

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 23/0314/WP16
Federführende Dienststelle: Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wohnen		AZ:	
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Datum:	17.08.2012
Umwelt		Verfasser:	FB23/01
<b>Wohnen in Aachen</b>			
<b>Bilanz zur "Aachen-Strategie-Wohnen"</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
04.09.2012	WLA	Entscheidung	
04.10.2012	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs – und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt,

- die Verwaltung soll ein Konzept für ein kommunales Wohnungsförderungsprogramm erarbeiten.
- politische Grundsatzbeschlüsse sind zu überprüfen und ggfls. in Bezug auf die im Konzept geschilderten Themen neu zu entwickeln.
- die Verwaltung soll gemeinsam mit der gewoge AG eine Fachgruppe „Wohnungsbau“ zur Entwicklung von Standards bei der Sanierung und dem Neubau von Wohnobjekten einrichten.
- die Modernisierung städtischer Wohnungen ist weiter voranzutreiben, barrierefreies Wohnen und die energetische Sanierung finden dabei besondere Beachtung.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Planungsverwaltung, an der Umsetzung der Vorgaben des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses mit den erforderlichen planungsrechtlichen Instrumenten mitzuwirken.

Die Aufstellung der unter dem Handlungsschwerpunkt V genannten Bebauungspläne, insbesondere der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt „Richtericher Dell“, sollen forciert werden.

## **finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen: über Grundstücksverkäufe

Ausgaben: ggfls. Entwicklungskosten

## **Erläuterungen:**

Im Dezember 2010 verabschiedete der Rat der Stadt Aachen die Aachen-Strategie-Wohnen. Ziel dieser Strategie ist es, dass

- Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden,
- das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demographische Entwicklung) angepasst wird,
- Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird,
- Investitionen im Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und
- die Eigentumsquote erhöht wird.

Das der Strategie zugrunde liegende Gutachten des Instituts Empirica zeigt drei verschiedene Szenarien auf (Basisszenario, Wohnungsmarktoffensive, Wirtschaftsexpansion) und macht deutlich, dass nur durch einen verstärkten attraktiven Wohnungsbau ein Bevölkerungsrückgang kompensiert werden kann und nur dann bis zum Jahr 2028 die Bevölkerungszahl mit ca. 241.000 Einwohnern etwa gleichbleibend sein wird. Aus diesem Grund wurde die Umsetzung der für die Wohnungsmarktoffensive definierten Aufgaben beschlossen. In seiner Sitzung vom 06.09.2011 beschloss der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss darüber hinaus unter dem Tagesordnungspunkt „Wohnungsbauinitiative“ eine regelmäßige Berichterstattung der Verwaltung zum Thema.

Die Aachen-Strategie-Wohnen stellt insbesondere fünf Handlungsschwerpunkte vor:

- I. Öffentlich geförderter Wohnungsbau/bezahlbarer Wohnraum
- II. Definition von Qualitätsstandards für den Wohnungsbau/Qualitätssicherung und –verbesserung im Wohnungsbestand
- III. Innerstädtisches Wohnen/Grundstücksmobilisierung
- IV. Aufwertung von Stadtquartieren
- V. Zielgruppenorientierte Baulandbereitstellung/Baulandentwicklung

Unter diesen Handlungsschwerpunkten werden konkrete Handlungsvorgaben und Aufgaben benannt. Seit Verabschiedung der Aachen-Strategie-Wohnen werden in regelmäßigen Arbeitstreffen der betroffenen Dienststellen Vorhaben und Planungen im Hinblick auf die Zielvorgaben der Aachen-Strategie-Wohnen geprüft und entwickelt. Gesellschaftliche Entwicklungen sind dabei mit zu berücksichtigen, sie führen ggfls. zu neuen Bewertungen einzelner Handlungsschwerpunkte.

Diese Vorlage gibt einen Überblick über bisher umgesetzte Maßnahmen, gleichzeitig werden aktuelle Planungen vorgestellt und aufgezeigt, an welchen Stellen Handlungsschwerpunkte

zu ergänzen bzw. zu vertiefen sind. Drei Schwerpunkte: junge Familien, öffentlich geförderter Wohnungsbau und Wohnen für Studierende, stehen dabei in besonderem Fokus und sind daher vertieft zu betrachten.

