

Gutachten: „Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ vom 25.09.2014***Vorlage der Stadtverwaltung (FB23/0069/WP17) vom 23.02.2015***

Sehr geehrte Politikerinnen und Politiker,

Nach der Vertagung des Beschlusses unter TOP Ö-03 der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 10.03.2015 zur Aachen-Strategie-Wohnen soll dieses Thema nun am 26.03.2015 im Planungsausschuss der Stadt Aachen erstmalig vorgestellt, diskutiert und aus Sicht der Stadtverwaltung Aachen eine umfangreiche Beauftragung der Stadtverwaltung Aachen aufgrund der Vorlage (FB23/0069/WP17) beschlossen werden.

Da die Vorlage (FB23/9'0069/WP17) mit 13 Seiten und das als Anlage beigefügte Gutachten der Firma Quaestio vom 25.09.2014 mit 91 Seiten erstmalig am 08.03.2015, also 2 Tage vor der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 10.03.2015 in das Ratsinformationssystem der Stadt Aachen eingestellt worden war, konnten Sie und auch die BürgerInnen der Stadt Aachen sich in der Kürze der Zeit in keiner Weise mit diesen Unterlagen ausreichend befassen.

Gemäß der Gemeindeordnung NRW und den entsprechenden Satzungen der Stadt Aachen wäre vor diesem Hintergrund ein Beschluss der Vorlage auch nicht rechtssicher gewesen.

Der Vorsitzende des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen nahm den TOP Ö-03 dennoch nicht von der Tagesordnung und ließ die Stadtverwaltung vortragen.

Die Mitglieder dieses Ausschusses fassten in der anschließenden Diskussion einstimmig den Beschluss, den Tagesordnungspunkt nicht zu diskutieren und an diesem Tage keinen Beschluss zur Vorlage der Stadtverwaltung zu fassen.

Auch wir waren noch sehr intensiv mit der Entschlüsselung des Gutachtens und dessen Niederschlag in der Vorlage (FB23/0069/17) der Stadtverwaltung Aachen beschäftigt, da die Unterlage der Firma Quaestio inhaltlich wie strukturell sehr verwirrend aufgebaut ist.

Aufgrund unserer umfangreichen Analyse des Gutachtens und der daraus abgeleiteten Verwaltungsvorlage sind wir zu den folgenden Ergebnissen gekommen, die wir Ihnen hiermit in Auszügen zur Verfügung stellen möchten.

Sicherlich ist Ihnen auch aufgefallen, dass das Gutachten Quaestio eine Reihe sachlicher Fehler enthält. Beispiele:

- **Auf Seite 7 des Gutachtens bezieht sich Quaestio auf den Zensus 2011 und gibt quantitative Einwohnerzahlen daraus noch korrekt an. Auf Seite 20 gibt Quaestio bezogen auf den Zensus 2011 an, dass der Zensus 2011 konkrete und detaillierte Zahlen zur**

Haushaltszusammensetzung von Aachen enthält, die aber im Mai 2014 noch nicht vorgelegen hätten. Im nächsten Satz wird festgestellt: „Lediglich die Gesamtzahl der Aachener Haushalte ist in den Ergebnissen des Zensus mit 136.790 angegeben.“ Dies ist faktisch falsch. Der Zensus 2011 weist eine Gesamtzahl von 127.396 Aachener Haushalten aus. Die Zahl von 136.790 stammt entgegen der Darstellung von Quaestio nicht vom Zensus sondern vermutlich aus dem Melderegister der Stadt Aachen für 2011. Entscheidend wird dieser Fehler, da diese Zahl die vermeintliche Grundlage aller Modellrechnungen von Quaestio ist und somit die Modelle im Sinne eines zu hoch kalkulierten Bedarfs verfälscht haben.

