

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0594/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	30.09.2019
		Verfasser:	FB 23/14
Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 24.09.2019 (öffentlicher Teil)			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
03.12.2019	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 24.09.2019 (öffentlicher Teil).

Anlage:

Niederschrift der WLA-Sitzung vom 24.09.2019 mit Anlagen (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 2019

Sitzungstermin:	Dienstag, 24.09.2019
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	19:13 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal 170, Verwaltungsgebäude Marschiertor, Lagerhausstraße

Anwesende:

Bürgermeister Norbert Plum

Ratsfrau Ellen Begolli

Ratsherr Harald Baal

Herr Bernd Haase

Vertretung für: Ratsfrau Eleonore
Keller

Ratsfrau Rosa Höller-Radtke

Ratsherr Manfred Kuckelkorn

Ratsherr Hans Müller

Vertretung für: Ratsherr Jakob von
Thenen

Ratsfrau Claudia Plum

Ratsherr Markus Schmidt-Ott

Herr Uwe Boester

Vertretung für: Herrn Herbert Henn

Herr Dr. Sebastian Breuer

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.09.2019

Seite: 1/10

Herr Walter Cremer

Ratsherr Lars Lübben

Herr Vahid Moradi

Vertretung für: Herrn Andreas
Mittelstädt

Herr Joachim Moselage

Herr Dr. Ralf Gerhard Otten

Frau Margret Vallot

Vertretung für: Herrn Thomas Buhr

Frau Renate Wallraff

Herr Wilhelm Heinz Jennissen

Vertretung für: Herrn Rolf Winkler

Frau Jana Petrovic

Vertretung für: Frau Dorothee
Ambadar

Ratsherr Wolfgang Palm

Abwesende:

Ratsfrau Eleonore Keller

- entschuldigt -

Ratsherr Jakob von Thenen

- entschuldigt -

Herr Thomas Buhr

- entschuldigt -

Herr Herbert Henn

- entschuldigt -

Herr Andreas Mittelstädt

- entschuldigt -

Herr Rolf Winkler

- entschuldigt -

Frau Dorothee Ambadar

- entschuldigt -

von der Verwaltung:

Herr Prof. Dr. Sicking

Dez. VI

Herr Kemperdick

FB 23

Herr Frankenberger

FB 56

Herr Bussen

FB 23

Frau Ohlmann

FB 61

Frau Duikers

FB 56

Herr Schulze-Schwanebrügger

FB 23

Frau Zittel

FB 56

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.09.2019

Seite: 2/10

als Schriftführer:

Herr Elbert

FB 23

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**

- 2 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 02.07.2019 (öffentlicher Teil)**
Vorlage: FB 23/0592/WP17

- 3 **Entwicklungspotentiale städtischer Flächen**
Vorlage: FB 23/0587/WP17

- 4 **Machbarkeitsstudie zur Nachverdichtung der städtischen Wohnanlage Zeppelinstraße 6 - 40**
Vorlage: FB 23/0579/WP17

- 5 **Flächenkonzept Weihnachtsmarkt;**
Vergabe einer Teilfläche des Elisengartens an den MAC – Märkte- und Aktionskreis City e. V.
Vorlage: FB 23/0584/WP17

- 6 **Anpassung des Pachtzinses für städtische Kleingartenanlagen**
Vorlage: FB 23/0585/WP17

- 7 **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Beverau -**
Anmeldung zur Städtebauförderung
Vorlage: FB 56/0297/WP17

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.09.2019

Seite: 3/10

- 8 **Wohnungsmarktbericht 2019**
Vorlage: FB 56/0298/WP17
- 9 **Wohnraum Heidbendenstraße auf städtischen Grundstücken**
Ratsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 23.05.2019
Vorlage: FB 23/0580/WP17
- 10 **Begrünung von Fahrgastunterständen**
Vorlage: FB 23/0586/WP17
- 11 **Mitteilungen / Verschiedenes:**

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Bürgermeister Plum begrüßte die Anwesenden und eröffnete den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:00 Uhr.

Anträge zur Tagesordnung wurden nicht gestellt.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 02.07.2019 (öffentlicher Teil) Vorlage: FB 23/0592/WP17

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt einstimmig mit 3 Stimmenthaltungen wegen Nichtanwesenheit die Niederschrift über die Sitzung vom 02.07.2019 (öffentlicher Teil).

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.09.2019

Seite: 4/10

zu 3 Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Vorlage: FB 23/0587/WP17

Vor Beratung wurde den Mitgliedern eine fehlende Anlage (0.9 Heidbenden) verteilt. Diese ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Herr Kemperdick erläuterte die Vorlage mit einem Power-Point-Vortrag. Dieser ist ebenfalls der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Im Anschluss bedankte sich der Ausschussvorsitzende für den sehr ausführlichen Vortrag bei Herrn Kemperdick.

Herr Kuckelkorn bedankte sich im Namen der SPD-Fraktion für den Vortrag und teilte mit, es sei bemerkenswert, wie viele Flächen der Stadt Aachen offensichtlich zur Verfügung stehen. Er stelle sich jedoch die Frage, wie schnell insbesondere die Vorschläge aus Kategorie 1 zeitlich umsetzbar seien.

Herr Baal sprach für die CDU-Fraktion der Verwaltung ebenfalls seinen Dank aus und sagte, dass diese Vorlage eine sehr gute Arbeitsgrundlage darstelle. Jedoch sei es sehr wichtig, dass die vorhandenen Potenziale gut überlegt und einzeln angegangen werden müssen. Er betonte, dass die Grundstücke keinesfalls veräußert, sondern in städtischer Hand gehalten werden. Wichtig sei ebenfalls, dass Vorgaben der Bauleitplanung beachtet werden. Die vorgestellten Projekte seien sehr umfangreich und benötigen Zeit für die Entwicklung und Umsetzung.

Auch Herr Dr. Breuer bedankte sich für die Grünen für den Vortrag und die Vorlage. Diese sei fast überfällig gewesen. In einigen Bereichen müsse nun gut überlegt und abgewogen werden, was der Stadt Aachen wichtig sei. In der Vergangenheit seien immer wieder Potenziale vorgestellt worden, aber letztlich nicht umgesetzt worden. Es sei wichtig, dass eine Umsetzung ernsthaft angegangen werde. Auch seine Fraktion sei ausdrücklich dafür, die Grundstücke in eigener Hand zu halten.

Frau Begolli wies darauf hin, dass insbesondere preiswerter Wohnraum auf dem Markt fehle. Jede Wohnung, die im preiswerten Segment gebaut werde, lindere die Not auf dem Wohnungsmarkt. Daher sei die Umsetzung der Vorschläge unter der Beachtung des Aachener Modells wichtig, damit auch eine gute Durchmischung auf dem Stadtgebiet stattfände. Ihre Fraktion (Die LINKE) begrüße daher die hier gemachten Vorschläge.

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.09.2019

Seite: 5/10

Herr Moselage lobte die systematische Herangehensweise an das Thema. Er gab jedoch zu bedenken, dass die personellen Kapazitäten derzeit knapp seien. Bei der Umsetzung der Potenziale müsse auch dies bedacht werden.

Daran anschließend schlug der Ausschussvorsitzende Herr Plum vor, dass die erforderlichen Anträge durch die jeweiligen Fachbereiche rechtzeitig gestellt werden. (Stellenplan, Haushalt)
Ausdrücklich betonte er auch nochmal, dass der Ausschuss beschlossen habe, nur noch das Aachener Modell umzusetzen. Ein Verkauf sei nicht vorgesehen und stelle daher nur die letzte Möglichkeit dar.

Herr Lübben wies auf Ziffer 8 der Vorlage hin. Demnach sei ein Abbruch und Neubau auf dem Grundstück Seffenter Weg nach derzeitiger Einschätzung nicht im städtischen Haushalt abzubilden. Er bat dringend darum, das Vorhaben anzugehen und die Mittel in der zukünftigen Haushaltsplanung bereitstellen zu lassen.

Zur Frage von Herrn Kuckelkorn nach der zeitlichen Einschätzung der Umsetzung sagte Herr Kemperdick, dass man derzeit noch keine seriöse Zeitschiene vorgeben könne. Es müssen nun gemeinsam mit den beteiligten Fachbereichen Strategien zur Umsetzung entwickelt werden. Er betonte auch nochmal, dass selbstverständlich das Aachener Modell im Vordergrund stehe. Für die Umsetzung der Potenziale am Seffenter Weg werde für die Mittelbereitstellung ein politischer Beschluss notwendig sein. Damit die Kosten zum Teil gedeckt werden könnten sei auch weiterhin der Verkauf von Einfamilienhausbaugrundstücken wichtig und sinnvoll.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zu städtischen Flächenreserven einstimmig zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, Konzepte zur Umsetzung zu entwickeln.

zu 4 Machbarkeitsstudie zur Nachverdichtung der städtischen Wohnanlage Zeppelinstraße 6 - 40

Vorlage: FB 23/0579/WP17

Herr Bussen erläuterte kurz die Vorlage. Er wies darauf hin, dass die Mittel für den Dachgeschossausbau noch nicht in der Haushaltsplanung vorgesehen seien. Daher schlug er vor, dass man den Beschlussvorschlag in einen Empfehlungsbeschluss ändern könne.

Herr Baal teilte mit, dass seine Fraktion die vorgeschlagene Maßnahme umsetzen möchte. Daher sollten die Mittel in den Haushalt aufgenommen werden.

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.09.2019

Seite: 6/10

Herr Dr. Breuer sagte, dass die Vorlage zeige, wie wichtig die Prüfung der Dachgeschossausbauten sei. Er erinnerte nochmal an den Antrag seiner Fraktion zu diesem Thema.

Der Ausschussvorsitzende Herr Plum schlug vor, den Beschlussentwurf so zur Abstimmung zu stellen. Selbstverständlich halte sich der Ausschuss an die Haushaltsvorgaben.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Vorlage der Verwaltung einstimmig zur Kenntnis und beschließt den Dachgeschossaufbau der Gebäude Zeppelinstraße 6-40.