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Aachen beantragt mit Datum vom 22.03.2012, den Punkt "Wohnungsmarktbericht 2011 und hieraus sich ergebende Maßnahmen der Planungsverwaltung" zu behandeln. Auch hierauf wird im Folgenden eingegangen, Erkenntnisse des Wohnungsmarktberichtes sind in die strategischen Überlegungen eingeflossen.

### **I. Handlungsschwerpunkt „öffentlich geförderter Wohnungsbau / bezahlbarer Wohnraum“**

Dem Fachbereich Wohnen obliegt seit 1998 die Aufgabe der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung durch regelmäßige Wohnungsmarktberichte mit inzwischen nahezu 60 Indikatoren, die zur Einschätzung des Aachener Wohnungsmarktes herangezogen werden.

Bestandteile sind auch:

- eine Analyse der empirica Mietpreisdatenbank,
- die Ergebnisse einer Umfrage bei den Akteuren des Wohnungsmarktes = Wohnungsmarktbarometer und
- die in Kooperation mit der Stawag ermittelten Leerstandsquoten.

Die regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung gibt Aufschluss über die Bedarfsentwicklung und öffnet auch die grundsätzliche Möglichkeit einer räumlichen Steuerung des Neubaus von geförderten Wohnungen. Teilweise bestehen jedoch Zielkonflikte, auch aufgrund unterschiedlicher Bedarfe der verschiedenen Zielgruppen. Hier bedarf es im konkreten Einzelfall politischer Entscheidungen.

Bei Betrachtung der Statistiken des Wohnungsmarktberichtes 2011 fällt auf, dass sich über den Zeitraum der Jahre 2008-2010 ein Mittelwert von 201 fertig gestellten Ein-Zweifamilienhauswohnungen (Zielvorgabe Aachen-Strategie-Wohnen 240-300 WE/Jahr) und 178 fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern incl. Nichtwohngebäude (Zielvorgabe Aachen-Strategie-Wohnen 100-150 WE/Jahr) errechnet.

Im Jahr 2010 ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen jedoch stark rückläufig.

Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen ist zum Ende 2011 auf ca. 10.700 WE gesunken. In den nächsten 10 Jahren gehen weitere ca. 3.000 Bindungen verloren. Der

Gesamtbestand wird 2020 ohne jegliche Kompensation bei etwa 7.500 geförderten Wohnungen liegen.

Nach aktueller Einschätzung wird die Zahl der auf angemessenen und preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte bestenfalls konstant bleiben.

Das gerade durchgeführte Wohnungsmarktbarometer stellt dar, dass auch die Experten aktuell die Wohnungsmarktlage im unteren Preissegment und im geförderten Wohnungsmarkt mit Tendenz zur großen Anspannung einschätzen, was sich mittelfristig verstärken und auch das mittlere Preissegment erfassen wird.

Die Rahmenbedingungen bezüglich der planungsrechtlichen Vorgaben in Bebauungsplänen, der Preise auf dem privaten Grundstücksmarkt, der Zinskonditionen für Fremdkredite und Möglichkeiten zur Erzielung interessanter Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt senken die Bereitschaft Privater, in den öffentlich geförderten Mietwohnungsmarkt zu investieren.

Der seit 2003 gültige sog. „20%-Beschluss“

*„ Der Anteil der Sozialwohnungen bzw. des öffentlich geförderten Wohneigentums in VEPs soll 20 % im zeitlichen und räumlichen Mittel betragen; im Einzelfall sind je nach Bedarf Abweichungen möglich. Die geltende Beschlusslage ist hierbei zu beachten.“*

wird bei Planvorhaben privater Investoren, (Abschluss eines städtebaulichen u.ä. Vertrages) umgesetzt. Für allgemeine Bebauungspläne ist nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 Baugesetzbuch eine Festsetzung, die zwingend den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorschreibt, nicht möglich. Hier besteht lediglich die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Diese Bebauungspläne werden dann aufgestellt, wenn die Stadt Eigentümerin der Fläche ist, oder zumindest im Rahmen eines Umlegungsverfahrens beteiligt ist. Umso wichtiger erscheint vor diesem Hintergrund die Bedeutung möglichst wirksamer Regelungen innerhalb der Kommune, daher ist die tatsächliche Umsetzbarkeit von Grundsatzbeschlüssen zu überprüfen.