- Im vorliegenden Gutachten (oder Studie) wird die zukünftige studentische Entwicklung in keiner Weise gewürdigt. Genauso ist es schon im Gutachten von 2009 unterlassen worden, was zu erheblichen Fehleinschätzungen hinsichtlich des studentischen Andrangs durch G8/9 führte. Bereits im Januar 2012 postulierte „Extraraum“ in Kooperation mit der RWTH, der FH dem ASTA und der Stadt Aachen die „erwartete Entwicklung der Studierendenzahlen in Aachen 2011 – 2018“ (vgl. Anlage 1). Danach würde die Anzahl Studierender ab 2015 bis 2018 um ca. 6.400 zurück- und der Stadt Aachen damit verloren gehen. Dieser Verlust wird im Diagramm Abbildung 12 des Gutachtens auf Seite 19 nicht dargestellt und somit eine unrealistische Zukunftsprognose der Bevölkerungsentwicklung für Aachen erstellt. Die in Anlage 1 dargestellte, studentische Entwicklungsprognose u.a. der Stadt Aachen lag vor der Beauftragung von Quaestio vor, wurde aber von Quaestio offensichtlich nicht berücksichtigt.
- Die zurzeit der Auftragsvergabe an Quaestio bereits vorliegenden Wohnungsmarktberichte der Stadt Aachen (Fachbereich Wohnen) von 2000 bis 2013 werden im Gutachten Quaestio September 2014 nicht erwähnt. Die in den Wohnungsmarktberichten dargestellte Situation, die bei einem Spaziergang durch Aachen leicht nachvollzogen werden kann, ist zusammengefasst dem Diagramm in Anlage 2 zu entnehmen. Es ist davon auszugehen, dass in der noch zu erarbeitenden Datenbank zur Wohnungssituation in Aachen die über 7.000 Leerstände neben dem Baulandkataster entsprechend gewürdigt werden müssen. Quaestio blendet diese Fakten vollständig aus.
- Die These von 2009, dass hauptsächlich der Wohnungsneubau und die Flächenneuanspruchnahme die Umlandwanderung und den damit verbundenen Bevölkerungsschwund von Aachen aufhalten könnte, widerlegt Quaestio in seinem Gutachten selbst. Nach den Angaben von Quaestio ist Aachen „unerwartet“ stark gewachsen, obwohl die Vorgaben der Wohnungsmarktoffensive hinsichtlich der EFH/DHH Neubaufächenausweisungen in keiner Weise auch nur annähernd erreicht worden sind. Daraus folgt, dass das Prognosemodell aus 2009 unbrauchbar war. Befremdlich ist in diesem Zusammenhang, dass Quaestio in 2014 betont, dass alle nicht im neuen Gutachten angesprochenen Punkte weiterhin entsprechend

der Vorgaben von 2009 Gültigkeit behalten sollen, obwohl diese Vorgaben nicht mehr gültig sind, da sie nicht umgesetzt wurden. Das ist verwirrend.

Um den Rahmen dieser Kurzinformation nicht zu sprengen, kann hier nicht auf die weiteren sachlichen Fehler des Gutachtens Quaestio September 2014 eingegangen werden.

Weiterhin enthält das Gutachten eine Reihe handwerklicher Fehler, auf die wir nachfolgend anhand einiger auffälliger Beispiele eingehen:

- Die Prozentangaben in den Annahmen, Schätzungen, Festsetzungen von Quaestio und vermeintlichen Berechnungsergebnissen sind nicht reproduzierbar, da die detaillierten Angaben zu den Grundlagen und Basisdaten schlichtweg im Gutachten fehlen. Fast durchweg beklagt Quaestio, sicherlich zu Recht, fehlende Grundlagendaten. Dennoch werden nicht nachvollziehbare Annahmen getroffen und diese als selbst definierte Grundlagen für weitere Betrachtungen, Berechnungen oder Modellierungen herangezogen.
- Der größte Teil der Angaben im Gutachten von Quaestio ist nicht nachvollziehbar und schon gar nicht nachprüfbar, weil zumeist genaue Quellenangaben fehlen oder unvollständig sind. Beispielsweise ist uns nicht gelungen, die Quelle „Vorlage vom 15.03.2007 zu Aachen-Strategie-Wohnen im Ratsinfosystem“ gemäß Fußnote ⁷ Seite 12 nachzuprüfen bzw. nachzuvollziehen.
- Der Umgang mit Zahlen ist im Gutachten Quaestio nicht konsequent. So wird der statistisch für Aachen ermittelte Ersatzbedarf auf Seite 27 mit: „Statistisch nachgewiesen wird in den jüngeren Jahren ein Wegfall von Wohnungen in Höhe von **0,05%** p.a.“ angegeben, was sich nicht mit den Angaben zur gleichen Größe auf Seite 23 deckt: Für die Stadt Aachen liegt die statistisch erfasste Quote bei jährlich **0,03%** des Wohnungsbestands....
- Die Beschränkung der Auswertung der Bevölkerungsentwicklung auf rein quantitative Betrachtungsweisen ist nicht begründet. Das Melderegister der Stadt Aachen hat über Jahre sämtliche Meldedaten erfasst und veröffentlicht. Quaestio verzichtet auf die Ausdeutung auch der qualitativen Bevölkerungsentwicklung, was für eine Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen mit ihren immensen finanziellen Auswirkungen vollkommen unverständlich ist. (Zu Ihrer Information ist eine Darstellung der Bevölkerungsentwicklung aus dem Melderegister aufgrund rein quantitativer Gesichtspunkte in Anlage 3 und aufgrund qualitativer Gesichtspunkte in Anlage 4 dargestellt.)
- Offensichtlich ist die Diskrepanz zwischen Abbildung 17 auf Seite 28 und Abbildung 18 auf Seite 29 des Gutachtens Quaestio vom 25.09.2014, die in der beiliegenden Anlage 05 verdeutlicht worden ist. Die extremen Differenzen zwischen den prognostizierten Neubaubedürfnissen und den daraus resultierenden Nettoflächenbedürfnissen sind fehlerhaft und nicht nachvollziehbar.

Neben diesen nur beispielhaft angeführten sachlichen Fehlern und handwerklichen Mängeln, ergaben sich bei unserer detaillierten Analyse des Gutachtens Quaestio und der zugehörigen Vorlage der Stadtverwaltung noch viele weitere Unstimmigkeiten. Es ist bedeutsam, dass Quaestio die derzeitige Lage der Stadt Aachen bezogen auf den Wohnungsbaubedarf im Gegensatz zur Beurteilung 2009 völlig neu bewertet. Die von Quaestio mehrfach geäußerten, positivistischen Zukunftsprognosen für die Entwicklung der Stadt Aachen werden auf „quasi gesicherten Arbeitsplätzen“ hauptsächlich aus der erhofften Campuserweiterung aufgebaut. Allein das Wort „quasi“ steht in krassem Widerspruch zu dem Wort „gesicherten“.

Daher sind die an sehr vielen Stellen deutlich formulierten Unsicherheiten, Hemmnisse und die Hinweise auf noch unvollständige Grundlagen mehr im Sinne von „quasi“ als im Sinne von „gesichert“ zu verstehen.

So sind auch Ihnen sicherlich, neben vielen weiteren Textpassagen, die folgenden markanten Aussagen aufgefallen, die erhebliche Bedenken im Gutachten Quaestio zu den von Quaestio dargestellten, hypothetischen Modellen aufgeführt sind, die sicherlich auch zur rechtlichen Absicherung im Falle des Nichteintreffens der Szenarien des Gutachten dienen:

