

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 23/0052/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 29.06.2021
		Verfasser/in: FB 23/14
<b>Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 15.06.2021 (öffentlicher Teil)</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz keine		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
31.08.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 15.06.2021 (öffentlicher Teil).

**Anlage:**

Niederschrift über die Sitzung vom 15.06.2021 (öffentlicher Teil) – (nur in Allris)

**N i e d e r s c h r i f t**  
**öffentliche Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses**

28. Juni 2021

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 15.06.2021
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:57 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Brüsselsaal, EUROGRESS Aachen, Monheimsallee 48, 52062 Aachen

---

Anwesende:

Bürgermeister Norbert Plum

Ratsherr Dr. Sebastian Breuer

Ratsherr Harald Baal

bis 18:32 Uhr

Ratsfrau Franca Braun

Ratsherr Wolfgang Palm

Ratsfrau Daniela Parting

Ratsherr Hermann Josef Pilgram

Vertretung für: Ratsherr Achim Ferrari

Ratsherr Dipl.-Ing. Architekt Carsten Schaadt

ab 17:10 Uhr

Ratsherr Jakob von Thenen

Herr Uwe Boester

Herr Christoph Giebeler

WLA/04/MP18

Ausdruck vom: 29.06.2021

Seite: 1/10

Herr Lars Lübben

Herr Joachim Moselage

Herr Dr. Ralf Gerhard Otten

Frau Alexandra Radermacher

Frau Renate Wallraff

Frau Sabine Weineck

Vertretung für: Herrn Michael  
Diederer

Herr Mariano Messig

ab 18:32 Uhr für Herrn Ratsherr Baal

Herr Rolf Winkler

Abwesende:

Ratsherr Achim Ferrari

entschuldigt

Herr Michael Diederer

entschuldigt

Frau Joanna Szymanska

entschuldigt

von der Verwaltung:

Herr Prof. Dr. Sicking

Dez. VI

Herr Kemperdick

FB 23

Herr Frankenberger

FB 56

Herr Bussen

FB 23

Frau Fehlhaber

FB 23

als Schriftführer:

Herr Elbert

FB 23

**Tagesordnung:**

Öffentlicher Teil

WLA/04/WP18

Ausdruck vom: 29.06.2021

Seite: 2/10

- 1 **Eröffnung der Sitzung**
  
- 2 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 13.04.2021 (öffentlicher Teil)**  
**Vorlage: FB 23/0036/WP18**
  
- 3 **Differenzierung der Höhe des Zinssatzes für die Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht**  
**Vorlage: FB 23/0051/WP18**
  
- 4 **Sanierungsmaßnahme Elsassstraße 60 in Aachen**  
**Vorlage: FB 23/0041/WP18**
  
- 5 **Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke**  
**Vorlage: FB 23/0039/WP18**
  
- 6 **Kornelimünster West – Drei Ausschreibungsverfahren zur Vergabe städtischer Grundstücke**  
**Vorlage: FB 23/0040/WP18**
  
- 7 **Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume im Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand - Ratsantrag Nr. 409/17 der Fraktion ‚Grüne‘ vom 02.11.2018**  
**Vorlage: FB 56/0070/WP18**

8 **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 öffentlichen Tagesordnung wurden nicht gestellt.

**zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 13.04.2021 (öffentlicher Teil)**

**Vorlage: FB 23/0036/WP18**

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt einstimmig mit einer Stimmenthaltung wegen Nichtanwesenheit die Niederschrift über die Sitzung vom 13.04.2021 (öffentlicher Teil).

**zu 3 Differenzierung der Höhe des Zinssatzes für die Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht**

**Vorlage: FB 23/0051/WP18**

Herr Moselage wies für die FDP-Fraktion darauf hin, dass das aktuelle Zinstief auf dem Kapitalmarkt sehr niedrig sein. Dieser werde sich aber wahrscheinlich in den nächsten 30 – 60 Jahren auch wieder in eine andere Richtung entwickeln. Der jetzt vereinbarte Erbbauzins würde sich aber nicht an der Zinsentwicklung orientieren, sondern sei aufgrund der Vorschrift in § 9a Erbbaurechtsgesetz an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt. Daher kann es durchaus möglich sein, dass man in

einigen Jahren deutlich hinter der Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt liege. Seine Fraktion sei deshalb dafür, es bei den bisherigen Regelungen zu belassen.