Der Handlungsschwerpunkt „Öffentlich geförderter Wohnungsbau / bezahlbarer Wohnraum“ muss in Zukunft eine noch stärkere Beachtung finden. Die bisherige Entwicklung und die sich abzeichnenden Tendenzen zeigen in Bezug auf die Erfüllung der gesetzten Ziele des Szenarios „Wohnungsmarktoffensive“ auf, dass die Handlungsstrategien zu überprüfen und zu aktualisieren sind. Dies betrifft grundsätzlich den gesamten Mietwohnungsmarkt, insbesondere aber den Schwerpunkt „öffentlich geförderter Wohnungsbau“. Hier sind nach

Auffassung der Wohnungsverwaltung folgende Handlungsstränge anzugehen bzw. zur Diskussion zu stellen

- Überprüfung der Zielsetzung vermarktbarer städtischer Grundstücke,
- Mögliche Subventionierung des Verkaufspreises für städtische Grundstücke bei gezieltem Verkauf für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau,
- Überprüfen und ggf. Veränderung der planungsrechtlichen Vorgaben für Bebauungsplanverfahren bezüglich Mischung von Einfamilienhausbebauung und Mietwohnungsbau, unter vorab festzulegenden Kriterien,
- Zielüberprüfung für bestehende Bebauungspläne hinsichtlich der Möglichkeit „Wohnen statt bzw. Wohnen und Gewerbe“,
- Aktivitäten, um bisherige Nichtwohngebäude mit Zielrichtung Wohnbaunutzung zu entwickeln / entwickeln zu lassen,
- Überprüfen der politischen Grundsatzbeschlüsse im Hinblick auf ihre Wirksamkeit in den Zielsetzungen der „Wohnungsmarktoffensive“ und der Investitionsunterstützung.

Die Schrumpfung der geförderten Mietwohnungsbestände ist in Beziehung zu sehen zu der Aufgabe der Daseinsvorsorge, also der Versorgung mit angemessenem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen und für Haushalte mit Marktzugangsproblemen. Die Bereitstellung von frei finanziertem bezahlbarem Wohnraum muss auch durch die Wohnungsbestände der Stadt Aachen und der gewoge AG gesichert werden. Dazu sind durch ein ressortübergreifendes, strukturiertes Portfoliomanagement die Zielsetzungen der Bewirtschaftung und Modernisierung zu überprüfen

In einer einzurichtenden Fachgruppe „Wohnungsbau“ soll die Verwaltung gemeinsam mit der gewoge AG Modernisierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben beschleunigen, Verfahren entbürokratisieren und gemeinsam Modellprojekte entwickeln. Unter besonderer Beachtung der Bedarfe, insbesondere des bezahlbaren Wohnraums, des barrierefreien Wohnens, möglichst energieeffizienter Bauweise, sozialer Aspekte im Quartier, sowie ggfls. denkmalschutzrechtlicher Aspekte sollen Finanzierungsmodelle unter Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel erarbeitet werden.

Zur Auswahl der „richtigen“ Objekte soll das eingeführte Portfoliomanagement weiterentwickelt werden. Hier hat die Stadt insbesondere bei der Modernisierung des städt. Hausbesitzes über entsprechende politische Beschlüsse Möglichkeiten der direkten Einflussnahme.

Die entwickelten Modelle sollen öffentlich vorgestellt werden und private Investoren zu entsprechenden Bauvorhaben motivieren.