**zu 5 Flächenkonzept Weihnachtsmarkt;
Vergabe einer Teilfläche des Elisengartens an den MAC –
Märkte- und Aktionskreis City e. V.
Vorlage: FB 23/0584/WP17**

Herr Dr. Breuer erläuterte, dass seine Fraktion überhaupt kein Problem mit dem Betreiber der Hütte 16 oder mit der angebotenen Qualität habe. Seine Fraktion möchte gerne, dass die Hütte 16 Bestandteil des Weihnachtsmarktes sei. Es müsse möglich sein, die Hütte 16 beispielsweise auf dem Münsterplatz unterzubringen. Seine Fraktion möchte, dass die Vergabe der Weihnachtsmarktständen durch den MAC gerecht und transparent erfolge. Ausnahmen sollte es nicht geben. Es sei genügend Zeit gewesen, Einfluss auf den MAC zu nehmen.

Herr Baal sagte, dass das gerade stattgefundenene Septemberspecial im Elisengarten einen weitaus größeren Schaden hinterlassen habe, als die Hütte 16 es tue. Zudem würde der Betreiber der Hütte dafür Sorge tragen, dass die genutzte Fläche anschließend vollständig wiederhergestellt werde. Dennoch könne seine Fraktion den Bedenken der Grünen folgen. Aus Sicht der CDU-Fraktion sollte der MAC daher in Zukunft eindeutig definieren, auf welchen Flächen der Weihnachtsmarkt veranstaltet werde. Er erinnerte zudem an den ursprünglichen Beschluss des Planungsausschusses, dass der Elisengarten veranstaltungsfrei bleiben solle.

Auch Herr Moselage sei der Auffassung, dass bestehende Grenzen eingehalten werden. Es solle daher zukünftig versucht werden, die Hütte 16 woanders zu platzieren.

Frau Begolli würde es sehr befürworten, wenn der MAC demnächst das Konzept des Weihnachtsmarktes ausgiebig vorstelle. Auch die Fraktion der Linken sei dafür, dass die Hütte 16 in das Konzept ohne Elisengarten integriert werde.

Frau Vallot teilte für die Piratenfraktion mit, dass die Qualität des Weihnachtsmarktes in den vergangenen Jahren abgenommen habe. Bereits die Eisstockbahn am Holzgraben mit „Mallorca-Atmosphäre“ habe dies gezeigt. Es sei daher wichtig, die Qualität zukünftig wieder zu steigern. Der Elisengarten müsse als Grünfläche erhalten bleiben.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt mehrheitlich den Abschluss einer Nutzungsvereinbarung mit dem MAC entsprechend den Erläuterungen der Vorlage.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 12 Ablehnung: 5 Enthaltung: 0

zu 6 Anpassung des Pachtzinses für städtische Kleingartenanlagen

Vorlage: FB 23/0585/WP17

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt einstimmig die Anpassung des Pachtzinses für städtische Kleingartenanlagen von 0,10 auf 0,14 €/m² im Jahr.

zu 7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Beverau -

Anmeldung zur Städtebauförderung

Vorlage: FB 56/0297/WP17

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung einstimmig zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss zu beschließen, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Beverau (ISEK Beverau) in drei Förderstufen (2020, 2022 und 2023) zur Städtebauförderung anzumelden und die Förderung und Umsetzung der Maßnahmen entsprechend der Tabelle in Anlage 1 in die Wege zu leiten.

zu 8 Wohnungsmarktbericht 2019

Vorlage: FB 56/0298/WP17

Vor Beginn der Beratung teilte der Ausschussvorsitzende Herr Plum mit, dass am heutigen Tage ein Pressegespräch mit ihm sowie Herrn Prof. Dr. Sicking, Herrn Frankenberger, Frau Duikers und Herrn «SINAME»

Ausdruck vom: 30.09.2019

Seite: 8/10

Jordan zum Wohnungsmarktbericht stattgefunden habe. Anschließend präsentierte Frau Duikers mit einem Power-Point-Vortrag einige wichtige Eckdaten des Wohnungsmarktberichtes. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Im Anschluss schlug der Ausschussvorsitzende vor, die Aussprache zum Wohnungsmarktbericht auf die nächste Sitzung zu verschieben, da der Bericht den Ausschussmitgliedern erst in der Sitzung vorgelegt wurde. Im Anschluss wurden noch einige inhaltliche Fragen zur Präsentation gestellt.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung und den Wohnungsmarktbericht 2019 einstimmig zur Kenntnis.

zu 9 Wohnraum Heidbendenstraße auf städtischen Grundstücken

Ratsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 23.05.2019

Vorlage: FB 23/0580/WP17

Frau Höller-Radtke teilte mit, dass der Flüchtlingsstrom bisher noch nicht abgerissen sei und daher auch weiterhin Wohnraum für diesen Personenkreis zur Verfügung gestellt werden müsse. Sie regte an, die Standdauer der Container auf dem Sportplatz zu verlängern und zeitgleich zu prüfen, ob eventuell durch Verschiebungen der Container parallel der Neubau von Wohnraum entlang der Heidbendenstraße möglich wäre. Darüber hinaus stellte sie die Frage, ob die Grünfläche an der Ecke Adenauerallee / Kornelimünster ebenfalls bebaut werden könne.

Herr Frankenberger sagte, dass derzeit ca. 30 Flüchtlinge pro Monat aufgenommen werden. Im Jahr sind es ca. 360-400 Menschen, die in Aachen ankommen. Der Standort Heidbendenstraße sei noch bis Juni 2020 genehmigt. Bei einer eventuellen Verlängerung müsse man beachten, dass die Entwicklung von neuem Wohnraum verhindert werde. Hier müsse ein Abwägungsprozess stattfinden.

Frau Begolli sagte, dass ihre Fraktion es befürworten würde, wenn an dieser Stelle sogar Wohnraum für Flüchtlinge geschaffen werden könne.

Herr Kemperdick wies darauf hin, dass die Grünfläche am Kornelimünsterweg zur Frischluftschneise gehöre und daher für eine Bebauung nicht in Frage käme. Zur Containerfrage sagte er, dass im Falle einer Verlängerung des Containerstandortes Planungsrecht erforderlich werde. Er könne sich jedoch eine Parallelnutzung neben der zunächst dann nur nördlich geplanten Bebauung vorstellen. Eine Vergabe der Grundstücke solle im Rahmen des Aachener Modells erfolgen.

Herr Baal gab zu Bedenken, dass aufgrund der Enge der Straße bei einer Bebauung auch die Baustelleneinrichtungen beachtet werden müssen. Darüber hinaus bat er um Konkretisierung des Beschlussentwurfes in der Vorlage.

Anschließend wurde der folgende geänderte Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung einstimmig zur Kenntnis und beauftragt sie, das Grundstück für die Errichtung von öffentlich geförderten Mieteinfamilienheimen entlang der Heidbendenstraße und von öffentlich geförderten Mietwohnungen entlang der Adenauerallee entsprechend dem Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung unter Berücksichtigung des besten Konzepts auszuschreiben, sofern der Standort nicht weiterhin für die Containernutzung benötigt wird.

zu 10 Begrünung von Fahrgastunterständen

Vorlage: FB 23/0586/WP17

Frau Vallot bat die Verwaltung bei zukünftigen Ausschreibungen darauf zu achten, dass die Statik der Fahrgastunterstände eine Begrünung der Dachflächen zulasse.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Begrünung von Fahrgastunterständen einstimmig zur Kenntnis.

zu 11 Mitteilungen / Verschiedenes:

Es gab keine Wortmeldungen.

Der öffentliche Teil der Sitzung endete um 18:41 Uhr.

TOP Ö 3

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

www.aachen.de



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

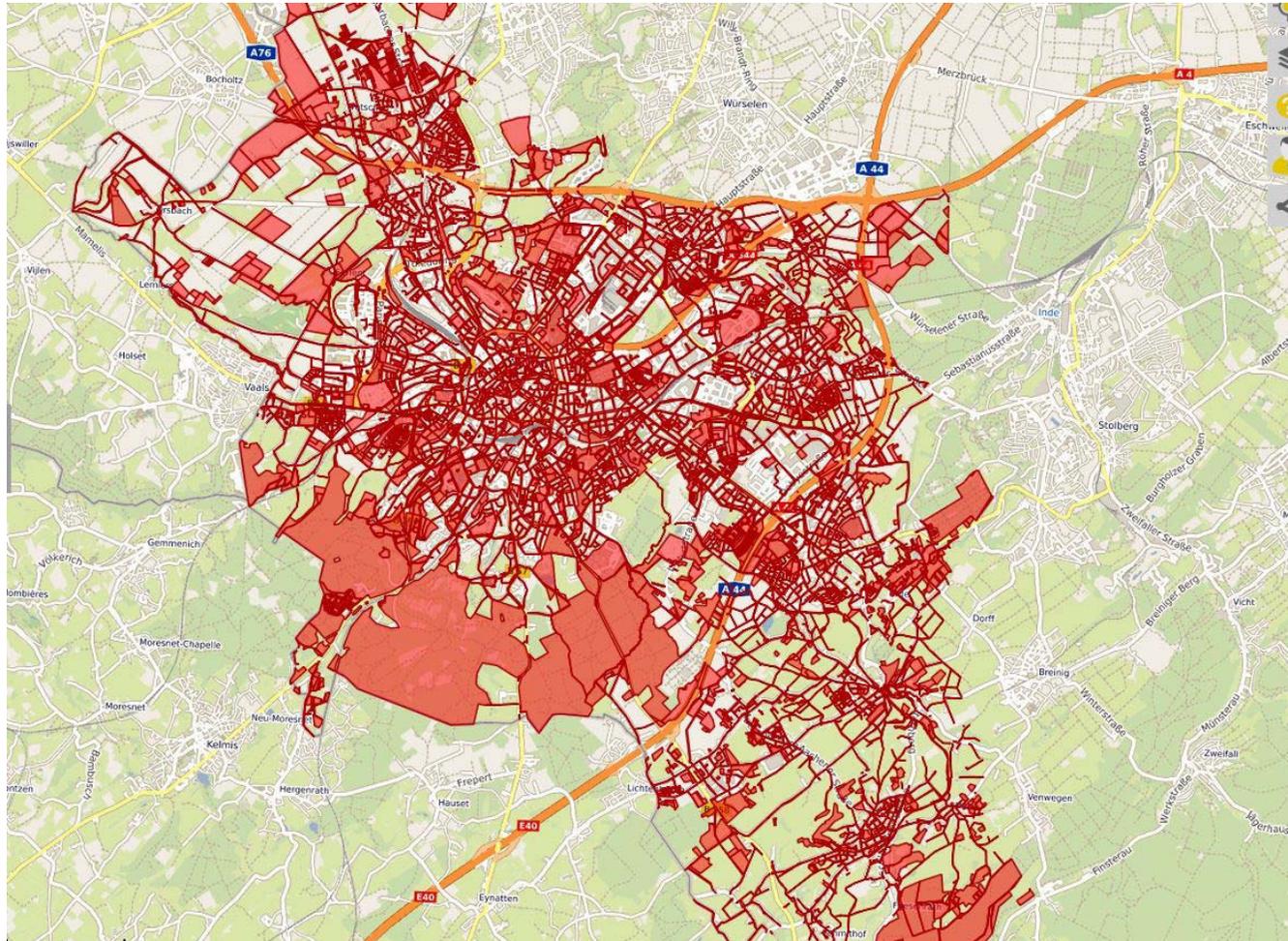
Ausgangslage

- Auftrag zur Bodenbevorratung
- Neue und aktualisierte Instrumente (Baulandbeschluss, Aachener Modell etc.)
- Angespannter Markt, Nachfrage übersteigt Angebot
- Angebote richten sich in erster Linie an Private
- Konzeptpapier aus 2018
- „Nachverdichtung“ | „Innenentwicklung“
- Auswertung aller Siedlungsbereiche
- Erfassung von Potentialflächen ab 500m²



