aber der Abstimmung mit der Städteregion, bzw. mit den Städteregionskommunen. Die Anlagen zur Vorlage könne seine Fraktion jedoch nicht zur Kenntnis nehmen, da diese noch Fehler beinhalte.

Herr Lübben sagte für die Fraktion der Grünen, dass man sich insgesamt auf dem richtigen Weg befände. Unklar sei aus seiner Sicht jedoch, wie die Flächenbedarfe errechnet worden seien. Die Zahlen würden auf vielen Annahmen beruhen, die jedoch auch anders ausgelegt und bewertet werden könnten.

Frau Begolli schlug vor, dass zukünftig auch bei der Vergabe von Gewerbeflächen eine Art Konzeptvergabe hilfreich sein könnte. Oftmals sei der Flächenverzehr deshalb hoch, weil die Grundstücke preisgünstig in der Breite bebaut würden.

Der Ausschussvorsitzende teilte mit, dass bereits im Planungsausschuss dieses Thema besprochen wurde. Zukünftig sollte auch auf Gewerbeflächen mehr in die Höhe gebaut werden.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung ohne die Anlagen zustimmend zur Kenntnis. Er beauftragt einstimmig die Verwaltung in enger Abstimmung mit der StädteRegion Aachen die organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete - unter den in der Vorlage genannten Maßgaben - zu konkretisieren und einen Umsetzungsvorschlag zu erarbeiten.

zu 6 Evaluation des Quotenbeschlusses -

Gemeinsamer Tagesordnungsantrag der Fraktionen CDU und SPD vom 29.05.2018

Vorlage: FB 56/0189/WP17

Herr Frankenberger erläuterte die Vorlage anhand eines PowerPoint-Vortrages. Die Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

Herr Baal bedankte sich im Namen der CDU-Fraktion für den guten und kompakt dargestellten Bericht. Aus Sicht seiner Fraktion fehle jedoch die Variante, Bindungsfristen zu verlängern. Obwohl man das ganze Thema bereits seit dem Jahr 2009 sehr intensiv behandle, habe man die Langzeitwirkung noch nicht im Griff. Wenn die Bindungsfrist der neu errichteten Bauten auslaufe, falle der Stadt Aachen das Problem der fehlenden Grundstücke auf die Füße.

Weiterhin teilte er mit, dass der bisherige Ratsbeschluss die Möglichkeit eröffne, ab sofort die Quote auf 40 % festzulegen. Seine Fraktion habe kein Problem damit, die 40 % ab sofort anzuwenden. Der Interpretationsspielraum sei damit jedoch beendet. In dem Zusammenhang müsse gegebenenfalls auch der Baulandbeschluss neu betrachtet werden.

Frau Begolli sprach ebenfalls ihren Dank zur sehr guten Vorlage aus. Seit 2014 habe sich die Quote bei der Errichtung des geförderten Wohnungsbaus deutlich erhöht. Sie betonte allerdings nochmal, dass Ihre Fraktion bereits im Jahr 2016 beantragt habe, den Quotenbeschluss zu präzisieren und auf die Wohnfläche auszudehnen. Dies sei jedoch leider nicht mehrheitsfähig gewesen.

Den Vorschlag, die Bindungsfristen zu verlängern, begrüße ihre Fraktion. Eine Verständigung auf eine deutliche Erhöhung der Quote sei wünschenswert.

Auch Herr Dr. Breuer teile mit, dass die Fraktion der Grünen eine Erhöhung der Quote begrüßen würde. Seine Fraktion könne allen Varianten der Vorlage folgen. Verlängerungen der Bindungsfristen haben nach seinem Kenntnisstand bereits andere Kommunen versucht, dies habe aber nicht ausreichend funktioniert. Langfristig müsse man sich dafür einsetzen, die Wohnungen langfristig in der Bindung zu halten. Dies könne sichergestellt werden, indem die Stadt Aachen selbst die Wohnungen baue und im Bestand halte.

Für die SPD-Fraktion bedankte sich Frau Keller bei der Verwaltung. Ihre Fraktion sei froh darüber, die Quote sofort auf 40 % erhöhen zu können. Ebenfalls könne man dem Vorschlag von Herrn Baal folgen, die Bindungsfristen zu verlängern. Insgesamt werde die SPD-Fraktion der Vorlage zustimmen.

Herr Moselage betonte, dass insgesamt zu wenig Wohnungen im geförderten Wohnungsbau vorhanden seien. Aus Sicht seiner Fraktion sei nicht die Quote entscheidend, sondern die Anzahl der Wohnungen.

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.09.2018

Seite: 8/12

Daher sei es sehr wichtig, Baugrundstücke für den geförderten Wohnungsbau auszuweisen und zur Verfügung zu stellen. Ansonsten werde die Aachener Bevölkerung zunehmend ins Umland abwandern.

In der weiteren Diskussion wurde deutlich, dass auch Themen wie Richterlicher Dell dringend zur Schaffung von Wohnraum weiter zu verfolgen seien.

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden solle daher die Verwaltung beauftragt werden, einen neuen Quotenbeschluss zu erarbeiten. Ebenfalls solle der Vorschlag „Verlängerung der Bindungsfristen“ ausführlich geprüft und ausgearbeitet werden. Darüber hinaus solle beschlossen werden, den Quotenbeschluss auf 40 % auszureizen.