Herr von Thenen sagte für die CDU-Fraktion, dass die hier genannten Vorschriften aus Sicht seiner Fraktion zu kleinteilig seien. Man folge dem Gedanken, dass der derzeitige Zinssatz zu hoch sei und einer Anpassung bedürfe. Aufgrund der Stellungnahme der Kämmerin zu dieser Vorlage schlage seine Fraktion daher vor, die Vorlage nochmals zu überdenken. In der jetzigen Fassung könne die CDU-Fraktion der Vorlage nicht zustimmen.

Für die Grüne-Fraktion sagte Herr Dr. Breuer, dass die Vorlage sehr gut sei. Die Vorlage gehe auf ökologische und soziale Aspekte ein. Die Vorschläge könnten das Erbbaurecht attraktiver gestalten. Die Auswirkungen auf den Haushalt seien aus seiner Sicht nicht so gravierend.

Herr Giebeler erklärte, die LINKE-Fraktion begrüße es immer, Wohnen und Bauen in Aachen günstiger zu machen. Allerdings sei man sich hier noch nicht sicher, ob die Vorschläge zielführend seien. Seine Fraktion habe daher noch Beratungsbedarf.

Der Ausschussvorsitzende Herr Plum erinnerte an die vorhandenen Beschlüsse zum Thema Erbbaurecht, über die man sich nicht einfach hinwegsetzen könne. Aus seiner Sicht hätte Die Finanzsteuerung zum damaligen Zeitpunkt Bedenken äußern müssen. Dies sei jedoch nicht geschehen.

Frau Wallraff bedankte sich im Rahmen der SPD-Fraktion für die mutige Vorlage. Es sei nachvollziehbar, dass die Finanzverwaltung die Vorschläge nicht gut finde. Schade sei, dass die Vorlage erst kurzfristige versandt wurde. Ihre Fraktion würde den Vorschlägen zustimmen.

Herr Prof. Dr. Sicking erklärte, auch im Verwaltungsvorstand habe es zu dieser Vorlage kontroverse Diskussionen gegeben und man sei sich jedoch einig gewesen, diese heute im Ausschuss beraten zu lassen. Die Vorlage an sich existiere schon länger und sollte ursprünglich schon in der letzten Sitzung beraten werden.

Herr Kemperdick erläuterte anschließend die Vorlage anhand einer Beispielrechnung, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Er wies darauf hin, dass es derzeit zwei verschiedene Zinssätze gebe, in Zukunft könne es drei verschiedene Zinssätze geben. Natürlich müsse man den Haushalt im Blick halten. Die Intention dieser Vorlage sei jedoch weniger der haushalterische Gedanke. Das

Erbbaurecht müsse weiterhin attraktiv gehalten werden. Darüber hinaus habe die Stadt Aachen sehr häufig keine einfach zu vermarktenden Grundstücke. Gerade deshalb sei es wichtig, diese durch gute Konditionen auf dem Markt anbieten zu können.

Herr Dr. Otten und Herr von Thenen warben anschließend nochmals eindringlich darum, heute keinen Beschluss zu fassen. Aus diesem Grunde werde die CDU-Fraktion Beratungsbedarf anmelden.

Abschließend sagte der Ausschussvorsitzende Herr Plum, dass er im Rahmen der Diskussion von zwei Seiten höre, dass noch Beratungsbedarf bestehe. Daher wäre es ein Akt der Fairness, die Vorlage auf die nächste Sitzung zu verschieben. Den Fraktionen, die noch Beratungsbedarf haben, lege er Nahe, diesen in der Sommerpause mit den entsprechenden Stellen zu besprechen und möglichst auch zu klären.

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vertagt die Vorlage einstimmig auf die nächste Sitzung.

**zu 4 Sanierungsmaßnahme Elsassstraße 60 in Aachen**

**Vorlage: FB 23/0041/WP18**

Herr Moselage wies darauf hin, dass sich das Gebäude in einem sehr schlechten Zustand befinde. Die Kosten für die Sanierung betragen ca. 3.600 €/m<sup>2</sup>. Dies entspreche auch ungefähr den Kosten für einen Neubau. Daher halte er es für überlegenswert, das Gebäude abzureißen und neu zu bauen. Darüber hinaus fragte er, ob nicht bei einem Dachgeschossausbau in diesem Falle ein Aufzug eingebaut werden müsse?