- Seite 90: Neues Baurecht muss nur für den Wohnungsbau geschaffen werden, der sich nicht in den oben genannten Kategorien als Innenentwicklung qualifizieren lässt. Bislang ist der Umfang dieser Wohnbautätigkeit in Aachen nicht bekannt, so dass keine ausreichende Grundlage für die Ableitung von Vorgaben für die Flächennutzungsplanung vorhanden ist und auch die Ziele zur Stärkung der Innenentwicklung ohne empirische Grundlage sind.
- Seite 84 Fußnote: ²⁹ Inbesondere der Umfang von Innenentwicklung zu Außenentwicklung ist eine Steuerungsgröße von hoher stadtplanerischer und kommunalpolitischer Bedeutung. Zwar wird die Innenentwicklung immer wieder als prioritär bezeichnet. Bislang ist in Aachen jedoch nicht bekannt, in welchem Ausmaß die bisherige Wohnungsbauleistung im Rahmen der Innenentwicklung erfolgt. Die empirische Erfassung innerhalb des Monitorings ist dabei in mehrfacher Hinsicht relevant. (1) Sie ist einerseits Steuerungsgröße zur Ableitung künftiger Zielsetzungen. (2) Sie kann Evaluierungshilfe für Instrumente der Grundstücksmobilisierung (z. B. Baulückenkataster) und insofern eine Basis für die Weiterentwicklung des Instrumentariums sein. (3) Schließlich liefert sie wichtige Planungskennzahlen, weil erst auf dieser Basis abgeleitet werden kann, in welchem Umfang „neues“ Bauland (z. B. im Rahmen einer Außenentwicklung) zur Deckung der absehbaren Flächennachfrage geschaffen werden muss.
- Seite 84: So ist der Wohnungsneubau nicht mehr als Ergebnis einer quantitativ ausgeweiteten Nachfrage zu verstehen, sondern vor allem als Ausdruck sich verändernder qualitativer Anforderungen, die im Wohnungsbestand teilweise nur unzureichend eingelöst werden können.

- Seite 54: Die Zeiten einer kräftigen, demografisch bedingten Wohnungs- und Einfamilienhausnachfrage neigen sich dem Ende zu. Ungewiss ist in diesem Zusammenhang, wie sich die Nachfrage zukünftig auf Bestandsobjekte und alternativ angebotene Neubauobjekte verteilt. Bestandsobjekte haben durch ihre Integration in bestehende, gewachsene Siedlungen oft einen Lagevorteil. Neubauobjekte ermöglichen dem Käufer leichter neueste technische Standards (z. B. Energie) und auf die individuellen, modernen Bedürfnisse abgestimmte Ausstattungen und Grundrisse. Ob sich diesbezüglich zukünftig Präferenzverschiebungen mit positiver oder negativer Wirkung auf die Dynamik der Neubaunachfrage ergeben, muss offen bleiben.
 - Seite 55: Eine durch das Neubaugebiet (Bemerkung: Richtericher Dell) mobilisierte Zusatznachfrage (aus verhinderter Umlandwanderung) konnte in den Modellrechnungen noch nicht systematisch berücksichtigt werden.
 - Seite 36: Die Ergebnisse dieses Teilabschnitts stellen keine Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung dar, sondern beruhen auf punktuellen Erfahrungen und den daraus gewonnenen Schätzungen.
 - Seite 31: Unvollständig bleibt die Ableitung, weil heute weder seriös das Tempo und der Umfang der Campusentwicklung selbst und noch weniger mögliche regionalökonomische Impulseeffekte abgeschätzt werden können.
 - Seiten 29 / 30: **Raum für die Realisierung ehrgeizigerer Stadtentwicklungsziele (Wirtschaft und Wohnen) bieten die auf diesem Wege ermittelten Werte demzufolge noch nicht.**
 - Seite 29: Für die Neuaufstellung des FNP ist von daher zu beachten, dass die oben ausgewiesenen Flächenbedarfe für den Wohnungsbau nur zum Teil auf neuen im FNP nachzuweisenden Wohnungsbauflächen realisiert werden müssen. Daraus ergibt sich jedoch die dringliche Aufgabe, den Umfang der künftig mobilisierbaren Reserven auf der Basis geeigneter Analysen abzuschätzen. Ferner sollte die laufende diesbezügliche Datenhaltung verbessert werden.
 - Seite 29: Im vorliegenden Gutachten wurde nicht geprüft, ob die vorhandenen Reserveflächen (insbesondere FNP-Reserven, B-Pläne in Aufstellung) qualitativ und von ihren sonstigen Voraussetzungen (Entwicklungshemmnisse) für den Wohnungsbau geeignet sind. Auch eine derartige Prüfung sollte bei der FNP-Neuaufstellung vorgenommen werden, so dass ggf. weniger geeignete Flächen oder Flächen mit speziellen Realisierungshemmnissen gegen besser geeignete getauscht werden können.
 - Seite 28: Bei der Erarbeitung dieser Studie konnten keine Angaben zu den vorhandenen Bauland- und Grundstücksreserven (z. B. Restflächen in rechtskräftigen B-Plänen, Potenzialreserven im aktuellen FNP) mobilisiert werden.
-