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Übersichtsplan städtische Grundstücke



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Ziel

- ➔ Identifizierung möglicher Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale

Handlungsansätze des kommunalen Baulandmanagements:

- Bereitstellung bezahlbarer Baugrundstücke
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum z.B. durch Aufstockung oder Nachverdichtung
- Strukturwandel bei nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbeständen
- Umnutzung von mindergenutzten Flächen
- Initiieren von Quartiersentwicklungen
- städtebauliche Qualität der Entwicklungsbereiche mitbetrachten



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.17 Mataréstraße, Bunker

Parzelle: Gemarkung: Forst, Flur: 14, Flurstück: 1435
Besonderheiten: Bunker
Grundstücksgröße: 1.200 m²

mögliche Nutzung: Wohnen / Mehrfamilienhaus, Aufstockung des Bunkers
mögliche Geschossigkeit: 1 Geschoss
mögliche Anzahl Wohneinheiten: 4 WE / MFH
(30 m x 14 m = 420 m² / 100 m²/WE)

Planungsrecht: A 149
Planungsrechtliche Beurteilung: § 34
Auflagen / Einschränkungen: Bauordnungsrechtliche Belange sind abzu prüfen, ggf. als Erweiterung angrenzenden Wohnprojekts der LebensWG anbieten

Fazit: 1 - kurzfristig umsetzbar



Kategorisierung

Kurzfristig bebaubar - Planungsrecht (Bebauungsplan oder § 34 BauGB) und Erschließung gesichert

mittelfristig bebaubar - (ca. 2 bis 4 Jahre),
Planungsrecht / Erschließung noch nicht vorhanden

längerfristig bebaubar (> 4 Jahre), Planungsrecht /
Erschließung nicht vorhanden, andere Gründe



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Gemmenicher Weg Kategorie 1

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.23 Gemmenicher Weg

Parzelle: Gemarkung: Aachen, Flur: 26, Flurstück: 292

Besonderheiten:

Grundstücksgröße: 2.461 m² Teilstück

mögliche Nutzung: Wohnen MFH

mögliche Geschossigkeit: III

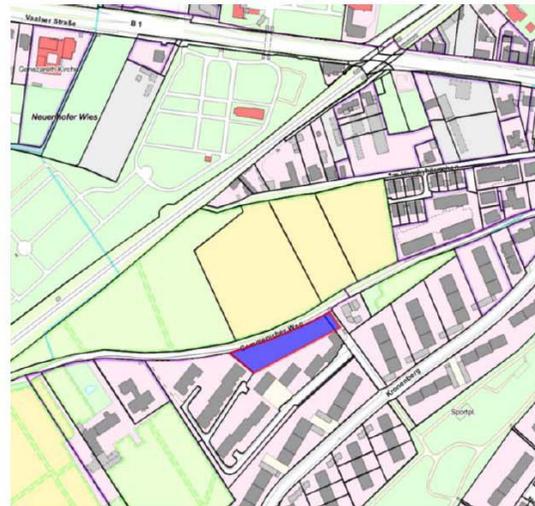
mögliche Anzahl Wohneinheiten: 26 WE / MFH
(2.461 m² x GRZ 0,35 x III = 2.600 m² / 100m²/WE)

Planungsrecht: –

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34

Auflagen / Einschränkungen: Baumbestand, Erschließung über Kronenberg

Fazit: 1 - kurzfristig umsetzbar



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Seffenter Weg Kategorie 2

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0,5 Baublock Seffenter Weg und Bahntrasse Aachen West

Parzelle: Gemarkung: Aachen, Flur: 4, Flurstücke: 174 und 104
Besonderheiten: 4 Wohnzeilen, III Geschosse aus den 1960er Jahren mit 56 WE (geschätzt)
Grundstücksgröße: bei Bestandserhaltung: 8.673 m² davon 1/3 = 2.891 m² Netto-Baufläche
bei Abriss und Neubau: 8.673 m²

mögliche Nutzung: Wohnen / Mehrfamilienhäuser, bauliche Ergänzungen
mögliche Geschossigkeit: III – IV Geschosse
mögliche Anzahl Wohneinheiten: bei Bestandserhaltung: 35 WE / MFH
(2.891 m² x GRZ 0,35 x III-IV = 3.542 m² / 100 m²/WE)

bei Abriss und Neubau: 106 WE / MFH abzüglich 56 WE durch Abriss
(8.673 m² x GRZ 0,35 x III-IV = 10.624 m² / 100 m²/WE)

Planungsrecht: B-Plan 667 – zu kleine überbaubare Flächen und III Geschosse
Planungsrechtliche Beurteilung: Änderung B-Plan erforderlich
Aufgaben / Einschränkungen: Lärmschutz, Bahnlärm im Norden, Akzeptanz mit BewohnerInnen schaffen

Fazit: 2 - mittelfristig umsetzbar



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Kalverbenden „Tiny-Houses“

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

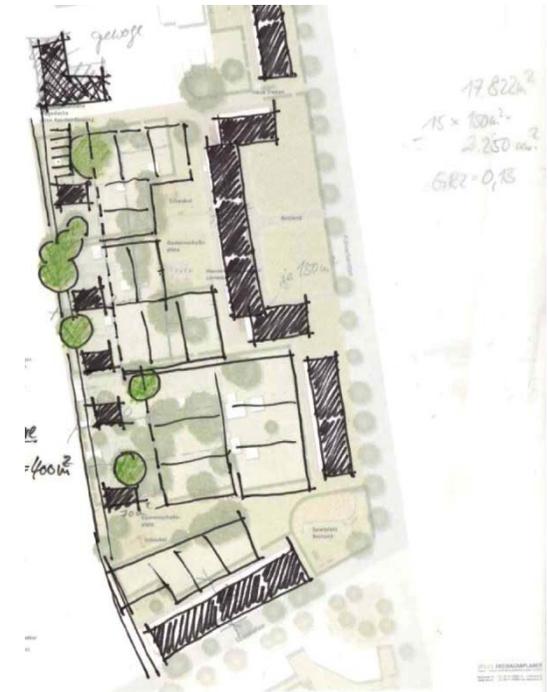
0.10 Kalverbenden: „Tiny houses“

Parzelle: Gemarkung: Burtscheid, Flur: 3, Flurstück: 1981
Besonderheiten: Gartenparzellen der Mieter Kalverbenden Siedlung
Grundstücksgröße: 17.822 m² davon ca. 1.500 m² Netto-Bauland

mögliche Nutzung: Wohnen, experimentelle Häuser mit geringen Ressourcenverbrauch
mögliche Geschossigkeit: 1 Geschoss
mögliche Anzahl Wohneinheiten: 6 WE / EFH (Entwurfskonzept liegt vor)

Planungsrecht: kein B-Plan
Planungsrechtliche Beurteilung: ggf. § 34, Klärung durch Bauvoranfrage notwendig
Auflagen / Einschränkungen: Freigabe der Mietergärten erforderlich, langer Zeitraum bis zur Umsetzung, Berücksichtigung der Bäume, Konzept „autarkes Wohnen“ mit geringem technischem Erschließungsaufwand

Fazit: 2 - mittelfristig umsetzbar



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Kronenberg Kategorie 2

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.6 Kronenberg

Parzelle: Gemarkung: Aachen, Flur: 25, Flurstück: 200
Besonderheiten: Bestandsgebäude einer Schulanlage
Grundstücksgröße: ca. 43.000 m², davon 65 % = 28.000 m² Netto-Baufläche

mögliche Nutzung: vorwiegend Wohnen, Mischnutzung, Quartiersentwicklung
mögliche Geschossigkeit: III - IV Geschosse
mögliche Anzahl Wohneinheiten: 340 WE / MFG
(28.000 m² x GRZ_{0,35} x III-IV = 34.000 m² / 100 m²/WE)

Planungsrecht: B-Plan 596 = Gemeinbedarf
Planungsrechtliche Beurteilung: Aufstellung B-Plan erforderlich
Auflagen / Einschränkungen: Nachverdichtungen wurden bereits untersucht, ggf. Standort für Gesamtschule

Fazit: 2 - mittelfristig umsetzbar



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Driescher Hof Kategorie 3

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.8 Driescher Hof, Danziger Straße

Parzelle:	Gemarkung: Forst, Flur: 15, Flurstück: 2024
Besonderheit:	Stadtteilzentrum mit Parkplatz (1/4), I-geschossige Läden (1/4) und IV - VII-geschossige Wohnzellen (1/2)
Grundstücksgröße:	8.446 m ² davon Parkplatz = 2.100 m ² Netto-Baufläche
mögliche Nutzung:	Wohnen / Mehrfamilienhaus, ggf. Ergänzungen mit wohnungsnaher Infrastruktur / Einzelhandel, Dienstleistungen, Mobilitätsstation anbieten, Stellplätze stapeln oder Tiefgarage,
mögliche Geschossigkeit:	IV - V Geschosse
mögliche Anzahl Wohneinheiten:	38 WE / MFH (8.446 m ² /4 = 2.100m ² x GRZ 0,6 x III Wohnen= 3.780m ² / 100m ² /WE)
Planungsrecht:	B-Plan 545 II und V(SF) – MK, I-VIII, Stellplätze
Planungsrechtliche Beurteilung:	Aufstellung B-Plan erforderlich
Auflagen / Einschränkungen:	Quartierskonzept zwingend erforderlich, mit Bewohnerschaft und Einzelhändlern entwickeln
Fazit:	3 - langfristig umsetzbar