Der Ausschussvorsitzende Herr Plum fragte nach, wie hoch die durchschnittliche Miete derzeit sei und wie hoch sie voraussichtlich nach der Sanierung sein werde.

Herr Kemperdick und Herr Bussen teilten mit, dass die geschätzten Kosten sehr hoch seien, was aber für eine solche Maßnahme nicht unüblich sei. Insbesondere der Dachgeschossausbau sei sehr teuer. Gegen den Abriss und Neubau spräche insbesondere, dass man dann nicht mehr im Bestand saniere. Eine Bestandsanierung habe den Vorteil, dass in diesem Falle auf den Einbau eines Aufzuges verzichtet werden könne. Eine ähnliche Konstellation gab es bei der Sanierungsmaßnahme Zeppelinstraße. Die  
WLA/04/WP18

Ausdruck vom: 29.06.2021

Seite: 6/10

Mietkosten liegen derzeit bei ca. 5,00 €/m<sup>2</sup>. Nach der Sanierung werden sie gem. Mietspiegel bei 6,40 €/m<sup>2</sup> im geförderten Wohnungsbau liegen. Die Dachgeschosswohnungen seien nicht förderfähig.

Auf Nachfrage von Frau Braun, ob auch Photovoltaikanlagen errichtet werden könnten, teilte Herr Bussen mit, dass dies geprüft wurde. Die Errichtung auf diesem Objekt sei aber schwierig.

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Sanierungsmaßnahme des Gebäudes Elsassstraße 60.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 15    Ablehnung: 2    Enthaltung: 0

**zu 5    Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke**

**Vorlage: FB 23/0039/WP18**

Herr von Thenen bedankte sich für die CDU-Fraktion für die gute Vorlage der Verwaltung. Aus Sicht seiner Fraktion sei einzig die Besetzung der Jury zu überdenken. Die genannten Personen (u.a. Bezirksbürgermeister\*in, Vorsitzende\*r PLA und WLA) könnten die zahlreichen zu erwartenden Termine nicht alleine wahrnehmen. Der Personenkreis sollte daher erweitert werden.

Herr Baal berichtete diesbezüglich aus dem Planungsausschuss. Das Thema wurde dort bereits behandelt und man habe sich darauf verständigt, dass jeweils ein Vertreter aus dem PLA und WLA und ein Vertreter aus dem jeweiligen Bezirk in die Jury entsandt werden solle.

Herr Schaadt bedankte sich auch für die Grüne-Fraktion ausdrücklich für die Vorlage. Besonders lobenswert sei, dass die sozialen Aspekte im Vordergrund stünden. Seine Fraktion stimme der Vorlage gerne zu.

Herr Kemperdick bedankte sich für das Lob der Politik. Die Verwaltung sei gegenüber der Jurybesetzung sehr offen. Gerne könne bei jeder Konzeptvergabe die Besetzung der Jury neu entschieden werden.



## **Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt einstimmig den in der Vorlage beschriebenen standardisierten Ablauf der Konzeptvergabe städtischer Grundstücke.

### **zu 6 Kornelimünster West – Drei Ausschreibungsverfahren zur Vergabe städtischer Grundstücke**

#### **Vorlage: FB 23/0040/WP18**

Zu Beginn der Beratung teilte Herr von Thenen für die CDU-Fraktion mit, man halte das geplante Bauvorhaben vor Ort für das genau richtige. Es stelle sich jedoch die Frage, wer das Vorhaben umsetzen solle. Man würde es bevorzugen, wenn die Stadt oder die gewoge selbst bauen würde.

Die in der Vorlage genannte Gewichtung halte seine Fraktion für nicht richtig. Darüber hinaus könne er sich Probleme bei der Bestellung von Erbbaurechten bei Bauherrngemeinschaften vorstellen. Sollte ein Bauherr in finanzielle Schwierigkeiten geraten, haben alle anderen in der Gemeinschaft ein großes Problem. Noch könne die Stadt selbst entscheiden, wie das Vorhaben vergeben werden solle.

Anschließend sagte der Ausschussvorsitzende, dass der Planungsausschuss bereits über die Vorlage beraten habe und einstimmig dem WLA empfohlen habe, mit Ausnahme der Bewertungsmatrix, zuzustimmen.

