

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0315/WP16
Federführende Dienststelle: Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Bauaufsicht		AZ:	
Fachbereich Wohnen		Datum:	17.08.2012
Immobilienmanagement		Verfasser:	FB 02/2
G8/ Studentisches Wohnen			
Sachstand			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
04.09.2012	WLA	Kenntnisnahme	
19.09.2012	AAWW	Kenntnisnahme	
04.10.2012	PLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, mit der notwendigen Flexibilität die Eignung weiterer innerstädtischer Flächen zu prüfen und hierzu entsprechende Gespräche mit den Eigentümern/ Investoren zu führen.

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

finanzielle Auswirkungen ergeben sich nicht

Erläuterungen:

1. Ausgangssituation, bisherige Entwicklungen und Prognosen

Bedingt durch den Wegfall von Wehrpflicht und Zivildienst, die Teilnahme der FH Aachen am Hochschulausbauprogramm sowie den in 2013 erwarteten Doppelten Abiturjahrgang in NRW werden die Aachener Hochschulen im Zeitraum 2011 bis 2018 einen deutlichen Zuwachs der Studierendenzahlen erfahren.

Neben baulich-infrastrukturellen Erweiterungen im Bereich der Hochschulen selbst stellt insbesondere der deutlich steigende Bedarf an studentischem Wohnraum eine Herausforderung dar. Da der prognostizierte Zuwachs lediglich temporärer Natur ist und insofern der Neubau studentischen Wohnraums den Bedarf aller Voraussicht nach nur in Teilen abdecken können, hat die im Frühjahr 2011 gemeinsam von Stadt, Hochschulen und ASten gebildete Arbeitsgruppe eine Vielzahl von Maßnahmen und Aktivitäten entwickelt, um hier eine Entlastung herbeizuführen.

Die 2011er Prognosen gingen noch von einem Gesamtzuwachs in den Jahren 2011 – 2018 von ca. 7.000 Studierenden aus, davon ca. 900 zu Beginn des Wintersemesters 2011/2012. Diese Schätzungen mussten von den Hochschulen im vergangenen Winter deutlich nach oben korrigiert werden, was insbesondere auf drei Faktoren zurückzuführen ist: die zügig umgesetzte Aussetzung von Wehrpflicht und Zivildienst, die zunehmende Mobilität der Studierenden (v.a. aus anderen Bundesländern, in denen G8 bereits umgesetzt wurde) sowie generell die bundesweit gestiegene Studierbereitschaft der Schulabgänger.

Im Wintersemester 2011/2012 belief sich der Zuwachs also bereits auf 2.600 zusätzliche Studierende (TH 2.000, FH 600). Insgesamt wird nun für die Jahre 2011 – 2018 ein Gesamtzuwachs von 9.600 zusätzlichen Studierenden erwartet, d.h. zusätzlich zu den im Durchschnitt in Aachen studierenden 40.000 hinaus (TH 6.500, FH 3.100). Der Peak wird in 2014/2015 erreicht werden; dann werden am Hochschulstandort Aachen 48.500 Studierende immatrikuliert sein (Anlage 1). Vorsichtige Schätzungen gehen davon aus, dass ca. 50% der Studierenden eine Unterkunft in Aachen benötigen, weil sie keine Aachener sind und auch nicht aus dem Umland einpendeln. Hinsichtlich der Wohnraumbedarfsquote zu konkreten Voraussagen zu gelangen, ist jedoch äußerst schwierig – einerseits wird aufgrund der steigenden Mobilität der Studienanfänger und der Einführung von NCs in beinahe allen Fächern der RWTH der Anteil der Studierenden aus weiter entfernten Heimatorten steigen; andererseits steht jedoch auch zu erwarten, dass aufgrund des zunehmenden Drucks auf dem Aachener Wohnungsmarkt die Pendel-Bereitschaft von Studierenden bspw. aus Mönchengladbach oder Köln zunehmen wird.

Nach Einschätzung der Studierendenvertretungen konnte der Aachener Wohnungsmarkt die gestiegene Nachfrage des letzten Wintersemesters (noch) befriedigen, wenn auch die Suche

nach Wohnraum sich bei vielen Erstsemestern deutlich schwieriger und zeitaufwändiger gestaltete als in den Vorjahren und die Bereitschaft bzw. Notwendigkeit, in die Außenbezirke zu ziehen, bereits zunahm.