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Preusweg Kategorie 2*

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.12 Preusweg

Parzelle: Gemarkung: Aachen, Flur: 34, Flurstück: 398

Besonderheiten:

Grundstücksgröße: 1.179 m²

mögliche Nutzung: Wohnen / Einfamilienhaus

mögliche Geschossigkeit: II + Dach

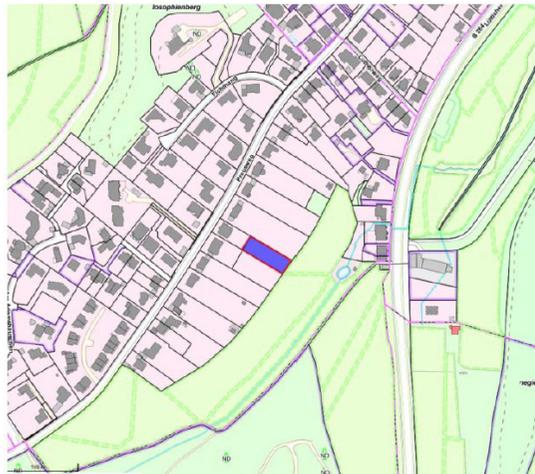
mögliche Anzahl Wohneinheiten: ca. 1 WE / EFH

Planungsrecht: A 206 Südviertelplan

Planungsrechtliche Beurteilung: Aufstellung B-Plan erforderlich

Auflagen / Einschränkungen: Erschließung und Baumbestand sind zu berücksichtigen.

Fazit: 2* - mittelfristig umsetzbar
der Aufwand zur Schaffung von Planungsrecht steht in keinem Verhältnis zum Ertrag,
wird entsprechend nicht weiterverfolgt



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

GE Hülser Feld

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.30 Hülser Feld

Parzelle: Gemarkung: Forst, Flur: 13, Flurstück: Teilbereich von 1165

Besonderheiten:

Grundstücksgröße: 40.000 m²

mögliche Nutzung: Gewerbe

mögliche Geschossigkeit:

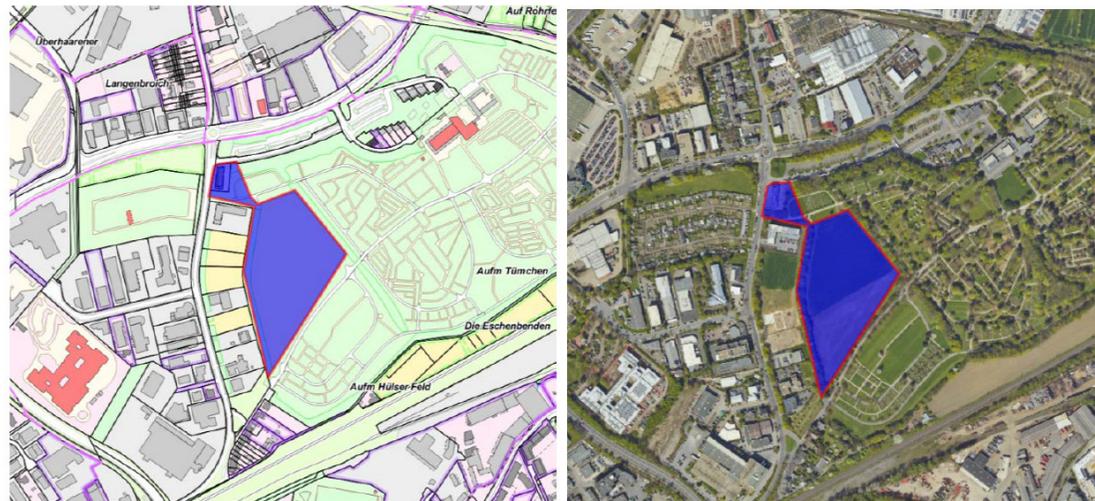
mögliche Anzahl Wohneinheiten:

Planungsrecht: B-Plan 656 I und die Aufstellung eines neuen B-Plans

Planungsrechtliche Beurteilung: neuer B-Plan

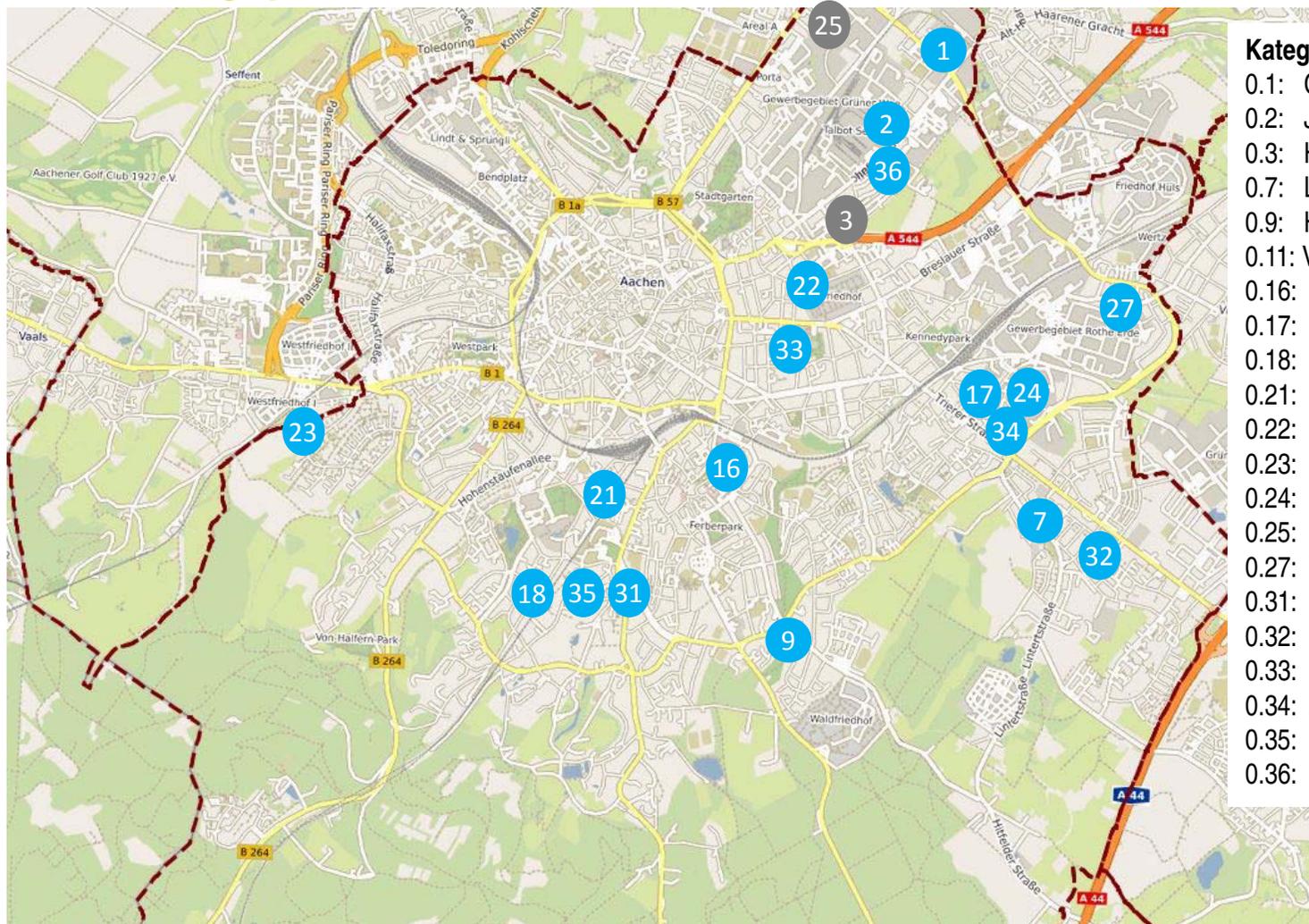
Auflagen/Einschränkungen:

Fazit: 2 - mittelfristig umsetzbar



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen – Bezirk 0

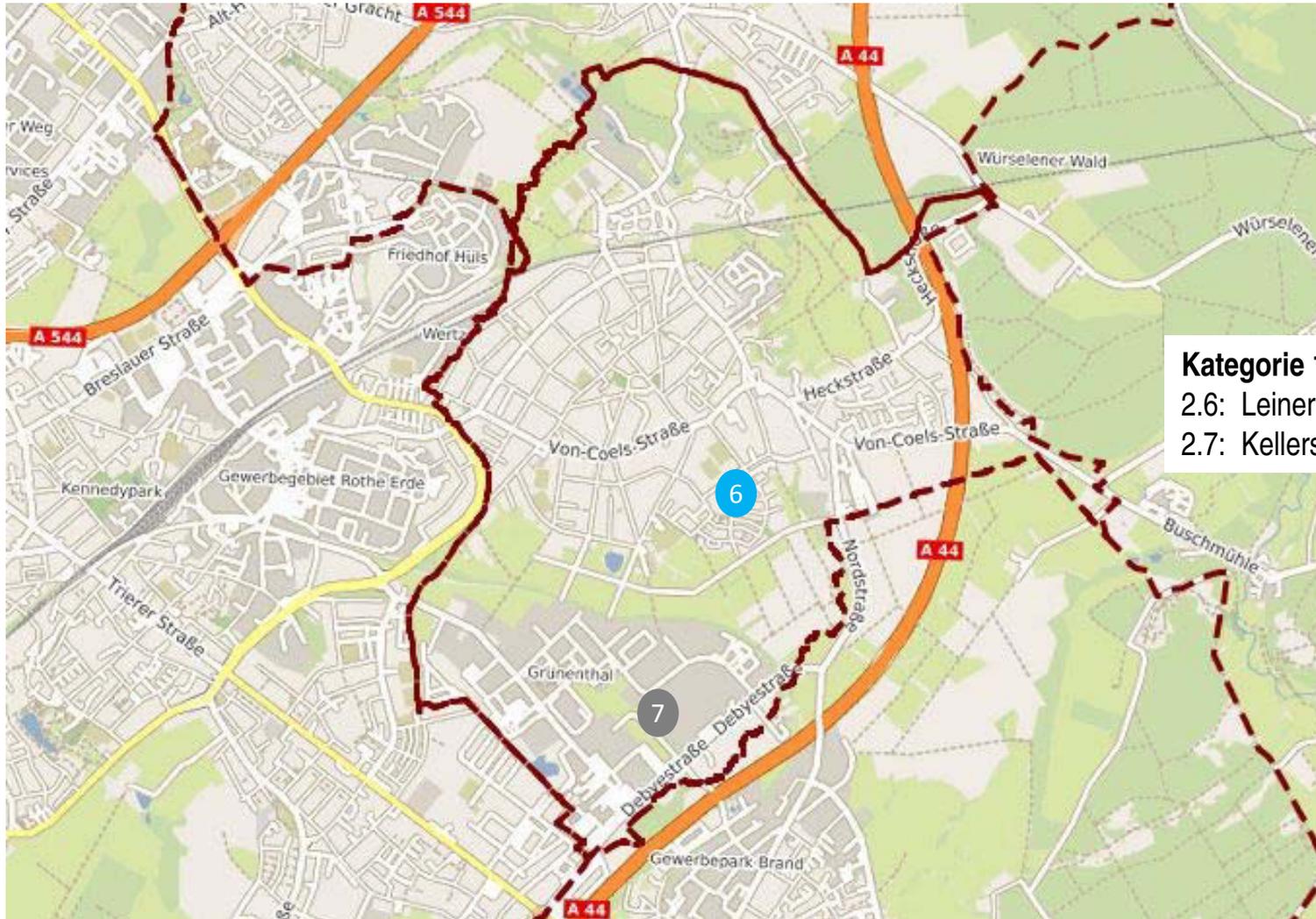


Kategorie 1

- 0.1: Carlasiedlung
- 0.2: Jülicher-/Metzger-/Feldstraße
- 0.3: Hotel Europaplatz
- 0.7: Lintertstraße / Fliederweg
- 0.9: Heidbenden
- 0.11: Viehhofstraße*
- 0.16: Michaelsbergstraße
- 0.17: Mataréstraße, Bunker
- 0.18: Maria-Theresia-Allee
- 0.21: Schillerstraße
- 0.22: Peliserkerstraße 6
- 0.23: Gemmenicher Weg
- 0.24: Hünefeldstraße
- 0.25: Feldchen
- 0.27: Weißwasserstraße 1-5
- 0.31: Eupener Straße 125 / 127
- 0.32: Schopenhauerstraße 2-16
- 0.33: Kongressstraße 16-20
- 0.34: Zeppelinstraße 2-40
- 0.35: Höfchensweg 44
- 0.36: Burggrafenstraße 21



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen – Bezirk 2

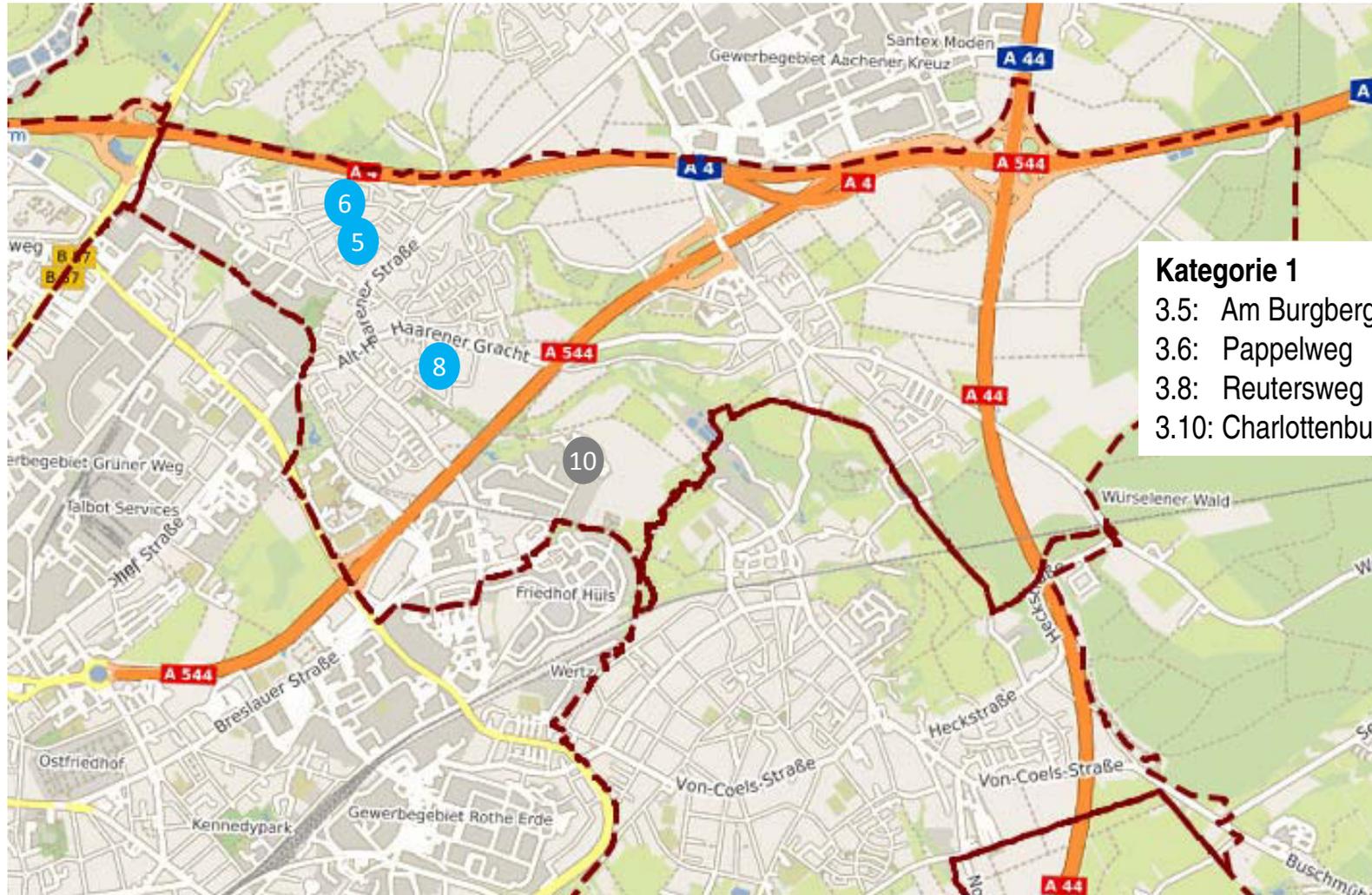


Kategorie 1
2.6: Leinergasse
2.7: Kellershaustraße



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

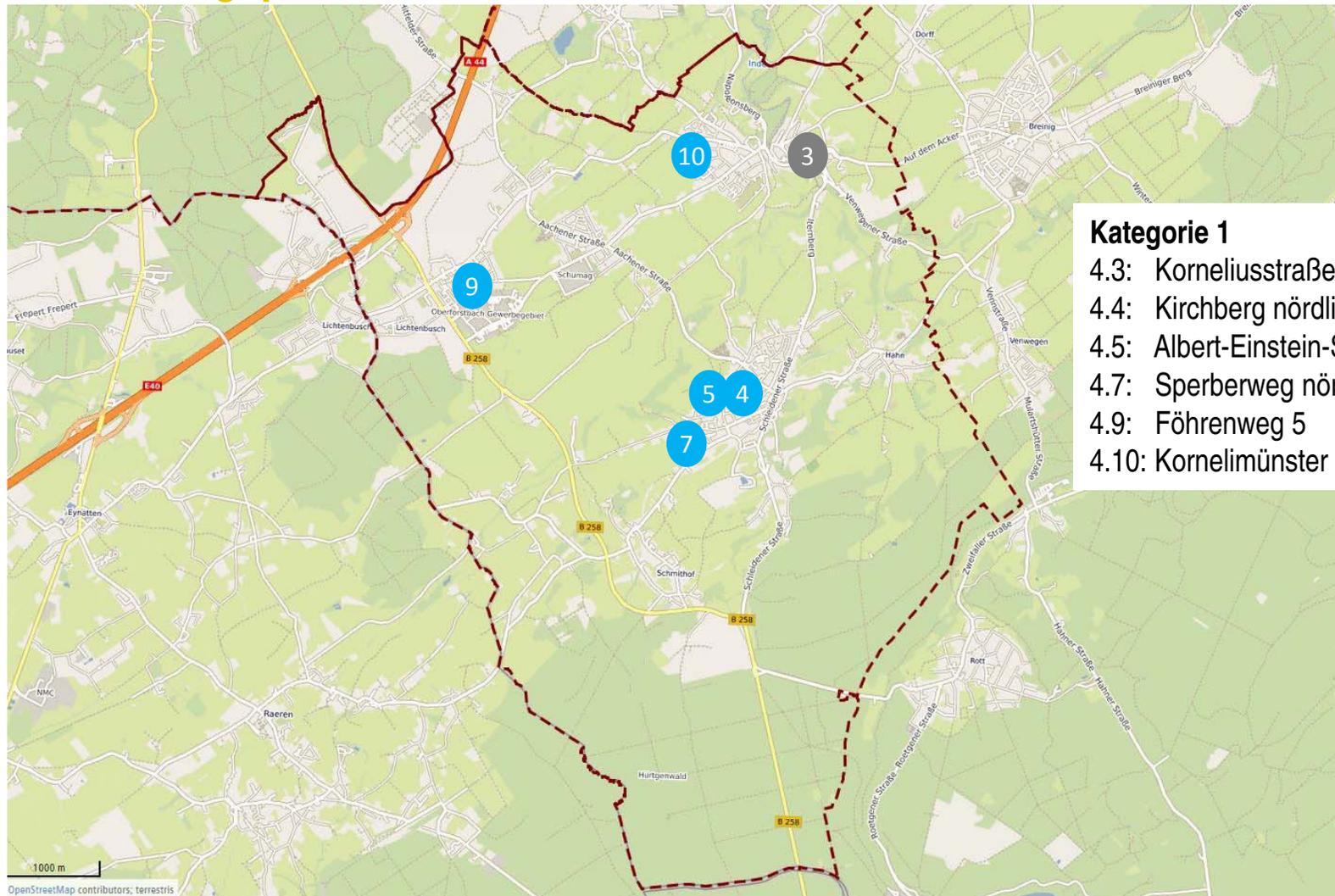
Entwicklungspotentiale städtischer Flächen – Bezirk 3



