

Stellungnahme der Verwaltung zur SPD-Ratsanfrage vom 14.12.2015: Wohnungsbauoffensive

Zur Ratsanfrage der SPD vom 14.12.2015 wird wie folgt Stellung genommen.

Seite 1, Frage 1:

Welche Maßnahmen will die Verwaltung im Hinblick auf die verschiedenen Bausteine der Wohnungsbauoffensive von Bund und Land wie z.B. zusätzliche Fördermittel, Bauland- und Leerstandsmobilisierung, Bauerleichterungen, steuerliche Vergünstigungen und verbesserte Absprachen zwischen allen Beteiligten ergreifen, um beim Bau von preiswertem Wohnraum in Aachen zu profitieren?

Am 17.06.2015 trat die neue Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge in Kraft. Diese Richtlinie ermöglichte es erstmals, dass Mittel der sozialen Wohnraumförderung für den Bau / die Herrichtung von Wohn-/ Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge durch Private und Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen werden. Die Fachverwaltung hat hierüber den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 08.12.2015 unter TOP Ö 9 vertiefend informiert. Unmittelbar nach Bekanntwerden des Entwurfes der Richtlinie Ende Mai 2015 wurden in Kooperation der relevanten Dienststellen der Planungs-, Sozial-, Wohnungs- und Liegenschaftsverwaltung alle Anstrengungen unternommen, Einsatzmöglichkeiten der Förderrichtlinien vorzubereiten.

Diese interdisziplinäre Arbeitsgruppe hat eine Vielzahl städtischer Grundstücke auch hinsichtlich der planungsrechtlichen Gegebenheiten überprüft, mit dem Ziel, diese möglichst kurzfristig mit der Auflage zu veräußern, dort öffentlich geförderten Wohnungsbau oder Flüchtlingswohnungen zu errichten. In diesem Rahmen wurden/werden bereits folgende Grundstücke ausgeschrieben bzw. vermarktet:

- Eilendorf, (Neubaugebiet Brander Str./Breitbendenstr.), 5 Grundstücke, ca. 9.500 m²
- Eckenerstr. (Gewerbepark Brand, 2 Grundstücke, ca. 4.000 m²
- Kalverbenden (sog. Ponywiese), ca. 1.000 m²
- Kronenberg, ca. 700 m²
- Naumburger Str. (Neubaugebiet Grauenhoferweg), ca. 3.100 m²
- Schagenstr. , ca. 1.000 m²
- Schagenstr./Rombachstr. , ca. 1.000 m²
- Merowingerstr. (Neubaugebiet Alter Tivoli), ca. 1.600 m²
- Birkenstr., ca. 900 m²

Für weitere Grundstücke und Flächen wurden bereits Absprachen und weitergehende Prüfungen bezüglich planungsrechtlicher Zielsetzungen sowie kurz- und mittelfristiger Vermarktbarkeit vorgenommen.

Selbstverständlich werden parallel Gespräche mit privaten Grundstückseigentümern und Bauherren im Rahmen der Quotenregelungen sowie in Verbindung mit anderen privaten Bauvorhaben geführt.

Die in der Ratsanfrage angesprochene konkrete Wohnungsbauoffensive des Bundes und des Landes ist für den Bereich der Bauaufsicht noch nicht operativ umgesetzt oder seitens der Bezirksregierung oder des Ministeriums thematisiert worden.

Außer im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung (insb. für die temporäre Unterbringung) gibt es keine relevanten Rechtsänderungen oder bekannte, konkrete Initiativen in diesem Bereich.

Tatsächlich ist der Begriff „Bauerleichterung“ im bauaufsichtlichen Verfahren bislang weder mit gesetzlichen Änderungen verbunden, noch sind diese nach dem derzeitigen Informationsstand zu erwarten. Eher umgekehrt wurde in den letzten Novellen der Landesbauordnung z. B. die Barrierefreiheit mit dem Zwecke der Integration Behinderter deutlicher ausgeprägt, mit der Folge erheblicher Erschwernisse auch für den Wohnungsbau.

Desgleichen zeigt sich in der Praxis, dass auch die Ausgestaltung von Bebauungsplänen zweigeteilt zu beurteilen ist. Viele gesamtstädtische Interessen stehen hier gegen schlichte Festsetzungen. Diese wären aber Voraussetzung für den schnellen und schlanken Vollzug i.S. der schnellen und belastungsfreien Erteilung von Baugenehmigungen.

Für das einzelne Bauvorhaben erfolgt seitens der Bauaufsicht jedwede denkbare Unterstützung, mit dem Ziel eines möglichst schlanken und zügigen Verfahrens.