Herr Dr. Breuer sagte für die Grüne-Fraktion, dass die gewoge AG alleine das große Projekt derzeit nicht stemmen könne. Dennoch stehe es der gewoge selbstverständlich frei, sich im Ausschreibungsverfahren zu bewerben.

Bezüglich der Bewertungsmatrix schlage seine Fraktion folgendes vor:

#### **3.1 Auswahlkriterien (Konzeptvergabe I Baufelder 1-5):**

Energie / Ökologie 60 %

Architektur / Städtebau 40 %

#### **4.1 Auswahlkriterien (Konzeptvergabe II Baufelder 9 und 10):**

Energetisches u. ökologisches Konzept 50 %

Städtebau/Architektur/Freiflächengestaltung 30 %

Innovativer Ansatz/Nachbarschaftsorientierung 20 %

Herr Baal zeigte sich für die CDU-Fraktion mit der vorgeschlagenen Änderung der Bewertungsmatrix einverstanden. Er bat die Verwaltung, die gewoge auf dieses Projekt aufmerksam zu machen.

Frau Weineck bat die Verwaltung, bei der Entwicklung des Baugebietes auf kindersichere Wege zu achten. Insgesamt sollten kindgerechte Aspekte berücksichtigt werden.

Anschließend wurde folgender geänderter Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beschließt einstimmig die Vermarktung städtischer Grundstücke im Erbbaurecht in den drei beschriebenen Vergabeverfahren, Themenschwerpunkten und Auswahlkriterien, wobei bei den Baufeldern 1-5 der Bereich „Ökologie“ mit 60 % und der Bereich „Architektur/Städtebau“ mit 40 %; bei den Baufeldern 9 und 10 der Bereich „Ökologie“ mit 50 %, der Bereich „Städtebau“ mit 30 % und der Bereich „Innovativer Ansatz“ mit 20 % in die Bewertung einfließen soll.

**zu 7    Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume im Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand -  
Ratsantrag Nr. 409/17 der Fraktion ‚Grüne‘ vom 02.11.2018  
Vorlage: FB 56/0070/WP18**

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt einstimmig dem Rat das Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume und zur Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Wohnungsbestand inklusive der vorgelegten Richtlinie zu beschließen.

## zu 8    **Mitteilungen / Verschiedenes:**

Herr Frankenberger berichtete über folgende Themen:

1. Wohnraumstärkungsgesetz:  
Das Wohnraumstärkungsgesetz trete am 01.07.2021 in Kraft und löse das Wohnungsaufsichtsgesetz ab. Wichtig sei zu erwähnen, dass jede als Ferienwohnung genutzte Wohnung zukünftig eine ID-Nummer erhalten werde. Das ID-Verfahren benötige allerdings noch etwas Zeit, daher gibt es eine Übergangsfrist bis zum 01.07.2022. Dann soll es endgültig eingeführt sein.
  
2. Förderergebnisse 2020:  
Insgesamt sei man etwas enttäuscht. Insgesamt wurden 111 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit einem Fördervolumen von 18,5 Mio € errichtet. Das sei deutlich weniger als im Vorjahr.
  
3. Im Team „Wohngeld“ seines Fachbereiches gab es im Vorjahr einen großen Bearbeitungsstau der Wohngeldanträge. Auch Dank der politischen Unterstützung sei es gelungen, die Stellenzahl von 7 auf 15 Stellen auszubauen und zu besetzen. Inzwischen gebe es wieder normale Bearbeitungszeiten der Anträge von 4 bis 6 Wochen.

Der öffentliche Teil der Sitzung endete um 18:20 Uhr.

## Differenzierter Erbbauzins

Grundstücke verbleiben im Vermögen der Stadt, ebenso die Wertsteigerung (bei Ablauf des Erbbaurechts bilanziell wirksam)

Grobkalkulation der aktuell verhandelten / vergebenen Erbbaurechte seit 2020

vergebene Grundstücksfläche		34254 m <sup>2</sup>
Erlöse bei Verkauf n. Bodenrichtwert		<b>11.441.047 €</b>
jährliche Zinseinnahmen heute		<b>350.400 €</b>
jährliche Zinseinnahmen neues Modell		<b>273.000 €</b>
Einnahmen Laufzeit 30-99 Jahre aktuell		<b>31.035.672 €</b>
Einnahmen Laufzeit 30-99 Jahre neues Modell		<b>23.370.937 €</b>