Bei privaten Bauvorhaben bestehen grundsätzlich wenige Möglichkeiten der Einflussnahme in Bezug auf den Handlungsschwerpunkt des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Zu prüfen sind ergänzende kommunale Fördermöglichkeiten zur Erreichung von Belegungsbindungen im Wohnungsbestand. Zusätzliche Investitionsanreize können beispielsweise durch Gewährung städtischer Darlehen oder durch städtische Zuschüsse beim Grundstückskauf geschaffen werden.

Verschiedene Kommunen in NRW setzen sich mit diesem Thema auseinander. So haben beispielsweise die Städte Düsseldorf und Köln solche kommunal geförderten Wohnbauprogramme eingeführt.

#### Düsseldorf:

1. Verkauf städt. Grundstücke für die soziale Wohnraumförderung der Einkommensgruppe A nicht über 230 €/qm Wfl;
2. Gewährung städt. Darlehen analog den Förderbestimmungen des Landes NRW bei Überschreitung des Baulandpreises über 230 €/qm Wfl bis maximal 470 €/qm Wfl.

Finanzierung: Bei der Förderung handelt es sich um Darlehen, diese werden mit einer Tilgungsrate von 4% verbunden und fließen so innerhalb von 25 Jahren in den städtischen Haushalt zurück.

#### Köln:

1. Gewährung städt. Darlehen zum Neubau von Mietwohnungen der sozialen Wohnraumförderung, sobald das der Stadt Köln zugewiesene Mittelkontingent der Landesförderung vor Erreichen der Zielzahl von 1.000 Wohneinheiten aufgebracht ist;
2. Gewährung von Zuschüssen für den Erwerb nichtstädtischer Grundstücke für soziale Wohnraumförderung;
3. Bereitstellung von Mitteln für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen (Modell wird in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft entwickelt).

Finanzierung: Die Finanzierung des Konzepts geht zu Lasten des Gesamthaushalts bzw. erhöht das bereits bestehende Defizit.

Die Verwaltung erhält den Auftrag zur Erarbeitung eines kommunalen Wohnbauförderprogramms, Dabei sind die Besonderheiten des Aachener Wohnungsmarkts zu berücksichtigen. Die Verwaltung ist sich darüber bewusst, dass aufgrund der angespannten Haushaltssituation die Prüfung der Finanzierungsmöglichkeit besondere

Bedeutung hat. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang ebenfalls, mit welcher Strategie die Stadt zusätzliche Förderungen durch Bund und Land erhalten kann.

Zusätzlich wird auf Initiative der Verwaltung die Frage nach kommunal geförderten Wohnbauprogrammen durch den deutschen Städtetag thematisiert. Sich aus dieser Diskussion ergebende Erkenntnisse werden der Politik vorgestellt und ggfls. zu neuen Handlungsstrategien führen.

## **II. Handlungsschwerpunkt „Definition von Qualitätsstandards für den Wohnungsbau / Qualitätssicherung und –verbesserung im Wohnungsbestand“**

Im städtischen Haushalt 2012 stehen ca. 1,9 Mio Euro zur baulichen Unterhaltung städtischen Wohnungsbesitzes zur Verfügung. Gleichzeitig wird der städtische Wohnungsbestand fortlaufend saniert, in den Jahren 2010 – 2012 weist der Haushalt Investitionen von insgesamt knapp 12 Mio. Euro für Sanierungsmaßnahmen aus. Folgende Objekte konnten in den Jahren 2010 und 2011 modernisiert an die Mieter übergeben werden:

Talstr. 1-7

Aretzstr. 47-51

Hein-Janssen-Str. 23-29

Joseph-von-Görres-Str. 60-90

Sophienstr. 1-3

Trierer Str. 4-6

Küpperstr. 3-7

Bei den Sanierungen handelt es sich überwiegend um Vollmodernisierungen, bei denen teilweise unter Veränderung der Grundrisse die kompletten Sanitäranlagen, Fenster-/Türanlagen, Heizungsanlagen und die Elektroinstallation ausgetauscht bzw. erneuert wurden.