Abschließend wurden die beiden folgenden Beschlüsse gefasst:

Beschluss:

1. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf Basis der dargelegten Überlegungen, einen neuen Quotenbeschluss zu erarbeiten.
2. Im Übrigen wird die Verwaltung beauftragt, ab sofort den bestehenden Quotenbeschluss so auszuüben, dass eine Quote von 40 % angewendet wird.

Abstimmungsergebnis:

1. Teil des Beschlusses:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

2. Teil des Beschlusses:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 1 Enthaltung: 0

zu 7 Gründung Runder Tisch der Wohnungsmarktakteure

Vorlage: FB 56/0183/WP17

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung einstimmig zur Kenntnis.

zu 8 Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

Vorlage: FB 56/0185/WP17

Herr Frankenberger erläuterte die Vorlage anhand eines Power-Point-Vortrages. Die Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

Im Anschluss an den Vortrag ergaben sich einige Fragen, die jedoch geklärt werden konnten. Das Gremium war sich darüber einig, dass Prognosen insgesamt immer schwierig seien und diese nicht immer so eintreten werden. Jedoch brauche jede gute Planung eine gewisse Grundlage, die das Quaestio-Gutachten liefere.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung einstimmig zur Kenntnis.

zu 9 Änderung der Marktstandgebührensatzung für die städtischen Wochenmärkte

Vorlage: FB 23/0482/WP17

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt einstimmig dem Rat der Stadt Aachen die Änderung der Marktstandgebührensatzung zu beschließen.

Der 3. Nachtrag zur Marktstandgebührensatzung ist Bestandteil dieses Beschlusses und der Vorlage als Anlage beigefügt.

zu 10 Ratsantrag der Fraktion „Die Linke“: Keine Tabakwerbung in Schulnähe

Vorlage: FB 23/0478/WP17

Frau Begolli bedankte sich für die Ausführungen in der Vorlage. Jedoch lägen die wenigsten Bushaltestellen unmittelbar an einer Schule. Beispielsweise lägen die Haltestellen Haus Linde oder auch Driescher Gässchen sicherlich mehr als 100 m von der Schule entfernt, dennoch steigen an diesen Haltestellen erfahrungsgemäß sehr viele Schüler in die Busse ein. Aus diesem Grunde sei es wünschenswert, wenn man mit der Fa. RBL eine einvernehmliche Lösung finden würde.

Die Angelegenheit konnte in der Sitzung nicht geklärt werden. Daher wurde RBL nochmals um eine Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.09.2018

Seite: 10/12

Herr Baal schlug abschließend vor, dass die Verwaltung prüfen solle, wie diese Diskussion auf europäischer Ebene geführt werde. Soweit ihm bekannt sei, ist in der aktuellen Legislaturperiode des EU-Parlaments diesbezüglich ein Beschluss zu erwarten.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen nimmt die Erläuterungen der Verwaltung einstimmig zur Kenntnis. Der Ratsantrag der Fraktion „Die Linke“ vom 20.03.2018 gilt damit als erledigt.

zu 11 Immobilienbericht 2017

Vorlage: FB 23/0487/WP17

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Immobilienbericht 2017 einstimmig zur Kenntnis.

zu 12 Wohnungsmarktbericht 2017

Vorlage: FB 56/0184/WP17

Frau Duikers erläuterte die Vorlage anhand eines Power-Point-Vortrages. Die Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

Anschließend teilte der Ausschussvorsitzende mit, dass die Statistik aufgrund der vielen größeren Leerstände in der Innenstadt (z.B. Kaiserbad, Stiftstraße, Adalbertstraße) eventuell geprüft werden solle. Gegebenenfalls ergäbe sich dadurch eine veränderte Quote.

Herr Frankenberger erklärte, dass der Wohnungsmarktbericht auf der sog. Zählermethode basiere. Diese sei bekanntermaßen nicht genau. Dennoch sei diese Methode günstig, weil sie wenig zeitaufwändig sei.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung und den Wohnungsmarktbericht 2017 einstimmig zur Kenntnis.

zu 13 Mitteilungen / Verschiedenes:

Herr Frankenberger teilte folgendes mit:

1. Am 06.02.2018 wurde der WLA darüber informiert, dass die StädteRegion in Absprache mit dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration zwei vollstationäre Pflegeeinrichtungen mit jeweils 80 Pflegeplätzen für das Stadtgebiet Aachen ausgeschrieben habe. Nach Ende der Bewerbungsfrist liege eine Bewerbung eines Anbieters mit einem Konzept für den Standort Banker-Feld-Straße in Richterich vor. Dieses Konzept werde derzeit bau- und planungsrechtlich von Verwaltungsseite geprüft.

2. Das Hochhaus Altenberger Str. 4 wurde durch eine Landmarken-Tochter mit weiteren 4 Mehrgeschossigen Objekten im Preuswald erworben. Man erhoffe sich durch eine Neuausrichtung des Hochhauses eine positive Entwicklung auf das Image und den Lebensraum Preuswald.

Der Ausschussvorsitzende bedankte sich bei allen Beteiligten für die sehr konstruktive Diskussion im öffentlichen Teil der Sitzung.

Der öffentliche Teil der Sitzung endete um 18:55 Uhr.