Seite 1, Frage 2:

Inwieweit ist die gewoge in diese Überlegungen eingebunden?

Als Ergebnis der oben beschriebenen interdisziplinären Arbeitsgruppe wurde auch Grundstücke identifiziert die zur sofortigen Bebauung geeignet sind. Diese wurde zunächst der gewoge AG mit dem Ziel einer schnellstmöglichen Realisierung von Bauvorhaben angeboten. So konnten bereits in 2015 Neubauprojekte am Prager Ring, Kalverbenden und an der Eckenerstr. initiiert werden.

Zusätzlich soll geprüft werden, wo innerhalb des städtischen Wohnungsbestandes Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen, um auch hier zusätzlichen öffentlich geförderten Wohnungsbau oder den Bau von Flüchtlingswohnungen zu realisieren. Hierzu wird die Verwaltung gemeinsam mit der gewoge AG eine systematische Untersuchung durchführen.

Seite 2, Frage 1:

Hält die Verwaltung die in dieser Modellrechnung dargestellten Szenarien für zusätzlich durch Flüchtlinge ausgelöste Wohnraumbedarfe auch bezogen auf die Stadt Aachen für realistisch? Und wieviel Hektar an zusätzlichem Baulandbedarf werden nach Auffassung der Verwaltung voraussichtlich durch Flüchtlinge in Aachen ausgelöst?

Die von NRW.Bank und Fachministerium veröffentlichte Modellrechnung über durch Zuwanderung von Flüchtlingen entstehenden zusätzlichen Wohnraumbedarf stellt das modellhaft ermittelte Ergebnis für die gesamte StädteRegion Aachen dar. Die Nachfrage bei den Verfassern ergab, dass eine Berechnung alleine für die Stadt Aachen dort nicht erfolgt. Daher ist ein unmittelbarer Bezug auf die Stadt Aachen nicht gegeben. Im Weiteren geht die Modellrechnung von den Zensus-Daten und landesweit einheitlichen Prognose-Annahmen (also ohne regionale Differenzierung) aus. Hier sind Anpassungen erforderlich.

Der Fachbereich Wohnen ist daher mit den weiter zu beteiligenden Fachdienststellen (Statistik, Soziales, Stadtentwicklung) auf dem Weg, die Modellrechnung auf die konkreten Aachen-Verhältnisse um zu arbeiten. Schon jetzt ist absehbar, dass für die Stadt Aachen ein erheblicher zusätzlicher Wohnbaubedarf ausgelöst wird. Dieser ist zusätzlich, zu dem ohnehin feststehenden Flächenbedarf hinzuzurechnen

Seite 2, Frage 2:

Sind diese Bedarfe bereits in dem jetzt diskutierten FNP-Entwurf eingearbeitet bzw. wie soll dies geschehen?

Das im November 2014 wurde der Politik das Gutachten „Aachen-Strategie-Wohnen – Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ vorgestellt. Entschieden wurde dabei das dort beschriebene Szenario „Wohnungs+“ weiterzuverfolgen. Das Gutachten schlägt vor, den in diesem Szenario errechneten Bedarf zum einen um eine Flexibilitätsreserve von +30 % (u.a. für die Kompensation von Entwicklungshemmnissen) zu versehen und zum anderen weitere +20% als zusätzliche Wachstumsreserve vorzusehen.

Hieraus ergeben sich, insbesondere mit Blick auf landesplanerische Zielvorgaben (ressourcensparender Umgang mit der Fläche) Zielkonflikte. Diese wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP mit der Politik diskutiert. Von der Politik wurde vorgeschlagen, die oben erläuterte Flexibilitätsreserve und Wachstumsreserve in einem Posten (Flexibilitätsreserve) zusammenzufassen. Die neue zusammengefasste Flexibilitätsreserve sollte sich größenordnungsmäßig an der Höhe der bisherigen Flexibilitätsreserve von 30 % orientieren.

Mit Blick auf die sich nun aus der aktuellen Flüchtlingszuwanderung ergebenden zusätzlichen Bedarfe, schlägt die Verwaltung vor, die im interfraktionellen Workshop am 12.11.2015 von der Politik favorisierte Höhe der umfassenden Flexibilitätsreserve von 30 % mit Blick auf die sich weiterhin verschärfende Situation am Wohnungsmarkt, insbesondere im Zusammenhang mit zusätzlicher Wohnraumnachfrage durch Flüchtlinge, erneut zu prüfen. Hier soll zeitnah eine Entscheidungsvorlage für die Politik gefertigt werden.