Besonderer Wert wurde dabei auf die energetische Sanierung (Fassadensanierungen gegebenenfalls unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Bestimmung) gelegt.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten war ein vollständig barrierefreier Umbau der Gebäude nicht möglich (Hochparterre, fehlende bauliche Möglichkeit zur Errichtung einer Aufzugsanlage). Zumindest barrierearme Wohnungen wurden jedoch grundsätzlich im Erdgeschoss realisiert. Aufgrund der demographischen Entwicklung, ist der Umbau



städtischer Wohnungen für barrierefreies Wohnen in den nächsten Jahren weiter zu forcieren.

### **III. Handlungsschwerpunkt „Innerstädtisches Wohnen / Grundstücksmobilisierung“**

Die Verwaltung führt ein laufend aktualisiertes Flächenverzeichnis städtischer und privater Flächen und Baulücken. Städtische Flächen werden aktiv entwickelt und vermarktet. So wurden beispielweise in 2012 Flächen in folgenden Bereichen zum Verkauf ausgeschrieben:

Gerlachstraße,

Heussstraße,

Höfchensweg,

Eintrachtstraße,

Hubert-Spickernagel-Straße,

Franz-Delheid-Straße,

Gut Fronhof und Gut Neubrandenburg.

Im Einzelfall ergeben sich bei der Entwicklung von Flächen unterschiedlichste Problemlagen (Baurecht, Umweltschutz, Denkmalschutz). Unter Beteiligung der relevanten Dienststellen werden bestehende Zielkonflikte offen diskutiert und Lösungswege aufgezeigt.

Privateigentümer sind teilweise an der Entwicklung ihrer Flächen vor allem aus finanziellen Gründen nicht interessiert, Initiativgespräche wurden in Vergangenheit geführt.

Bezüglich der Entwicklung von Baulücken zeigt sich auch aufgrund verschiedener Gerichtsurteile, dass die Durchsetzung eines Baugebotes schwer umsetzbar ist. Eine Bebauung kann nur im Konsens mit dem Eigentümer erreicht werden.

Die Stadt Köln kann hier als besonders positives Beispiel genannt werden, eine Vielzahl von Baulücken konnte in den letzten Jahren geschlossen werden. Hier gab es in Vergangenheit ein eigenständiges Programm „Baulücken“, mit dem in Spitzenzeiten 16 Mitarbeiter betraut waren (aktuell 3 Mitarbeiter). Die Eigentümer entsprechender Grundstücke werden hier initiativ angesprochen und bei Bedarf beraten.

Für die städtischen Wohngebäude Seffenter Weg werden zurzeit Entwürfe zur Nachverdichtung und Aufstockung im Bestand erarbeitet. Diese sollen dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen vorgestellt werden, als weiteres Sanierungsgebiet sind die städtischen Gebäude Kalverbenden/Spaakallee vorgesehen.

### **IV. Handlungsschwerpunkt „Aufwertung von Stadtquartieren“**

Das Programm „Soziale Stadt“ ist zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels und parallel verlaufender gesellschaftlicher Veränderungsprozesse von zentraler Bedeutung für diesen Handlungsschwerpunkt.

Die integrierte Stadtteilentwicklung umfasst dabei, neben städtebaulichen und verkehrlichen Projekten, auch Maßnahmen aus den Bereichen Soziales, Kultur, Bildung und Beschäftigungsförderung. Städtebauliche Maßnahmen zielen auf die Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Viertel.

Auf die konkreten Handlungsschritte in den einzelnen Stadtquartieren wird im Folgenden hingewiesen.

#### Soziale Stadt Aachen-Ost:

Für das Stadterneuerungsgebiet wurde ein Rahmenplan erstellt, der die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Viertels ist. Für einzelne Bereiche wurden Bebauungspläne aufgestellt oder Planungskonzepte erarbeitet.

Eine Vielzahl baulicher Projekte wurde bereits realisiert.

Zum Projekt Stolberger Str. teilt die gewoge AG folgenden aktuellen Sachstand mit:

Aufbauend auf den durchgeführten Ideen- und Realisierungswettbewerb wurden verschiedene Investitions-, Umsetzungs- und Finanzierungsalternativen für die Bebauung Stolberger Straße und die die gewoge AG betreffenden beiden Projektabschnitte erarbeitet und innerhalb der Gremien der gewoge AG ausführlich diskutiert.

