

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 23/0145/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 27.09.2022
		Verfasser/in: FB 23/000
Umsetzungsstand IKSK-Maßnahmen und angespannter Wohnungsmarkt: Aktivierung von Baulücken und Flächenmanagement Tagesordnungsantrag der Grüne Fraktion vom 29.08.2022		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.10.2022	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Darstellung der Verwaltung zur Aktivierung von Baulücken und Flächenmanagement zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 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
<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 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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>

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 unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

Mit Schreiben vom 29.08.2022 beantragt die Fraktion der Grünen, folgenden Tagesordnungspunkt für die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 18.10.2022 aufzunehmen:

Umsetzungsstand IKSK-Maßnahmen und angespannter Wohnungsmarkt: Aktivierung von Baulücken und Flächenmanagement

Die stark begrenzten Flächen auf Aachener Stadtgebiet müssen bestmöglich genutzt werden. Die Maßnahme 1.1 mit dem Titel „Aktivierung von Baulücken / Flächenmanagement“ im Integrierten Klimaschutzkonzept (Kapitel 5.4.1) benennt deswegen als Ziel die Aktivierung aber auch die nachhaltige Entwicklung von Flächen im Stadtgebiet.

Die Fraktion der GRÜNEN bittet um einen Sachstandsbericht, insbesondere ob die dafür vorgesehenen Stellen besetzt werden konnten, welche Rechercheergebnisse vorliegen und ob erste konkrete Projekte angestoßen worden sind.

Erläuterungen

Im Rahmen der Neuausrichtung des Fachbereiches Immobilienmanagement wurde neben der Abkehr von einer Verkaufsorientierung hin zur Eigenentwicklung städtischer Grundstücke als Maßnahme gegen die Flächenknappheit vorgeschlagen, zur Bebauung geeignete, aber ungenutzte Grundstücke zu aktivieren. Bausteine dieser Flächenaktivierung sind zum einen eine aktive Bodenvorratspolitik, d.h. der Ankauf von Flächen durch die Stadt als Vorratsflächen für spätere Bebauungen, und zum anderen die Aktivierung privater Bauflächen. Ziel dieser Maßnahmen ist insbesondere, Flächen für preiswerten Wohnraum, aber auch für soziale Infrastruktur zu aktivieren.

Die Bodenbevorratung wurde z.B. im Bereich Richtericher Dell erfolgreich umgesetzt, in anderen Stadtteilen erweist sich der Ankauf potentieller Bauflächen als schwierig, weil kaum noch ungenutzte Flächen vorhanden sind oder zu überzogenen Kaufpreisen angeboten werden.

Die Aktivierung privater Bauflächen, insbesondere größere Baulücken oder mindergenutzte Flächen z.B. entlang der Jülicher Straße, ist wesentliches Ziel des Flächenmanagements. Die Erfahrung zeigt, dass viele private Grundstückseigentümer ihre Flächen mindergenutzt liegen lassen, weil sie keinen wirtschaftlichen Druck haben und oft nicht wissen, wie Bauflächen aktiviert werden. Neben fehlender Fachkenntnisse fehlt auch oft das Wissen, an welche Stellen und Behörden sich der Eigentümer wenden muss, um die notwendigen Prozesse in Gang zu setzen.

Idee der Baulückenaktivierung bzw. des Flächenmanagements war, Eigentümer gezielt anzusprechen und zu versuchen, die Hemmnisse durch Beratung oder das Lotsen durch die Behörden dazu zu bewegen, ihre Grundstücke zu veräußern oder selber zu bebauen. Aus Sicht des FB 23 bedarf es dazu eines kleinen Teams von Mitarbeiter*innen der Fachbereiche 61 und 23, die gemeinsam diese Ansprache und Beratungsleistungen übernehmen, bevor die üblichen Plan- und Genehmigungsverfahren einsetzen.

Im Jahr 2020 wurden zwei identische Stelleneinrichtungsanträge durch FB 61 und FB 23 gestellt. Für den FB 23 wurde letztlich nur eine halbe Stelle (19,5 h/Wo) bewilligt, die neben dem Flächenmanagement auch die Umsetzung der Ziele des IKSK umfassen sollte. Es handelt sich hier um zwei sehr wichtige und anspruchsvolle Themen, die nicht annähernd durch eine halbe Stelle umgesetzt werden können. Daher hatte in Folge der FB 23 entschieden, diese halbe Stelle mit vorhandenen Stundenkontingenten des „Portfoliomanagements“ (also der Übernahme der Bauherrenfunktion und Weiterentwicklung des städtischen Wohnungsbestandes) zusammenzulegen, um die Umsetzung der Klimaschutzziele bei der Sanierung und Weiterentwicklung des städtischen Wohnungsbestandes von derzeit 2.565 Wohnungen aktiv zu begleiten. Diese Stelle konnte nach mehreren Ausschreibungsverfahren zum 15.09.2022 besetzt werden. Die Aufgabe einer Baulückenaktivierung bzw. Flächenmanagements kann daher derzeit beim FB 23 nicht wahrgenommen werden.