

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 23/0171/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 27.03.2023
		Verfasser/in: FB 23/14
Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 28.02.2023 (öffentlicher Teil)		
Ziele:	Klimarelevanz	
	keine	
	nicht eindeutig	
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.04.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 28.02.2023.

Anlage:

Niederschrift über die Sitzung vom 28.02.2023 (öffentlicher Teil) – (nur in Allris)

Erläuterungen:

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

Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses

3. April 2023

Sitzungstermin:	Dienstag, 28.02.2023
Sitzungsbeginn:	17:05 Uhr
Sitzungsende:	19:02 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal des Rates, Rathaus

Anwesende:

Bürgermeister Norbert Plum
Ratsherr Dr. Sebastian Breuer
Ratsherr Harald Baal
Ratsfrau Franca Braun
Ratsfrau Doris Kurschilgen
Herr Vahid Moradi
Ratsherr Wolfgang Palm
Ratsherr Jakob von Thenen
Ratsfrau Renate Wallraff
Herr Dr. Uwe Boester

WLA/16/MP18

Ausdruck vom: 03.04.2023

Seite: 1/11

Herr Dr. Cliff Gatzweiler

Vertretung für: Herrn Joachim
Moselage

Herr Dr. Ralf Gerhard Otten

Frau Sabine Weineck

Herr Karim El Isa

Frau Malena Moog

Ratsherr Lars Lübben

Frau Julia Rejf

Abwesende:

Herr Joachim Moselage

entschuldigt

Frau Alexandra Radermacher

entschuldigt

Frau Annette Werthmann

entschuldigt

von der Verwaltung:

Herr Prof. Dr. Sicking

Dez. VI

Herr Kemperdick

FB 23

Herr Bussen

FB 23

Frau Ernst

FB 23

Herr Frankenberger

FB 56

Frau Dr. Bollwerk

FB 30

Frau Aumann

FB 32

Frau Begaß

FB 56

als Schriftführer:

Frau Körlin

FB 23

WLA/16/WP18

Ausdruck vom: 03.04.2023

Seite: 2/11

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**

- 2 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 17.01.2023 (öffentlicher Teil)**
Vorlage: FB 23/0164/WP18

- 3 **Aussprache Wohnungsmarktbericht/Handlungskonzept Wohnen - Rückschau und Ausblick (Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss 06.12.2022)**
Vorlage: FB 56/0264/WP18

- 4 **Wochenmarktkonzept: Beschluss über die Verlegung des Elisenmarktes, Sachstand zum Schlemmer-/Gourmetmarkt und die geplante Umstrukturierung des Altstadtmarktes**
Vorlage: FB 23/0161/WP18

- 4.1 **Wochenmarktkonzept: Beschluss über die Verlegung des Elisenmarktes, Sachstand zum Schlemmer-/Gourmetmarkt und die geplante Umstrukturierung des Altstadtmarktes**
Vorlage: FB 23/0161/WP18-1

- 5 **Weihnachtsmarktkonzept 2023**

- 6 **Konzeptverfahren zur Entwicklung der städtischen Grundstücke Schagenstraße und An der Schmidt in Brand**
Vorlage: FB 23/0159/WP18

7 **Ratsantrag Fraktionen der GRÜNEN, der ZUKUNFT und der Linken vom 10.02.2021, Nr. 068/18**
Mieterstrom: Erneuerbare Stromerzeugung auch auf Aachener Mietshäusern
Vorlage: FB 23/0160/WP18

8 **Mitteilungen der Verwaltung:**

Nichtöffentlicher Teil

1 **Eröffnung der Sitzung**

2 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 17.01.2023 (nichtöffentlicher Teil)**
Vorlage: FB 23/0165/WP18

3 **Grundstücksangelegenheiten:**

3.1 **Grundstücksangelegenheit: Camp Hitfeld:**
Abschluss eines Kaufangebotes bei gleichzeitiger Beendigung des Rechtsstreites und Vorbereitung einer gemeinsamen Entwicklung des Standortes
Vorlage: FB 23/0166/WP18

3.2 **Grundstücksangelegenheit: Bauvorhaben Luisenhöfe**
- Verkauf einer Teilfläche an der Reumontstraße

- **Verpachtung des Boxparks**
 - **Übernahme von Abstandsflächen**
- Vorlage: FB 23/0129/WP18**

3.3 Grundstücksangelegenheit:

- Abschluss eines Überlassungsvertrages mit der Aachener Stadion Beteiligungs-GmbH über die Immobilie Soerser Weg 90**
- Vorlage: FB 23/0162/WP18**

4 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 17:05 Uhr.

