

Vorlage		
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement FB 63 - Fachbereich Bauaufsicht FB 01 - Fachbereich Bürger*innendialog und Verwaltungsleitung		Vorlage-Nr: FB 56/0170/WP18 Status: öffentlich Datum: 28.03.2022 Verfasser/in: FB 56/300
Ergänzende Anlage zum Handlungskonzept Wohnen		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.04.2022	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
07.04.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
11.05.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen die ergänzende Anlage in das Handlungskonzept Wohnen aufzunehmen.

Der **Planungsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen die ergänzende Anlage in das Handlungskonzept Wohnen aufzunehmen.

Der **Rat der Stadt Aachen** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die ergänzende Anlage in das Handlungskonzept Wohnen aufzunehmen.

Sibylle Keupen
(Oberbürgermeisterin)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)

	nicht
	nicht bekannt

Erläuterungen:

Die Entwicklung des Handlungskonzeptes Wohnen fand im Rahmen eines breit angelegten und extern durch den Lehrstuhl für Planungstheorie moderierten partizipativen Prozesses statt, bei dem u. a. die Fraktionen im Rat der Stadt Aachen, Mieterschutz- und Sozialverbände, Gewerkschaften, die Bürgerschaft, die Wohnungswirtschaft und die verschiedenen Fachdienststellen der Verwaltung gemeinsam Maßnahmen und Instrumente erarbeitet und diskutiert haben. Auch verschiedene bundesweite Expert*innen haben ihre Ideen, Anregungen und konkrete Handlungsvorschläge eingebracht. Die daraus am Ende, auf Basis des Ergebnisberichtes der RWTH Aachen, hervorgegangene Entwurfsfassung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde im Anschluss auf verschiedenen Ebenen in die Endabstimmung gebracht. Neben den verwaltungsinternen Abstimmungsgesprächen im Rahmen des Strategiezirkels Wohnen, wurde der Entwurf am 18.01.2022 im Rahmen eines interfraktionellen Gesprächs der Politik erstmals vorgestellt. Wichtig für das Gelingen der Wohnraumentwicklung ist der Einbezug der zentralen Wohnungsmarktakteur*innen. Neben der engen Beteiligung in den Fachforen zur gemeinsamen Erarbeitung, wurde den Akteur*innen daher im Februar 2022 der Entwurf des Handlungskonzeptes Wohnen übersandt, um einen am 09.03.2022 stattfindenden Runden Tisch der Wohnungsmarktakteure vorzubereiten. In dieser Sitzung wurde dann das Konzept vorgestellt, erläutert und diskutiert. Von Seiten der Wohnungswirtschaft wurden folgende Anregungen eingebracht:

- Vertiefung des Austausches und der Kooperation von Akteur*innen aus Politik, Wohnungswirtschaft und Verwaltung
- Begegnung der Aachener Flächenknappheit durch stärkere Umsetzung vertikaler Bauweisen (u.a. im Richtericher Dell)
- Stärkere Verzahnung der Themenfelder Wohnen und Mobilität
- Verbindlichere Kommunikation von prozessualen Zeitschienen zu stadtplanerischen Vorgängen und Vereinfachung von Verfahrensabläufen, da wo es rechtlich möglich ist – insbesondere bei Nachverdichtungsvorhaben im Innenbereich
- Konkretisierter Austausch zu einzelnen Lagen/Standorten zu Zielsetzungen hinsichtlich zu erwartender Qualitäten (sozial, ökologisch, ökonomisch) und der Gestaltung von Zielmieten
- Potentiale von Aachen sichtbar machen durch vorbildlich und im gemeinschaftlichen Schulterschluss von Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik initiierten Projekten
- Aktive Einbindung/Partizipation von Zielgruppen (z.B. Kindern) in Stadtplanungsprozesse/Freiraumplanung

Es wurde vereinbart, dass diese Anregungen als Annex in die Druckfassung des Handlungskonzeptes Wohnen aufgenommen werden. Die aufgeführten Themen und weitere Anregungen sollen im Rahmen einer Workshopreihe gemeinsam von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteurinnen diskutiert werden (s. Anlage). Damit wird der Wunsch nach einem vertiefenden Austausch seitens der Akteur*innen aufgegriffen.