Nach diversen Gesprächen und/oder Verhandlungen mit der Verwaltung, dem zuständigen Ministerium, der Prüfung wirtschaftlicher Auswirkungen, Fördermöglichkeiten, Optimierungspotenzialen und spezifischen Projektbedingungen ist festzuhalten, dass sich aus Sicht der gewoge AG eine für die Gesellschaft tragfähige Lösung zur Beschlussfassung im Aufsichtsgremium der gewoge AG ergibt. Eine entsprechende Vorlage zur Beschlussfassung im Aufsichtsrat der gewoge AG für den nächsten Meilenstein im Projekt ist für 06. September geplant. Dieser Termin stellt dann zugleich das Startsignal zum Projekt insgesamt dar.

#### Soziale Stadt Aachen-Nord:

Im Jahr 2009 wurde das integrierte Handlungskonzept verabschiedet. Es beschreibt drei Handlungsschwerpunkte (Leitlinien), bei denen Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit, Bildung und Arbeit, sowie Stadtteilerneuerung im Vordergrund stehen. Für den Teilbereich Wiesental (zwischen Jülicher Str. und Wurm) wurde unter Einbeziehung der Kleingartenanlage ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das zur Aufwertung des gesamten Viertels

führt und Zugänge zur Wurm schafft. Im ehemaligen Straßenbahndepot Talstraße entsteht ein neues Stadtteilzentrum.

Die Sanierung städtischen Hausbesitzes in Quartier Aachen Nord wird verstärkt vorangetrieben (Talstr., Aretzstr., Hein-Janssen-Str, Reimannstr., Sigmundstr., Joseph-von-Görres-Str.).

Die Stadt Aachen beteiligt sich an der EU-Förderinitiative „Smart-Cities“ zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden im Bereich Aachen-Nord.

#### Quartiersentwicklung Preuswald:

Im Zuge eines ressortübergreifenden Projektmanagements wird unter Federführung des Fachbereichs Wohnen eine städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Weiterentwicklung des Quartiers verfolgt. Mittel- bis langfristig soll die Siedlung wieder den mittelständischen Charakter mit guter Wohnqualität erhalten. Auch unter Berücksichtigung einer vom Büro Post-Welters erstellten Machbarkeitsstudie, die in interfraktionellen Treffen vorgestellt und diskutiert wurde, stellt die Verwaltung in einer separaten Vorlage für den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss die Handlungsmöglichkeiten und –notwendigkeiten vor, die zur Zielerreichung beitragen sollen. Es sollen als sog. „Starterprojekte“ konkrete kurzfristig umsetzbare Maßnahmen in Gang gesetzt werden, die quasi als Signal zum Aufbruch zu sehen sind.

#### **V. Handlungsschwerpunkt „Zielgruppenorientierte Baulandbereitstellung / Baulandentwicklung“**

Seit Verabschiedung der Aachen-Strategie-Wohnen durch den Rat der Stadt Aachen im Jahr 2010 werden bzw. wurden Bauvorhaben in folgenden Gebieten realisiert:

- Vennbahnbogen,
- Lontzenweg,
- Brander Straße /Breitbenden,
- Maarwinkel,
- Kreuzstraße,
- Grauenhofer Weg,
- Brabantstraße.

Für den Bereich des Alten Tivoli ist der Bebauungsplan seit Juni 2011 rechtskräftig, hier werden zurzeit Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Anschließend erfolgt die Vermarktung nach dem beschlossenen Vermarktungskonzept. Die Fläche hat eine Größe von ca. 5,5 ha und ist komplett in städtischem Eigentum, es sollen 110 Wohneinheiten (WE) entstehen.