Es wurden keine Anträge zur Tagesordnung gestellt.

Herr Ausschussvorsitzender Plum verpflichtete das Ausschussmitglied Herr Karim El Isa.

- zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 17.01.2023 (öffentlicher Teil)**
- Vorlage: FB 23/0164/WP18**

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 17.01.2023.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 15 Ablehnung: 0 Enthaltung: 1

**zu 3 Aussprache Wohnungsmarktbericht/Handlungskonzept Wohnen - Rückschau und Ausblick (Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss 06.12.2022)
Vorlage: FB 56/0264/WP18**

Herr Frankenberger erläuterte, dass die Vorlage Ausfluss der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 06.12.2022 ist, in dem eine Aussprache erfolgen sollte. Dies solle heute nachgeholt werden und gleichzeitig soll ein Ausblick auf das Jahr 2023 gegeben werden. Der Fachbereich 56 habe zum studentischen Wohnen intensive Gespräche mit der RWTH Aachen, dem Studierendenwerk und dem Dezernat III geführt. Es wird beabsichtigt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vor der Sommerpause eine Vorlage zum Thema „studentisches Wohnen“ vorzulegen.

Herr Dr. Breuer dankte der Verwaltung für die Vorlage und die sehr tiefe Analyse der Thematik, die bis auf das Quartier heruntergebrochen wurde. Die Zahlen seien allerdings nicht sehr ermutigend. Zeigten diese doch, dass trotz der getroffenen Maßnahmen, wie z.B. der Quotenregelung, weiterhin großer Handlungsbedarf besteht. Leerstände müssten noch mehr eingedämmt werden und z.B. leerstehende Gewerbeimmobilien zu Wohnraum umgenutzt werden. Es gelte schnell preiswerten Wohnraum zu schaffen. Die Situation zeige einmal mehr, dass kommunaler Wohnungsbau gebraucht wird. Die Gewoge alleine könne das nicht stemmen. Die Stadt benötige Investoren.

Herr Baal dankte der Verwaltung für die sehr gute und sehr tiefe Analyse der Thematik. Sie verdeutliche, dass es nicht möglich ist, kurzfristig eine nachhaltige Beeinflussung des Marktes zu bewirken. Ein begrenzender Faktor sei hier der Flächennutzungsplan Aachen 2030. Er definiere abschließend die zu bebaubare Fläche. Ein weiterer begrenzender Faktor seien die zu realisierenden Standards bei der Bebauung.

Herr Dr. Breuer sagte, die Stadt Aachen hat wenig Grundstücke zur Verfügung. Desto wichtiger sei es, den vorhandenen Platz richtig zu nutzen. Dort wo gebaut wird, müsse nachhaltig und langfristig gebaut werden. Daher sei eine Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden der Städteregion und dem umliegenden Ausland wünschenswert.

Herr Baal sagte, es werde verdeutlicht, wie immens wichtig öffentlich geförderter Wohnungsbau ist und der weit größte Anteil der Bebauung sollte daher hierüber realisiert werden. Er möchte das Thema gerne gemeinsam voranbringen.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und begrüßt die im Ausblick dargestellten Themenschwerpunkte.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

Herr Ausschussvorsitzender Plum bedankte sich bei Frau Begaß. Frau Begaß verließ die Sitzung um 17:35 Uhr.

**zu 4 Wochenmarktkonzept: Beschluss über die Verlegung des Elisenmarktes, Sachstand zum Schlemmer-/Gourmetmarkt und die geplante Umstrukturierung des Altstadtmarktes
Vorlage: FB 23/0161/WP18**

**zu 4.1 Wochenmarktkonzept: Beschluss über die Verlegung des Elisenmarktes, Sachstand zum Schlemmer-/Gourmetmarkt und die geplante Umstrukturierung des Altstadtmarktes
Vorlage: FB 23/0161/WP18-1**

Herr Bussen führte zur Vorlage aus und berichtete, dass die Testphase positiv verlaufen ist und für eine Verlegung plädiert wird. Der Biomarkt solle aufgewertet werden, neue Marktbesucher*innen sind jedoch nicht zu finden, daher regt die Verwaltung die Öffnung für andere regionale Besucher an.

Herr Lübben dankte der Verwaltung. Er zeigte sich nach erster Skepsis, jetzt zufrieden mit dem Standort Elisenbrunnen. Er regte an, in Absprache mit den Marktbesucher*innen, den Schlemmer-

/Gourmetmarkt ggf. früher beginnen zu lassen, vielleicht bereits zum Vormittag hin. Auch seien hier noch weitere Beschicker*innen wünschenswert.