- Seite 27: Die 2009er Szenarien unterstellen einen Wert von 0,25% p.a.. Statistisch nachgewiesen wird in den jüngeren Jahren ein Wegfall von Wohnungen in Höhe von **0,05%** p.a. Allerdings ist hier von einer Untererfassung auszugehen, so dass in den 2014-Szenarien mit 0,1% p.a. gerechnet wird.
- Seite 23: Empirisch ist die Größenordnung dieses Ersatzbedarfs sehr schwer zu ermitteln, da Wohnungsabgänge statistisch untererfasst werden. Für die Stadt Aachen liegt die statistisch erfasste Quote bei jährlich **0,03%** des Wohnungsbestands in den Jahren 2000 bis 2012.
- Seite 26: Der Wohnungsneubau ist immer deutlicher eine Antwort auf veränderte Wohnbedürfnisse und sich wandelnde qualitative Anforderungen an das Wohnen und immer weniger pure Notwendigkeit zur Unterbringung von mehr Haushalten und zur Befriedigung wachsender Wohnflächenansprüche pro Haushalt.

Die aus unserer Sicht wieder politisch-normative Beschlussvorlage der Verwaltung bedient sich zu fast 97 Prozent der Textpassagen des Quaestio Gutachtens. Nur an wenigen Stellen wird teilweise über die Aussagen des Gutachtens reflektiert.

Dass die Aussagen des Gutachtens die derzeitige Planung der Richtericher Dell komplett über den Haufen werfen und schon aufgrund der Grundstücksbemessungen (Bruttoflächen zu Nettoflächen) völlig andere Basisdaten einfordert, wird von der Verwaltung zwar erwähnt, die Folgen jedoch nicht dargestellt. Eine Neuplanung in diesem Sinne würde sicherlich ein paar Jahre dauern und unter dem derzeitigen Genehmigungsstand ist eine schnelle Inangriffnahme des ersten Bauabschnittes und der Umgehungsstraße wohl eher in geologischen Zeiträumen zu verstehen. Operative Hektik ersetzt keine Selbstkritik. Vor dem Hintergrund empfinden wir die Beschlussvorlage der Verwaltung in der Darstellung und in der unkritischen Einforderung vieler Handlungsaufträge als arg befremdlich.

Auf Grundlage des Quaestio 2014 Gutachtens ist eine realistische und pekuniär verantwortliche Neuauflage der Aachen-Strategie-Wohnen unseres Erachtens nicht zu empfehlen.