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

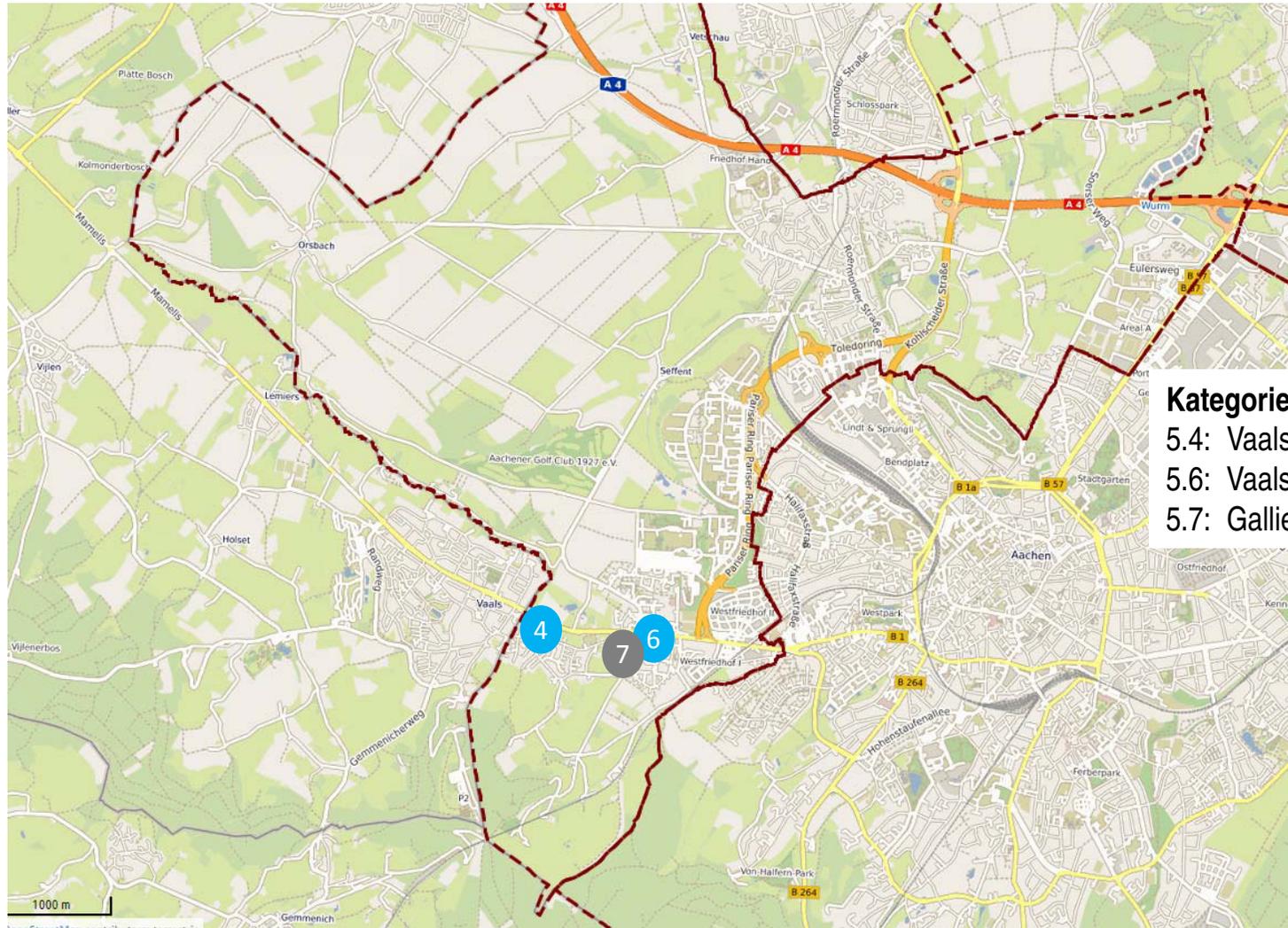


Entwicklungspotentiale städtischer Flächen – Bezirk 4



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen – Bezirk 5



Kategorie 1

- 5.4: Vaals Grenze / Kaktus Jugendhilfe
- 5.6: Vaalser Straße 417*
- 5.7: Gallierstraße



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Bezirk / Kategorie 1	WE	GE Fläche
0 Mitte	326	1.300 m ²
1 Brand	0	0 m ²
2 Eilendorf	12	15.366 m ²
3 Haaren	26	6.981 m ²
4 Kornelimünster - Walheim	71	964 m ²
5 Laurensberg	9	4.218 m ²
6 Richterich	0	0 m ²
	445	28.829 m²



0.9 Heidbenden

Parzelle: Gemarkung: Burtscheid, Flur: 3, Flurstück: 1082
 Besonderheiten: Bestandsnutzung Container für Flüchtlinge
 Grundstücksgröße: 13.154 m² davon 25 % entlang der Heidbendenstraße = ca. 3.300 m² Netto-Baufläche

mögliche Nutzung: Wohnen / Einfamilienhäuser, ggf. Mehrfamilienhäuser
 mögliche Geschossigkeit: II Geschosse
 mögliche Anzahl Wohneinheiten: 12 WE / EFH bzw. 23 WE / MFH
 (3.300 m² x GRZ 0,35 x II = 2.310 m² / 100 bzw. 200 m²/WE)

Planungsrecht: Teilaufhebung B-Plan 516 ist Ende Juni 2019 rechtskräftig
 Planungsrechtliche Beurteilung: § 34
 Auflagen / Einschränkungen: Baumbestand an der Heidbendenstraße, Schallemissionen Adenauerallee, Kaltluftschneise muss beachtet werden, Anschluss an vorhandenen Kanal möglich

Fazit: 1 – kurzfristig umsetzbar





Wohnungs- marktbericht

2019

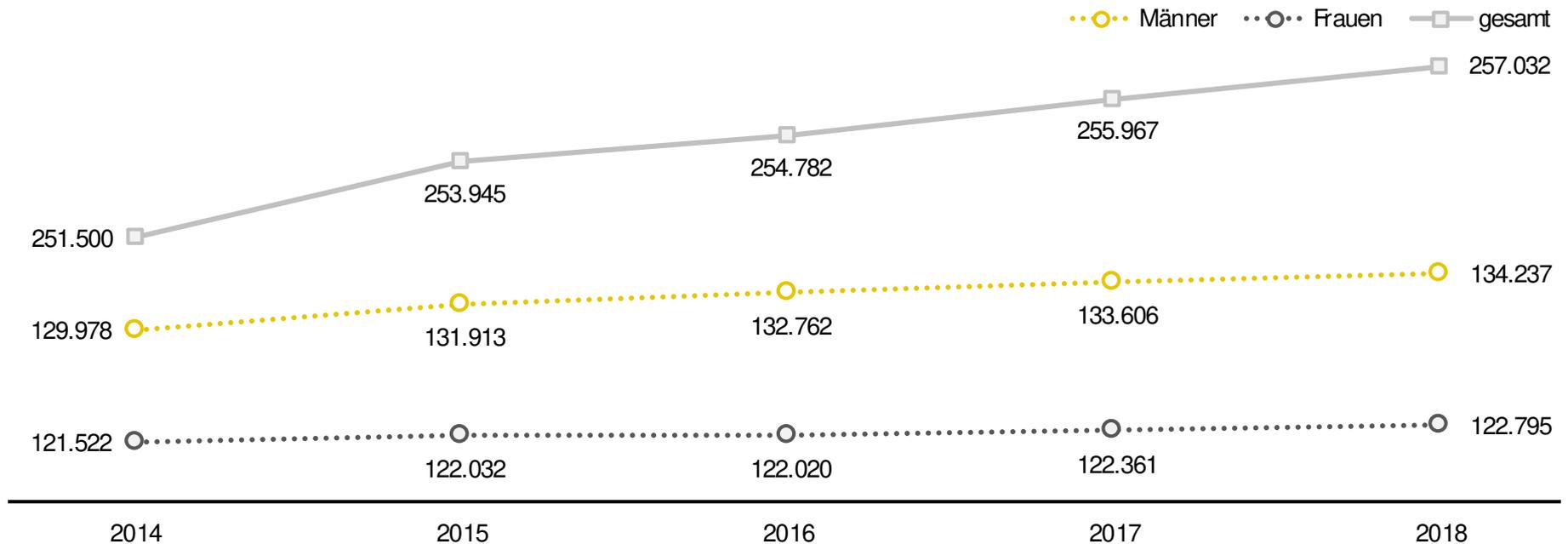
Daten und Fakten

Fotografie: Peter Hinschläger. Objekt: gewoge AG, Talbothöfe / Jülicher Straße.