Am 01. April 2022 hat die Initiative Aachen ergänzend zu den o. g. Vereinbarungen des Runden Tisches eine Stellungnahme an die Oberbürgermeisterin versandt, die folgende Inhalte umfasste:

(Zitat Anfang): „Bezugnehmend auf die während des "Runden Tisches" formulierten Meinungen der Beteiligten aus Verwaltung und Politik fassen wir unsere Haltung wie folgt zusammen:

Eine positive Entwicklung des Wohnungsmarktes kann nur unter Einbeziehung aller drei Partner Politik - Verwaltung - Wohnungswirtschaft auf Augenhöhe gelingen. Nach unserer Auffassung ist dabei die Rollenverteilung zwischen diesen drei Partnern wie folgt: Die Politik setzt demokratisch legitimiert die Ziele, die Verwaltung schafft gemäß diesen Zielsetzungen den öffentlich-rechtlichen Handlungsrahmen, die Wohnungswirtschaft errichtet und betreibt gemäß den Zielsetzungen im öffentlich-rechtlichen Rahmen die Gebäude. Eine positive Entwicklung setzt dabei grundsätzlich die Akzeptanz der jeweiligen Rollen voraus.

Die Wohnungswirtschaft hat ihre Rolle in der Vergangenheit wahrgenommen und sichert zu, dieser Verantwortung weiterhin gerecht zu werden und Wohngebäude auch mit zunehmender Intensität in Aachen zu errichten. Die politischen Zielsetzungen und der öffentlich-rechtliche Handlungsrahmen müssen das jedoch zulassen, bestenfalls befördern bzw. anreizen. Insofern sind aus unserer Perspektive folgende Maßnahmen von zentraler Bedeutung:

Aktionsfeld: Einbeziehung der Wohnungswirtschaft in die politische Willensbildung

Quote:

Geförderte Wohnungen können nur errichtet werden, wenn die Förderinstrumente die reduzierte Wirtschaftlichkeit solcher Wohnungen kompensieren. Starre Förderquoten ohne proportional wirkende Förderinstrumente bergen die Gefahr, dass Projekte unwirtschaftlich sind und nicht realisiert werden. Die Wohnungswirtschaft schlägt vor, in einem gemeinsamen Gremium Förderquoten standort- oder lagebezogen gemäß den vorangestellten Prinzipien zu vereinbaren und mit Änderung von Förderbedingungen und sonstigen die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus beeinflussenden Faktoren zukünftig regelmäßig fort zu schreiben. Letztendlich zeigt sich der Erfolg aller am Wohnungsbauprozess Beteiligten nicht in der numerischen Höhe der durch die Politik beschlossenen Quote, sondern ausschließlich an der realisierten zusätzlichen Wohnfläche, auch und vor allem im geförderten Segment

Städtische Wohnungsbaugesellschaft

*Gemäß dem Entwurf zum Handlungskonzept Wohnen strebt die Stadt an, selbst Aufgaben von Wohnungsbauunternehmen und Vermieter*innen zu übernehmen. Eine städtische Gesellschaft aber ist gegenüber privatwirtschaftlichen Unternehmen insbesondere durch Vergaberecht und schwierigere Entscheidungsprozesse benachteiligt. Zusätzlich widerspricht eine solche Gesellschaft der vorangestellten Rollenverteilungen zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft. Eine solche Gesellschaft würde vorhersehbar langsamer und teurer bauen als die Wohnungswirtschaft und mit ihr um den zentralen Engpassfaktor „Grundstücke“ in Konkurrenz treten.*

Im Sinne einer Rollenklarheit muss die private Wohnungsbauwirtschaft sich mit ihren Abwägungen zur Machbarkeit von Projekten auf verbindliche und verlässliche Forderungen der Stadt (Politik und Verwaltung) einstellen können. Die Wohnungswirtschaft braucht klare politische Zielsetzungen mit Anreizen zum Wohnungsbau statt ständig neuen und erweiterten Anforderungen.