Folgende Gebiete befinden sich in der Planung, mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan ist zum jeweils angegebenen Zeitpunkt zu rechnen:

- Lichtenbusch, ca. 4 ha, davon ca. 35 % städtisch; 80 WE geplant (Anfang 2013);
- Kornelimünster-West, ca 9 ha, davon ca. 25 % städtisch; 150 WE geplant (Mitte 2013);
- Sandhäuschen, ca. 1,6 ha, Fläche komplett städtisch; 25 WE geplant (Mitte 2013);
- Guter Hirte, ca. 4 ha, Fläche komplett städtisch; 135 WE geplant (Mitte 2013);
- Bobenden, ca. 4.000 qm, Fläche komplett städtisch; 14 WE geplant (Ende 2013).

Bei den Bebauungsplänen ist in folgender Größenordnung Geschosswohnungsbau möglich:

Alter Tivoli: ca. 15 Wohneinheiten

Lichtenbusch: ca. 20 Wohneinheiten

Kornelimünster-West: kein Geschosswohnungsbau

Sandhäuschen: ca. 10 Wohneinheiten

Guter Hirte: ca. 135 Wohneinheiten

Bobenden: kein Geschosswohnungsbau

Für die Erschließung der Gebiete Lichtenbusch, Kornelimünster-West, Sandhäuschen und Bobenden werden im städtischen Haushalt für das Jahr 2013 Mittel eingeplant, für den Bereich „Guter Hirte“ im Jahr 2014.

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Flächen werden im Bauleitplanverfahren für private Investoren in den nächsten zwei Jahren ca. 150 weitere Wohneinheiten entstehen. Bei der Entwicklung neuer Bebauungspläne sollen unter Berücksichtigung des unter dem Handlungsschwerpunkt I aufgezeigten Sachverhaltes besondere Anstrengungen bzgl. der Realisierung von Geschosswohnungsbau unternommen werden.

#### Richtericher Dell:

Richtericher Dell ist die große Reservefläche für Wohnungsbau auf dem Aachener Stadtgebiet. Die Entwicklung der Fläche ist ein wichtiger Baustein für eine zielgruppenorientierte Baulandbereitstellung und mit Priorität voranzutreiben.

Das städtebauliche Konzept für das ca. 37 ha große Gebiet sieht vor, dass in einzelnen Clustern, d.h. abgegrenzten Wohnbaubereichen, verschiedene Bau- und Wohnformen realisiert werden können. Die Konzeption sieht eine großzügige Durchgrünung des Wohngebietes vor. Zurzeit stellt die Verwaltung den Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt „Richtericher Dell, Vetschauer Weg, Süd“ (an den Vetschauer Weg angrenzend, westlich der Horbacher Str.) auf. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha, es entstehen 188 Häuser und Wohnungen.

Voraussichtlich Ende 2014 wird dieser Bebauungsplan rechtskräftig sein. Die Baustellenanbindung erfolgt über die Autobahn A4 und den Vetschauer Weg, hierfür sind im städtischen Haushalt für das Jahr 2014 entsprechende Mittel eingeplant. Im Jahr 2015 wird das Gebiet erschlossen.

### **G 8/ Studentisches Wohnen:**

Eine wesentliche Ergänzung der Aachen- Strategie- Wohnen ergibt sich im Bereich „G 8/ Studentisches Wohnen“. Gegenüber dem Jahr 2010 wird sich die Zahl der Studierenden in Aachen für die Jahre 2014/15 von ca. 40.000 auf 48.500 erhöhen. Für den Bereich **Studentisches Wohnen** wurde im März 2011 unter Federführung der Hochschulbeauftragten das Projekt „G 8 - doppelter Abiturjahrgang und studentisches Wohnen in Aachen“ begründet. Projektmitwirkende sind gleichzeitig Mitglieder des Arbeitskreises „Aachen-Strategie-Wohnen“. Eine Verzahnung des Projektes mit den Zielen der Aachen-Strategie-Wohnen ist damit gewährleistet. Einzelne Handlungsschwerpunkte wurden auch in Bezug auf **Studentisches Wohnen** fortentwickelt, insbesondere der Punkt „Zielgruppenorientierte Baulandbereitstellung“. In seiner Sitzung vom 26.06.2012 wurde der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss über den aktuellen Sachstand informiert. Verschiedene Investoren planen zurzeit Neubauten für Studierende, insgesamt werden hier aber maximal 1.800 neue Unterkünfte entstehen. Selbst wenn man davon ausgehen kann, dass für höchstens 50% der Studierenden Wohnraum zu schaffen ist, wird also ein zusätzlicher Bedarf zu decken sein (bis 2015 zusätzlicher zu schaffender Wohnraum für 4300 Studierende).