Wohnungsmarktbericht 2019

Kontinuierliches Bevölkerungswachstum



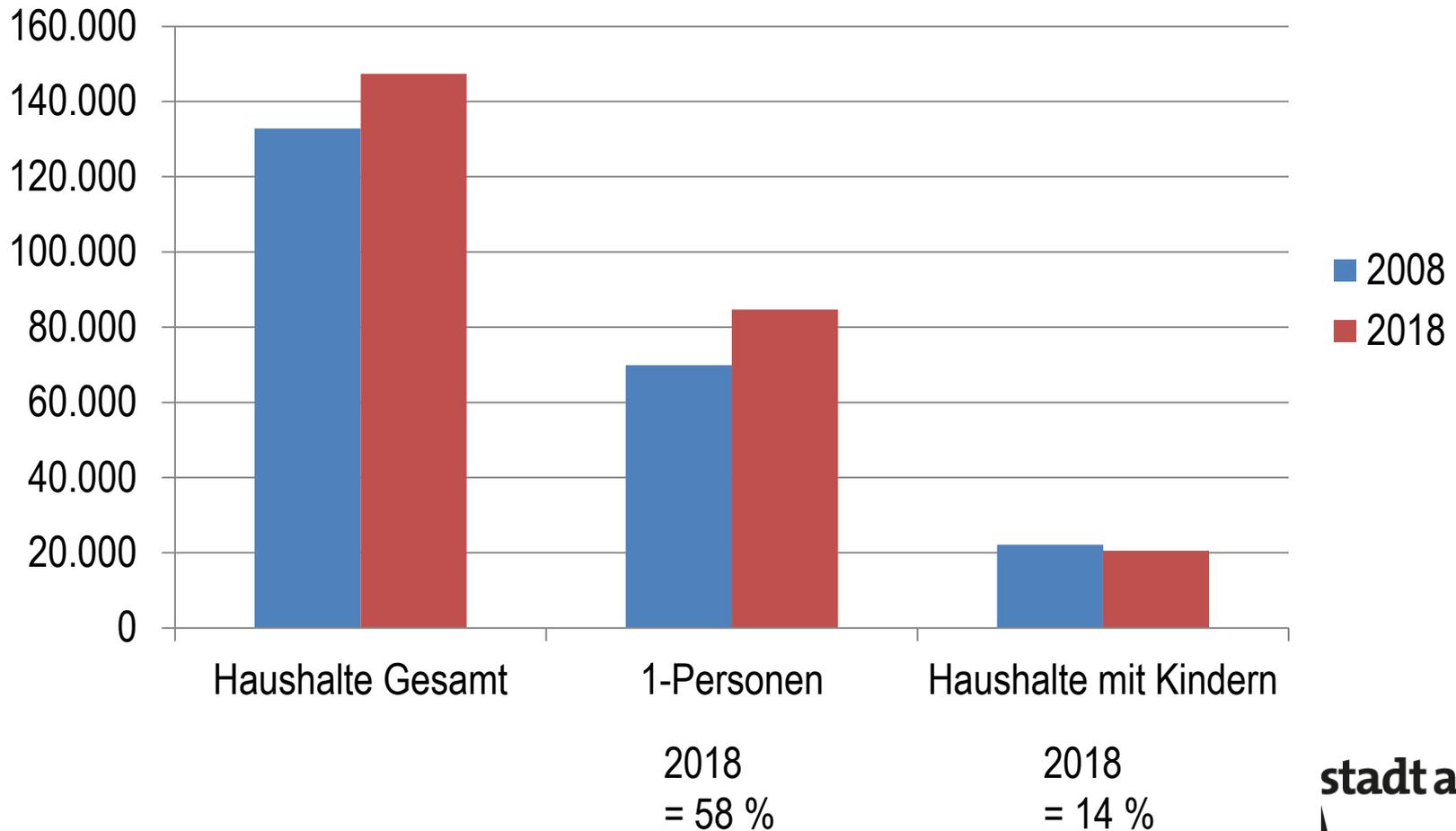
seit 2009: + 12.523 Personen

Hauptzuwachs: Studierende und Hochschulangehörige



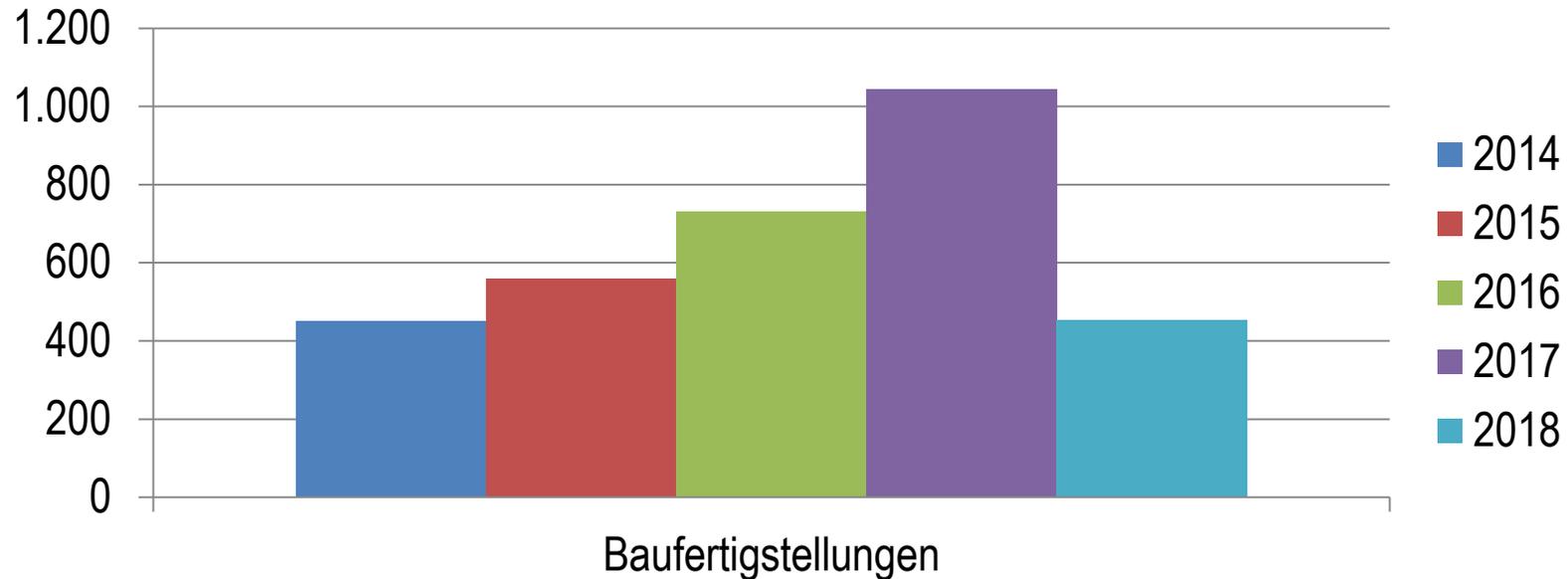
Wohnungsmarktbericht 2019

Steigende Bedeutung der 1-Personen-Haushalte



Wohnungsmarktbericht 2019

Weiterhin hohe Bauaktivität



Ursachen für geringere Fertigstellungszahl als in den Vorjahren:

- Großprojekte befinden sich noch im Bau
- hoher Bauüberhang
- zunehmende Herausforderung: Flächenknappheit

stadt aachen

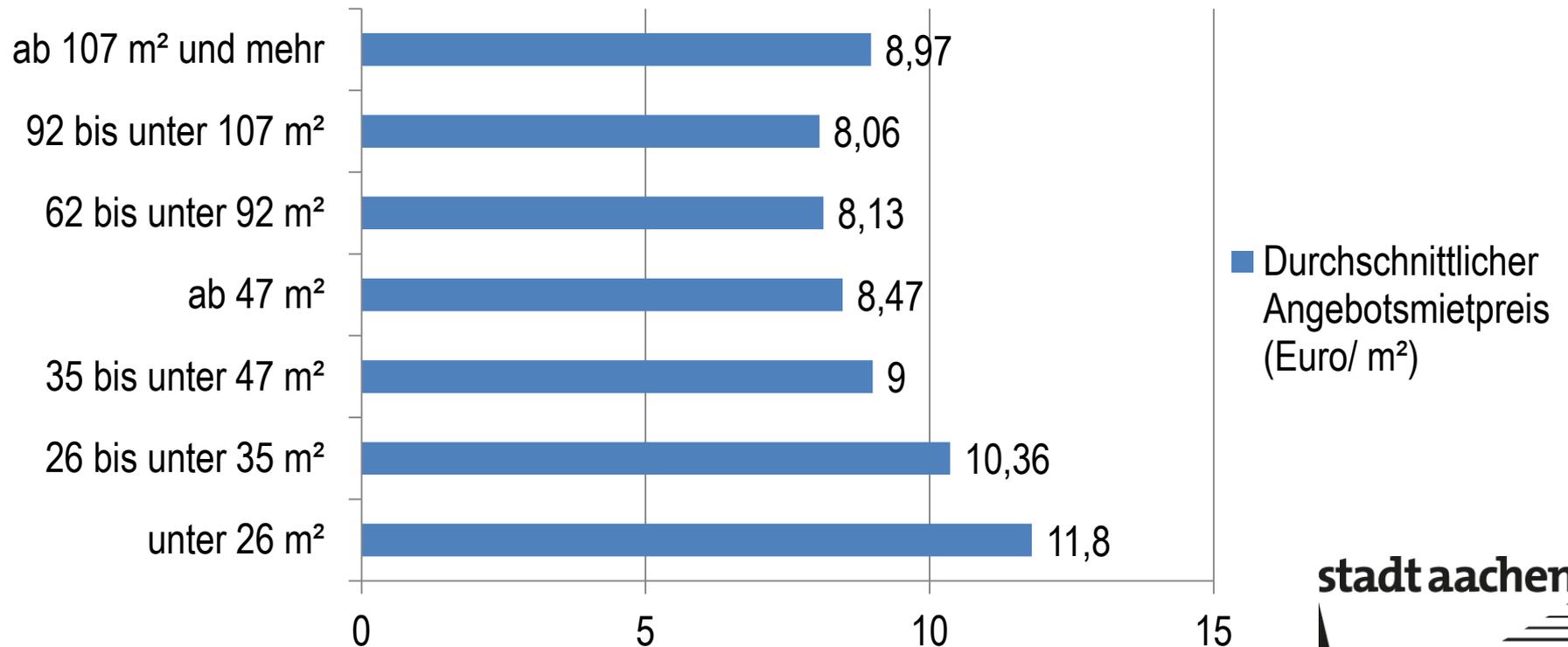


Wohnungsmarktbericht 2019

Ansteigende Angebotsmietpreise

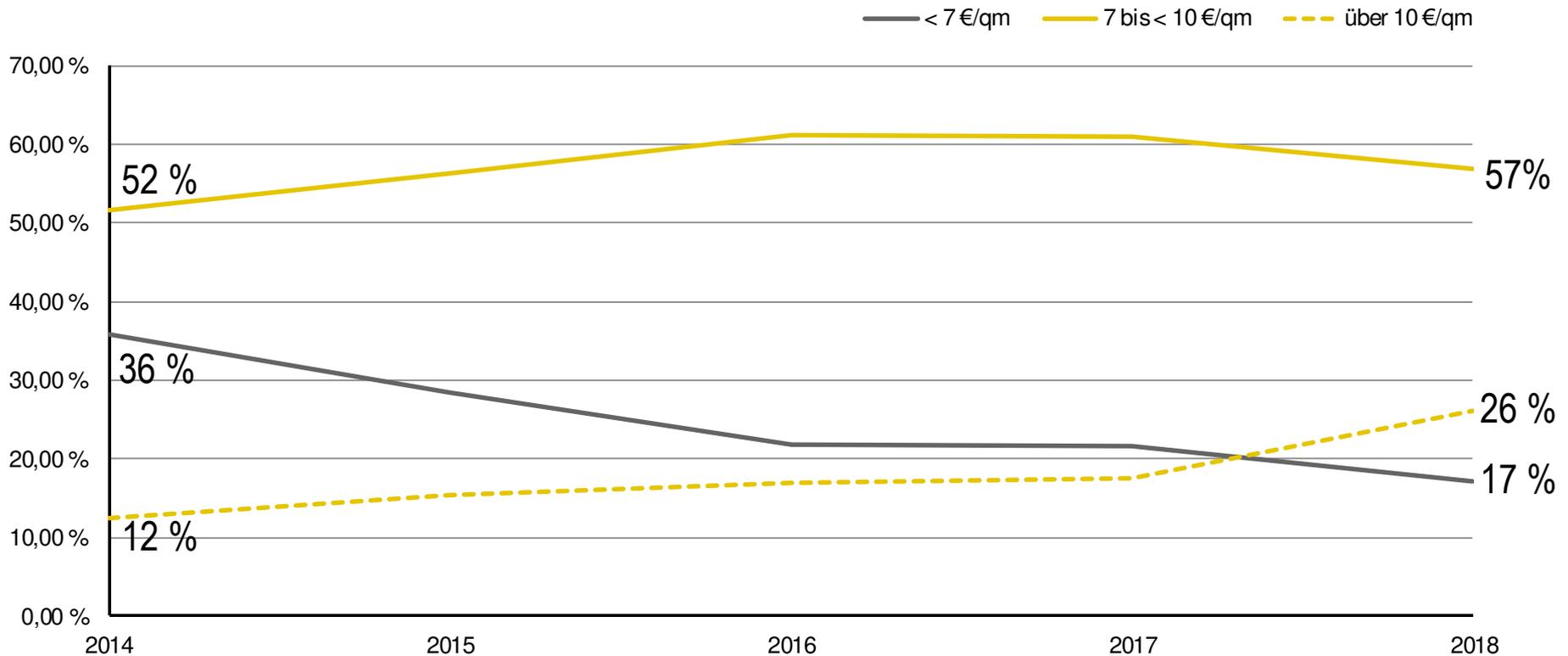
Durchschnittlicher Angebotsmietpreis Gesamt 2018: 8,60 Euro/ m²