Herr Dr. Breuer führte aus, dass der Biomarkt nur Bestand hat, wenn dort auch nur Bio angeboten wird. Ansonsten laufe man Gefahr den einzigen Biomarkt zu verlieren. Er sprach den runden Tisch des Dezernats VII an, der sich derzeit damit beschäftigt, regionale Produkte von regionalen Landwirt*innen stärker zu vermarkten. Dabei stehe der Biomarkt im Fokus. Die Grüne-Fraktion möchte zunächst gerne die Ergebnisse dieses runden Tisches abwarten und daher den letzten Absatz des Beschlussvorschlages streichen.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt, soweit es die Zuständigkeit des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses betrifft, die dauerhafte Verlegung des Elisenmarktes (dienstags) vom Rathausvorplatz zum Elisenbrunnen. Im Weiteren soll zum jetzigen Zeitpunkt keine Entscheidung getroffen werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

zu 5 Weihnachtsmarktkonzept 2023

Frau Aumann führte zum Weihnachtsmarktkonzept 2023 aus und teilte mit, dass die Begleitung von Veranstaltungen im öffentlichen Raum -anders als bei Wochenmärkten- gebündelt durch den Fachbereich 32, als zentrale Ansprechstelle für Veranstaltungen vorgenommen wird. Der Weihnachtsmarkt falle unter die Kategorie Großveranstaltung mit Sicherheitskonzept, so dass die eingangs beschriebene zentrale Bündelung und Koordinierung durch den Fachbereich 32 sinnvoll ist. Die verwaltungsinterne Diskussion zum Weihnachtsmarkt 2021 beinhaltete eine umfangreiche Prüfung der potentiellen Erweiterungsflächen im Sinne eines Flächenkonzepts. Es wurden verschiedene Flächen betrachtet, so z.B. der Theaterplatz oder der Augustiner Platz, aber diese potentiellen Flächen unterliegen aufgrund fachlicher Anforderungen verschiedenen Limitationen, insbesondere was Platzbedarfe und die Einbindung von Sicherheitskonzeptionen betrifft.

Die Nachbereitung des Weihnachtsmarktes 2022 mit dem Veranstalter, der Polizei und der Verwaltung, sei für März 2023 angesetzt. Der Weihnachtsmarkt findet im Jahr 2023 zum 50. Mal statt und wird auf den Flächen Markt/Katschhof/Münsterplatz geplant. Es sei angedacht, am Holzgraben zusätzlich einen

sog. Adventsmarkt zu etablieren. Eine Erweiterung/Anbindung der etablierten bekannten Veranstaltungsorte z.B. über die Ursulinerstraße wird bei den weiteren Abstimmungen in den Blick genommen und geprüft. Eine erneute Einbindung städtischer Fiskalflächen sei in jedem Fall nicht geplant.

Frau Aumann teilte mit, dass seitens der Verwaltung ein Vergabeverfahren für den Zeitraum 2024 angestoßen wurde, das sich z.Zt. in der internen Abstimmung befindet. Das erarbeitete Vergabeverfahren werde dann dem Hauptausschuss vorgelegt.

Herr Dr. Breuer bedankte sich bei Frau Aumann für die Ausführungen und bat darum, in diesem Jahr rechtzeitig Klarheit zu schaffen, so dass alle Aussteller*innen untergebracht werden können. Er wünschte eine laufende Information über den Sachstand.

Frau Aumann bat darum, die laufende Information über den Hauptausschuss vorzunehmen, da die den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss betreffende städtische Fiskalfläche -Elisengarten- zukünftig nicht mehr genutzt werden soll.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

Herr Ausschussvorsitzender Plum bedankte sich bei Frau Aumann. Frau Aumann verließ die Sitzung um 18:05 Uhr.

zu 6 Konzeptverfahren zur Entwicklung der städtischen Grundstücke Schagenstraße und An der Schmit in Brand

Vorlage: FB 23/0159/WP18

Herr Kemperdick führte zur Vorlage aus. Neben einer Kindertagesstätte, sollen an der Schagenstraße etwa 60 Wohnungen entstehen. An der Schmit entstehe inklusives Wohnen. Beide Grundstücke werden Losweise in einem Verfahren ausgeschrieben, diese Kombination bürge für mehr Investoreninteresse, da ein größeres Investitionsvolumen und mehr Freiheit bei der Konzeptauswahl angeboten werden kann. Der Vorschlag des Planungsausschusses hinsichtlich des preisgedämpften Wohnraumes werde gerne übernommen. Zu den vorgeschlagenen 40 % gefördertem Wohnungsbau könnten z.B. zusätzlich 1/3 der Wohnungen preisgedämpft angeboten werden. Die gewünschte Dienstwohnung müsse E 26 anbieten.