2. Bisherige Aktivitäten und Ergebnisse

2.1 Bauen

Über die generelle Betreuung von Bauvorhaben im Bereich Studentisches Wohnen (Anlage 2) und diversen Informationsveranstaltungen, u.a. in Kooperation mit dem Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V. und Vertretern der Gemeinde Vaals, für Privateigentümer, Vermieter, Investoren und Projektentwickler wurden 2011 der „Lotse Bauen“ (FB 61) und der „Lotse Wohnen“ (FB 64) installiert, um eine konkrete Anlaufstelle für entsprechende Fragen zu bieten. Diese Anlaufstelle wird nach wie vor nachgefragt und genutzt; allerdings hat sich herausgestellt, dass sich die überwiegenden Anfragen beim Lotsen Wohnen auf Möglichkeiten der (nur äußerst beschränkt zur Verfügung stehenden und mit Auflagen verbundenen) Förderung von Wohnraumschaffung konzentrieren.

Für den Aachener Haus- und Grundbesitzer Verein „Haus & Grund“ wurde eine Informationsveranstaltung angeboten.

Die städtische Wirtschaftsförderung war hinsichtlich der Kontaktvermittlung privater (Gewerbe-) Flächen und ehemals gewerblich genutzter Gebäude, v.a. leerstehender Bürogebäude in der Innenstadt, aktiv; diese Bemühungen konnten bisher jedoch nicht zu einem erfolgreichen Ergebnis geführt werden.

Eine generelle Schwierigkeit muss darin gesehen werden, dass einerseits die Anzahl städtischer Flächen äußerst beschränkt ist, andererseits bei Flächen im privat- gewerblichen Bereich in der Regel baurechtliche Hemmnisse vorliegen. Hinzu kommt, dass die in der Aachen- Strategie- Wohnen benannten Zielgruppen in einem konkurrierenden Verhältnis zueinander stehen und aufgrund der lediglich temporären Natur der G8- Entwicklung das Studentische Wohnen hier einen eher schweren Stand hat.

2.2 Prüfung Zwischen- und Umnutzungslösungen

In den vergangenen Monaten wurden zahlreiche weitere – temporäre – Unterkunftsmöglichkeiten geprüft, u.a.:

- * Kasernen der Bundeswehr (Gespräch mit Herrn Oberst Selbert): vor Frühjahr 2013 ist keine Entscheidung zu erwarten über eine eventuelle Aufgabe der Körner- Kaserne (Zeithorizont für mögliche Unterbringung von Studierenden dann frühestens ab 2014).

- * Schlafwagen der Deutschen Bahn: werden von dieser aus sicherheitstechnischen Gründen nicht mehr zur Anmietung angeboten
- * Jugendherbergen, Mitwohnzentrale u.a.m.: die Erfahrungen des Vorjahres zeigen, dass diese Interims- Lösungen von den Erstsemestern bereits weitestgehend genutzt werden; hier besteht also kein Handlungsbedarf.
- * städtische Gebäude, v.a. zum Leerstand kommende Schulen: in allen Fällen war bereits eine Nachnutzung vorgesehen (U3, Nutzung durch Privatschulen, VHS).
- * Errichtung von Containern: umfangreiche Recherche, unverbindliche Gespräche mit mehreren Anbietern, erste oberflächliche Prüfung von Rahmenbedingungen und generellen Flächenvoraussetzungen; Hemmnisse bisher: fehlende städt. Flächen in City-Nähe oder fehlendes Baurecht. Im interkommunalen Vergleich hat sich gezeigt, dass in Städten mit vergleichbarer Ausgangslage diesbezüglich eine große Flexibilität zu verzeichnen ist.
- * Zwischennutzung von Leerständen in Hotels u.ä.: lt. Geschäftsführung des aachen tourist service e.V. lassen überdurchschnittlich hohe Auslastungen (sowohl in Aachen als auch bspw. in Ländal/ Vaals) keine zählbare Entlastung erwarten, gerade zu Beginn des Wintersemesters.

2.3 Nachbarkommunen

Die anstehende Wohnraumproblematik war in den vergangenen Monaten neben ihrer regelmäßigen Thematisierung im Rahmen der Runden Tische der Bürgermeister Gegenstand zahlreicher bilateraler Gespräche mit diversen Nachbarkommunen sowie Thema zweier von der Stadt Aachen anberaumter Runder Tische, zu denen alle an das Stadtgebiet grenzenden Kommunen eingeladen waren. Eine Befragung der Nachbarkommunen im Frühsommer d.J. hinsichtlich ihrer Aktivitäten zur Schaffung studentischen Wohnraums – insbesondere entlang günstiger ÖPNV- Haltepunkte – führte zu folgendem Ergebnis: Mehrere Kommunen überlegen die Umnutzung von ehemaligen Bürogebäuden (Kerkrade, Heerlen), Mietskasernen, Seniorenheimen (Eschweiler) oder Hotels (Alsdorf), viele nutzen bereits heute die EXTRARAUM- Website zur Präsentation ihrer Mietangebote (s. Punkt 2.4). Die Stadt Aachen und die Gemeinde Vaals unterzeichneten vor wenigen Wochen einen gemeinsamen Letter of Intent; aktuell werden in Vaals ca. 40 Wohnungen für Studierende angeboten und ist zudem vorgesehen, bis Herbst 2013 im Ortskern einen Neubaukomplex für 230 Studierende fertigzustellen. Inwieweit dies aktuellen Entwicklungen zufolge tatsächlich realisiert werden wird, bleibt abzuwarten.