Konzeptvergaben und Wettbewerbsverfahren

Konzeptvergaben können ein wirksames Instrument sein, sind aber nicht das „Passepartout“ für alle Lagen und Planungsaufgaben; bei reinen Wohnungsbauprojekten wirken sie oftmals kostensteigernd und zeitintensiv, ohne einen entsprechenden Nutzen zu erzielen. Der preiswerte und besonders geförderte Wohnungsbau setzt einen so engen wirtschaftlichen Rahmen, dass zusätzliche konzeptionelle Anforderungen unweigerlich zur Unwirtschaftlichkeit führen. Und dennoch: Konzeptvergabe und Wettbewerbsverfahren sind gute Verfahren, um in besonderen Lagen Qualität zu sichern. Wir regen an, diese Vorgehensweisen auf städtebaulich exponierte Lagen zu beschränken und die Standorte und Lagen, für die qualitätssichernde Verfahren erforderlich sind, verbindlich festzulegen.

Aktionsfeld: Rahmenbedingungen der Projektentwicklung durch die Verwaltung

*Im Sinne der oben beschriebenen Rollenklarheit setzt die Verwaltung über die Formulierung der Entscheidungsvorlagen die Grundlage für politische Entscheidungen und damit den Rahmen für das Handeln der Wohnungswirtschaft. Unser Appell der Einbeziehung der Wohnungswirtschaft richtet sich daher auch an die Verwaltung. Wir regen an, Akteur*innen der Wohnungswirtschaft in die Entwicklung von Vorlagen für die Politik einzubinden, wenn es um die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft geht.*

Darüber hinaus möchten wir nachfolgende konkrete Anregungen formulieren:

Vorkaufsrechte

Die Verwaltung sollte Vorkaufsrechte nur als Ultima Ratio dann einsetzen, wenn die Ziele (Schaffung von gefördertem Wohnungsbau) nicht in Kooperation erreicht werden können.

Ausschöpfen planungsrechtlicher Möglichkeiten

*Mit Blick auf das gemeinsame Ziel der schnellen Bereitstellung von Wohnraum regen wir an, dass die Verwaltung mit den jeweiligen Akteur*innen der Wohnungswirtschaft prüft und berät, welche Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, welche Grenzen die Genehmigungsfähigkeit hat und ab welcher Dimension / Planung ein Bebauungsplan als Grundlage für die Baugenehmigung erforderlich ist. Denkbar sind projektbezogen auch zeitlich gestaffelte Lösungen mit Anteilen an 34er-Genehmigungen und Bebauungsplänen. Hier ist eine offene Gesprächskultur wünschenswert, um schnell eine zielgerichtete Lösung für die jeweiligen Baugrundstücke zu finden.*

Bebauungspläne auch als „Angebotsplan“

Angeregt und gewünscht wird eine projektbezogene Entscheidung zur Art des Bebauungsplans: Angebotspläne müssen für private Vorhabenträger wieder möglich sein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfordert eine erhöhte Vorfinanzierung und damit ein erhöhtes Risiko durch den Vorhabenträger. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten Ziele, wie die Mitsprache bei gestalterischen Aspekten und Vorgaben oder die Sicherung einer zeitnahen Umsetzung können auch durch städtebauliche Verträge erreicht werden.

Verwaltung tritt mit einer Stimme auf

*Vorhabenträger*innen und Investor*innen erleben häufig, dass sie einander widersprechende Haltungen und Positionen von städtischen Fachbereichen in ihrer Planung berücksichtigen sollen. Das verursacht einen erhöhten Koordinationsaufwand für eigentlich verwaltungsinterne Abwägungen und Abstimmungen. Die Wohnungswirtschaft wünscht sich projektbezogen eine*n Ansprechpartner*in seitens der Verwaltung auf Sachbearbeitungsebene für sämtliche Abstimmungen innerhalb der Verwaltung, eventuell auch mit der Politik. Alternativ oder ergänzend sind auch feste Projektteams der verschiedenen Fachbereiche für jeden Bezirk eine gute Herangehensweise.*