Die Verwaltung sucht vor diesem Hintergrund nach Lösungsalternativen zum konventionellen Wohnungsbau. Im Vordergrund steht dabei neben der Kooperation mit den regionalen und euregionalen Nachbarkommunen vor allem die Prüfung von Realisierungsmöglichkeiten für temporäre Bauten (z.B.:Wohncontainersiedlungen).

Das Thema „G 8/ Studentisches Wohnen“ wird dem Ausschuss als gesonderte Vorlage vorgestellt.

### **Fazit:**

Insgesamt ist festzustellen, dass selbst bei Betrachtung der im bisherigen Vorentwurf des Masterplan 2030 ausgewiesenen zusätzlichen Flächen im Bereich Wohnen, das Flächenangebot für den Wohnungsbau nicht ausreichen wird. Hier stehen die Anforderungen nach Wohnbauflächen im Konflikt mit Ausweisungen von Gewerbeflächen und dem Erhalt von Freiraum. Betrachtet man alle zu bedienenden Zielgruppen, ergeben sich darüber hinaus bei der Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig Konflikte (z.B. „Studentisches Wohnen“ contra „junge Familien“). Vor diesem Hintergrund sind Entscheidungen über die Bebauung einzelner Flächen zu fällen. Beispielsweise entspannt die Entwicklung einer

Fläche für gehobenes Wohnen im Aachener Süden auch die Situation bei der Planung weiterer Flächen an anderer Stelle des Stadtgebiets. Eine Verknappung des Flächenangebotes dagegen führt zu weiter steigenden Bodenpreisen, insbesondere zum Nachteil der drei Schwerpunkte „junge Familien“, „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ und „Wohnen für Studierende“. Besonders die Entwicklung der Innenbereiche muss zukünftig im Fokus stehen, jede hier nicht entwickelte Fläche bedeutet entweder einen schwer zu realisierenden, zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich oder ein Abwandern der Bauwilligen in das Aachener Umland.

Es werden daher zusammenfassend folgende Handlungsschritte vorgeschlagen:

- Ein Konzept für ein kommunales Wohnbauförderungsprogramm ist zu entwickeln.
- Die in der Aachen-Strategie-Wohnen zitierten politische Grundsatzbeschlüsse sind zu überprüfen und ggfls. neu zu entwickeln um bestehende Anforderungen, z.B. im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und bei der Aufstellung von Vermarktungskonzepten, optimal zu erfüllen.
- Die zu gründende Fachgruppe „Wohnungsbau“ soll gemeinsam mit der gewoge AG Modernisierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben beschleunigen, Verfahren entbürokratisieren und gemeinsam Modellprojekte entwickeln. Außerdem ist zu prüfen in wie weit zusätzliche Investitionsanreize für private Investoren geschaffen werden müssen.
- Die Sanierung städtischer Wohnungen ist weiter voranzutreiben, barrierefreies Wohnen findet dabei, neben der energetischen Sanierung, besondere Beachtung.
- Zur Erreichung der schnellst möglichen Bebaubarkeit, sind Bebauungsplanverfahren für die genannten Baugebiete zu forcieren.

Zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Entwicklung der Plangebiete sind Bauherren, Bauträger, Architekten und Investoren frühest möglich zu beteiligen. Dabei ist die Kommunikation mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren eine strategische Querschnittsaufgabe, hierin integriert ist auch das Erarbeiten eines Konzeptes zur Aktivierung von privaten Einzel-Eigentümern.

**Anlage/n:**

- Antrag der SPD-Fraktion vom 22.03.2012