2.4 Kommunikation und Kampagne EXTRARAUM

Neben einer Optimierung der vorhandenen Kommunikationswege und Beratungsstrukturen für wohnungssuchende Studierende wurde Ende 2011 die Website www.extraraum-aachen.de eingerichtet. Diese Seite beinhaltet neben diversen Informationen zum Thema Studentisches Wohnen in und rund um Aachen eine Wohnungsbörse, die aktuell (Anfang August 2012) ca. 180 Wohnungs- und Zimmerangebote bereithält und mittlerweile täglich von durchschnittlich 350 Usern besucht wird. Die Vermittlungsquoten der eingestellten Wohnungen liegen für den bisherigen Zeitraum bei ca. 60%, wobei für die kommenden Monate ein deutlicher Anstieg zu erwarten ist.

Im Herbst 2011 startete die von den Kommunikationsdesignern der FH Aachen entwickelte Kampagne EXTRARAUM, die zum Ziel hat, generell auf die Problematik und die künftigen Entwicklungen hinzuweisen, aber auch und vor allem die Aachener Bürgerinnen und Bürger zu mobilisieren und zu motivieren, im privaten Sektor Wohnraum zu schaffen (Untervermietung des leerstehenden Kinderzimmers, Dachgeschossausbau etc.). Welche Effekte diese Aktivitäten – PR- Material, Pressearbeit, Ansprache der Hauseigentümer im Rahmen der Versendung des Grundsteuerbescheids 2012, Besuch der NRW-Wissenschaftsministerin im März 2012, Events im öffentlichen Raum u.a.m. – entfalten, lässt sich allerdings nicht in Zahlen beziffern/prognostizieren.

3. Nächste Schritte

Bei alleiniger Betrachtung der konkreten Baumaßnahmen im Stadtgebiet muss zum derzeitigen Zeitpunkt ein hoher Fehlbedarf an studentischem Wohnraum konstatiert bzw. prognostiziert werden (Anlage 3). Die sonstigen beschriebenen flankierenden Maßnahmen stellen nach Einschätzung der Projektleitung eine wichtige Ergänzung dar, ihre Effekte sind jedoch nur äußerst schwierig einzuschätzen.

Die Verwaltung hat in den vergangenen Wochen die städtischen Flächen einer nochmaligen intensiven Prüfung unterzogen (Anlage 4). Vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen und Rahmenbedingungen, v.a. der Konkurrenzsituation mit anderen Zielgruppen der Aachen Strategie Wohnen, angesichts der ja lediglich temporären Ausnahmesituation und nicht zuletzt angesichts der voranschreitenden Zeit bis zum Beginn der Einschreibungsfristen für das Wintersemester 2013 (ab August 2013) erscheint – als Ergänzung zu den laufenden Bemühungen – die zeitweilige Errichtung von Container(siedlung)en als sinnvolle und praktikable Maßnahme (Eckdaten siehe Anlage 5), um hier zu einer spürbaren Entlastung zu kommen.

Hierzu ist für Mitte August ein entsprechendes Gespräch mit dem BLB terminiert, da dieser über mehrere Flächen im Stadtgebiet, meist in unmittelbarer Nähe zu Hochschuleinrichtungen, verfügt (Berichterstattung in der Sitzung des WLA). Darüber hinaus hat die Verwaltung im Sinne einer unkonventionellen Lösungssuche eine erste Durchsicht

städtischer und anderer Flächen vorgenommen, die zwar perspektivisch einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, jedoch voraussichtlich in den kommenden Jahren stillliegen werden. Hier ist insbesondere die Fläche Burggrafenstraße/ Wiesental (Stadteilerneuerung Aachen- Nord, 13.000 qm) zu nennen; aber auch andere innerstädtische (Brach-) Flächen sollten einer vorbehaltlosen Prüfung unterzogen werden.

Anlage/n:

- Anlage 1 Entwicklung studentischer Zahlen
- Anlage 2 Liste Bauprojekte
- Anlage 3 Abgleich Entwicklung studentischer Zahlen kumuliert und Neubau kumuliert
- Anlage 4 Flächenübersicht
- Anlage 5 Eckdaten Containerwohnungen