Steigerung 2014-2018: + 11 % (durchschnittliche jährliche Steigerung: + 2,75 %)



Wohnungsmarktbericht 2019

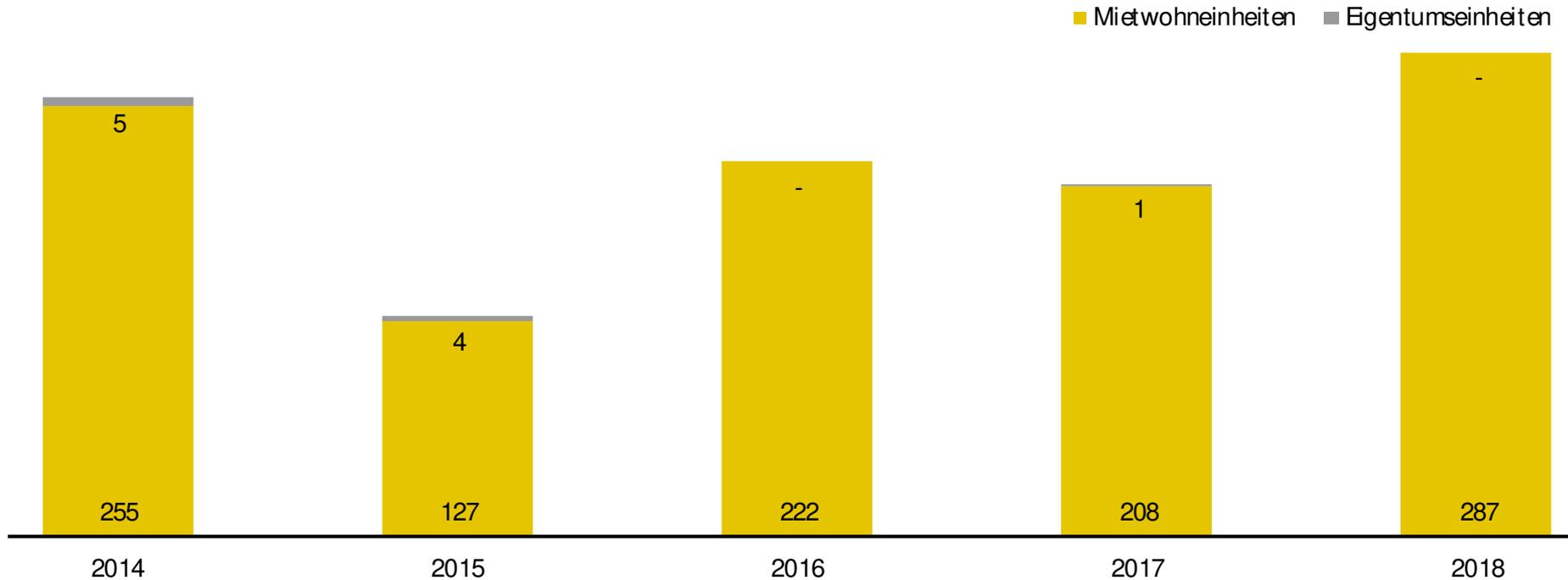
Abnehmender Anteil preiswerten Wohnraums



Entwicklung der Marktsegmente – prozentualer Anteil

Wohnungsmarktbericht 2019

Boom im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt

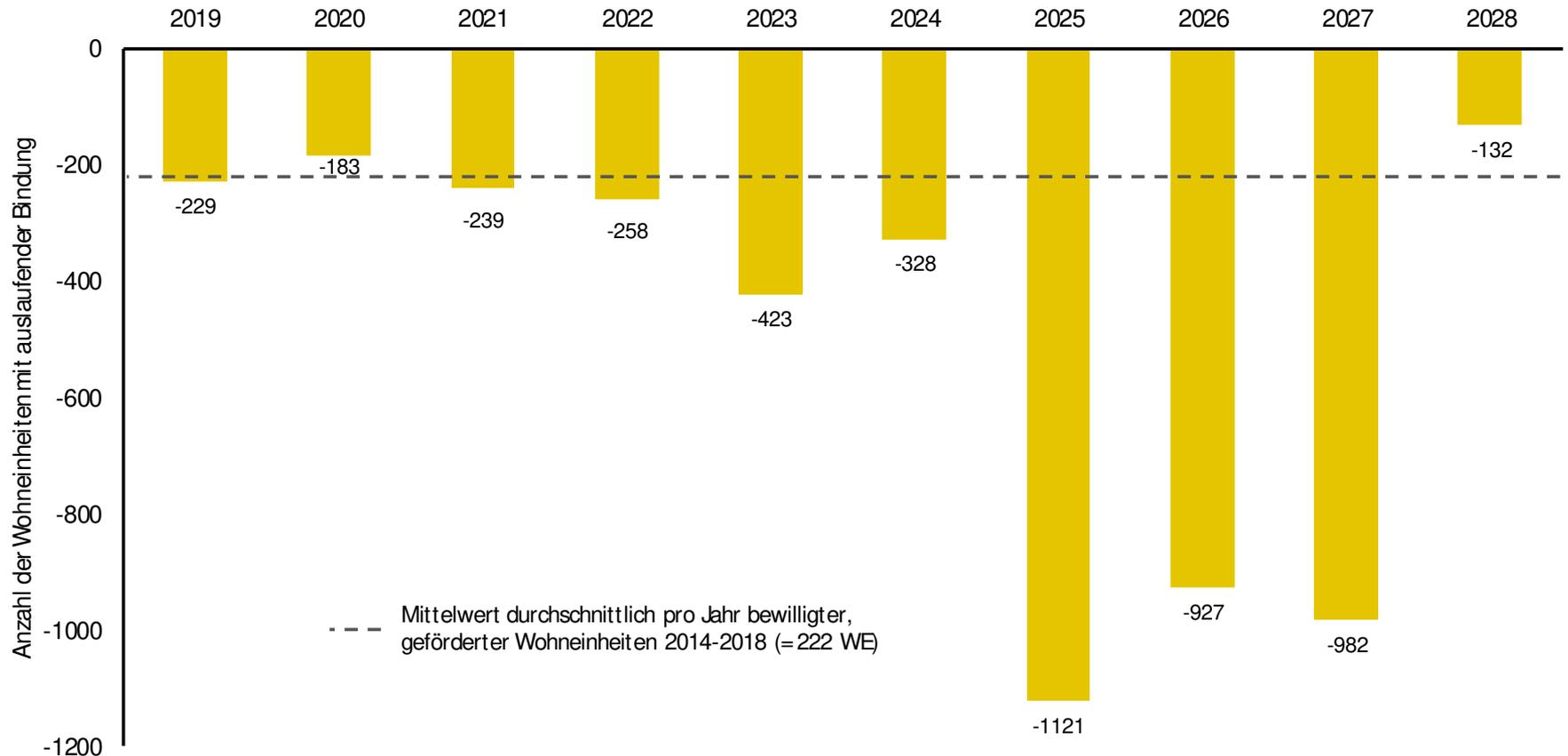


Bestes Förderergebnis seit 20 Jahren (Fördervolumen: 31,5 Mio. Euro)



Wohnungsmarktbericht 2019

zu erwartende Bindungsausläufe



Wohnungsmarktbericht 2019

Handlungsnotwendigkeiten

Thesen:

- Neuer Wohnraum muss weiterhin in großem Umfang mobilisiert werden (insbesondere auch Innenentwicklung/ Nachverdichtung)
- Es fehlt Wohnraum im niedrigen Preissegment - insbesondere für Familien, Studierende und Geringverdiener
- Bei der Schaffung neuen Wohnraums sollte die Bezahlbarkeit im Mittelpunkt stehen
- Es gilt, den Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum durch geeignete Maßnahmen zu sichern
- Bei der Wohnraumentwicklung muss die Quartiersstruktur berücksichtigt werden (Vermeidung von Segregation und Gentrifizierung)

Stellschrauben:

Wohnungsbestand – Neubau - Bodenpolitik

stadt aachen



Wohnungsmarktbericht 2019

Deutliches Signal für bezahlbaren Wohnraum

In 2018/2019 wurden richtungsweisende Beschlüsse gefasst:

- Wohnraumschutzsatzung (Wohnungsbestand)
- Neufassung des Quotenbeschlusses (Neubau)
- Neufassung des Baulandbeschlusses (Neubau)
- Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung (Bodenpolitik)
- Vergabe von Wohnbaugrundstücken nach Konzeptqualität (Bodenpolitik)
- Bodenvorratspolitik und strategischer Grunderwerb (Bodenpolitik)

Fazit:

- Aachen ist mit den o. g. wohnungspolitischen Instrumenten im NRW-Vergleich sehr gut aufgestellt.
- Nächster Schritt: breites Bündnis und integrierte Strategie