Wohnungswirtschaft erhält eine Stimme vor politischen Gremien

*Angeregt wird, dass Vorhabenträger*innen auf Wunsch an der Information der Politik durch die Verwaltung beteiligt werden. Dann kann Politik den Investor*innen unmittelbar Anregungen übermitteln, Verwaltung kann die entsprechenden gesetzlichen Rahmenbedingungen und städtischen Zielsetzungen beisteuern und die Wohnungswirtschaft kann ihre Überlegungen und Rahmenbedingungen unmittelbar beisteuern*

Handlungsmaxime: Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft sind die drei unverzichtbaren Partner bei der Schaffung von Wohnraum“ (Zitat Ende)




Da das Handlungskonzept Wohnen nach formaler Beschlussfassung als lebendiges Werk kontinuierlich weiter fortgeschrieben wird, empfiehlt die Verwaltung, diese Themen, die wohnungspolitische Instrumente adressieren, z. T. aber auch Zielkonflikte beschreiben und beinhalten, im Rahmen der geplanten Workshopreihe gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft, und im Kontext des vorrangigen Ziels der Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes, zu diskutieren und zu erörtern, ob und welche weitere/n Maßnahmen zu veranlassen sind.

Anlage: „Ergänzungsvorschläge und Anregungen aus dem Runden Tisch der Wohnungsmarktakteur*innen“

- Vertiefung des Austausches und der Kooperation von Akteur*innen aus Politik, Wohnungswirtschaft und Verwaltung
- Begegnung der Aachener Flächenknappheit durch stärkere Umsetzung vertikaler Bauweisen (u.a. im Richtericher Dell)
- Stärkere Verzahnung der Themenfelder Wohnen und Mobilität
- Verbindlichere Kommunikation von prozessualen Zeitschienen zu stadtplanerischen Vorgängen und Vereinfachung von Verfahrensabläufen, da wo es rechtlich möglich ist – insbesondere bei Nachverdichtungsvorhaben im Innenbereich
- Konkretisierter Austausch zu einzelnen Lagen/Standorten zu Zielsetzungen hinsichtlich zu erwartender Qualitäten (sozial, ökologisch, ökonomisch) und der Gestaltung von Zielmieten
- Potentiale von Aachen sichtbar machen durch vorbildlich und im gemeinschaftlichen Schulterschluss von Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik initiierten Projekten
- Aktive Einbindung/Partizipation von Zielgruppen (z.B. Kindern) in Stadtplanungsprozesse/Freiraumplanung

Die aufgeführten Themen und weitere Anregungen sollen im Rahmen einer Workshopreihe gemeinsam von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteurinnen diskutiert werden (vgl. nachfolgende Seite).

Neue Instrumente

Instrument 	Workshopreihe zum Thema „Prozesse und Kommunikation“ mit Beteiligten aus Verwaltung, Politik und Akteur*innen der Aachener Wohnungswirtschaft
Ziele 	<ul style="list-style-type: none"> • Effizienzsteigerung in der Erstellung von Wohnbauvorhaben insbesondere im geförderten Wohnungsbau und der Innenentwicklung • Optimierung von Kommunikations- und Kooperationsstrukturen zwischen Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft • Orts- und themenbezogene Diskussion zu Wohnungsbauprojekten zur Erprobung beschleunigter Verfahrenswege • Entwicklung und Umsetzung von Vorbildprojekten von Wohnungswirtschaft und Politik gemeinsam mit der Stadt- und Wohnraumplanung der Verwaltung
Beschreibung 	<p>Aufgrund der gewaltigen Zielvorgabe zur Schaffung an Wohnraumangeboten insbesondere im bezahlbaren Segment ist eine effiziente, schnelle Umsetzung der Wohnbauprojekte wichtig. Außerdem ist ein sinnvolles ineinandergreifen der Prozesse zwischen Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft notwendig um die Zielvorgaben rechtzeitig zu erfüllen. Dazu braucht es ein gutes Miteinander und einen stetigen Austausch der Beteiligten. Ideen sollten dabei diskutiert und abgewogen werden und Pilotprojekte mit Vorbildcharakter entwickelt und umgesetzt werden.</p>
Status 	2022: Erarbeitung eines passenden Formates und Auswahl erster Standorte
Querbezüge 	-