WLA/16/WP18

Ausdruck vom: 03.04.2023

Seite: 9/11

Da diese aber von Dritten gebaut wird, sei das nicht praktikabel in der Umsetzung. Hier könne eine Belegungsbindung in dem mit dem Investor abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag vorgesehen werden, die z.B. regelt zwei oder drei Wohnungen für Erzieher*innen preiswerter anzubieten.

Herr Baal teilte mit, dass im Planungsausschuss der preisgedämpfte Wohnungsbau zwar diskutiert wurde, aber die Verwaltung bisher keine Definition vorgelegt hat. Er sprach die Einkommensstufen für geförderten Wohnungsbau an und schlug vor, anstatt des preisgedämpften Wohnungsbaus eine zusätzliche Quote der Einkommensgruppe B anzubieten.

Herr Frankenberger führte aus, dass sich zwischenzeitlich die Zinssituation für Investoren verschlechtert hat und Förderungen daher für diese wieder in den Fokus rücken. Die von Herrn Baal angedachte Lösung, sei eine Möglichkeit und werde von der Verwaltung geprüft.

Herr Dr. Breuer möchte auf städtischem Grund gerne mehr als 40 % Förderung und will in den heutigen Beschluss daher bereits konkrete Werte aufnehmen.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Konzeptverfahrens zur Vergabe der städtischen Grundstücke im Erbbaurecht mit den beschriebenen Themenschwerpunkten und Auswahlkriterien und Ersatz des letzten Satzes auf Seite 7 der Vorlage gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 09.02.2023.

In der Konzeptvergabe an der Schmit soll eine Erhöhung des Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus bis 100 Prozent vorgesehen werden. Für das Vorhaben an der Schagenstraße soll neben einem Anteil von mindestens 40 Prozent für öffentlich geförderten Wohnungsbau, ein Anteil für die Einkommensgruppe B vorgesehen werden.

Zusätzlich sollte für mindestens eine Wohnung, ein Belegungsrecht als städtische Wohnung für Erzieher*innen vorgesehen werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

zu 7 Ratsantrag Fraktionen der GRÜNEN, der ZUKUNFT und der Linken vom 10.02.2021, Nr. 068/18

Mieterstrom: Erneuerbare Stromerzeugung auch auf Aachener Mietshäusern

Vorlage: FB 23/0160/WP18

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die Verwaltung gemäß Vorlage mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Mietshäusern und Gutshöfen zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

zu 8 Mitteilungen der Verwaltung:

Herr Kemperdick trug zum Thema Erbbaurecht in Kommunen vor. Das Forum Baulandmanagement hat unter Beteiligung der Stadt Aachen eine Arbeitshilfe für Kommunen erarbeitet, welche beim Forum bestellt oder downgeloadet werden kann (<https://www.forum-auland.nrw/publikationen/arbeitshilfe-erbbaurecht/>) und informierte, dass die Potentialfläche Seffenter Weg als eine der vier Beispielprojekte der im Baulandforum erarbeiteten Arbeitshilfe ist. Die Präsentation wird der Niederschrift in der Anlage beigefügt.

Herr Frankenberger berichtete, dass die aktuellen Zahlen beim Wohngeld plus eine Verdreifachung der Antragsstärke aufweisen.

Er unterrichtete, dass im Jahr 2022 im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues für 36 Wohneinheiten Fördermittel bewilligt wurden. Das sei weit unter dem Durchschnitt, der bei ca. 200 Wohneinheiten pro Jahr liegt.

Er teilte mit, dass sich die Zinsen für die Wohnungsbindung enorm verbessert haben. Bei einer Laufzeit von 25 Jahren, liegen sie bei 25% und bei einer Laufzeit von 30 Jahren bei 40%. Bei der besonderen Förderung für genossenschaftliches Wohnen werde aktuell ein Tilgungsnachlass von 50% angeboten. Es sei daher vorgesehen sich dafür zu bewerben, da hierzu auch ein Interesse am Markt besteht.

Der öffentliche Teil der Sitzung endete um 18:32 Uhr.