Bei Nachfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BI-Dell

Sprecher:

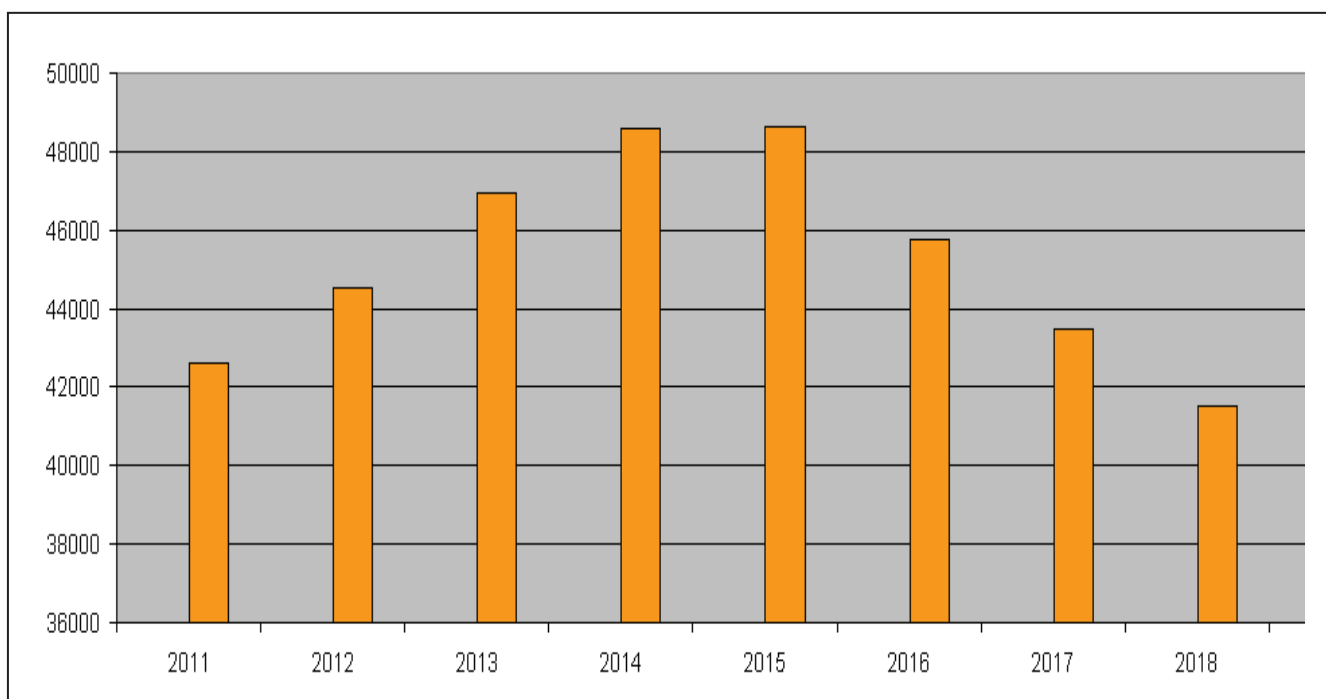
Dr. Christian Locher

Hubert Marx

Peter Philippen-Lindt

Erwartete Entwicklung der Studierendenzahlen in Aachen 2011 – 2018

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prognose Jan. 2012	42.600	44.540	46.922	48.567	48.625	45.743	43.498	41.500



Weitere Informationen:

Elke Ariëns
 Hochschulbeauftragte der Stadt Aachen
 Tel.: 0241/432-7607
elke.ariens@mail.aachen.de

Quelle:

Ratsinfosystem

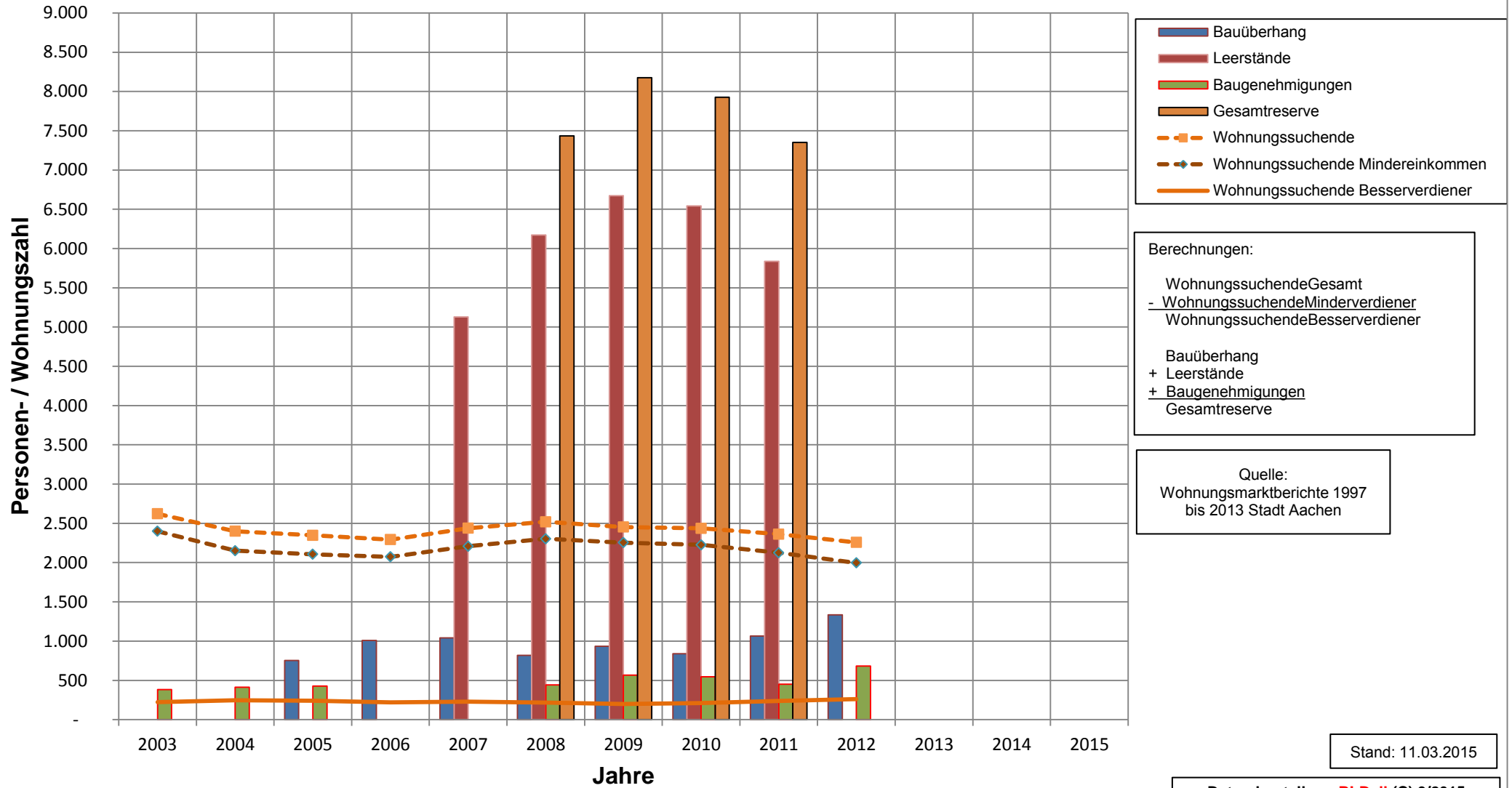
Vorlage FB23/0289/WP

vom 26.06.2012

Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss

TOP Ö3

Wohnungssuchende im Vergleich zu Wohnungsreserven



Berechnungen:

$$\frac{\text{WohnungssuchendeGesamt} - \text{WohnungssuchendeMindereinkommen}}{\text{WohnungssuchendeBesserverdiener}}$$

$$\frac{\text{Bauüberhang} + \text{Leerstände} + \text{Baugenehmigungen}}{\text{Gesamtreserve}}$$

Quelle:
Wohnungsmarktberichte 1997
bis 2013 Stadt Aachen

Stand: 11.03.2015

Datendarstellung BI-Dell (C) 3/2015

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen

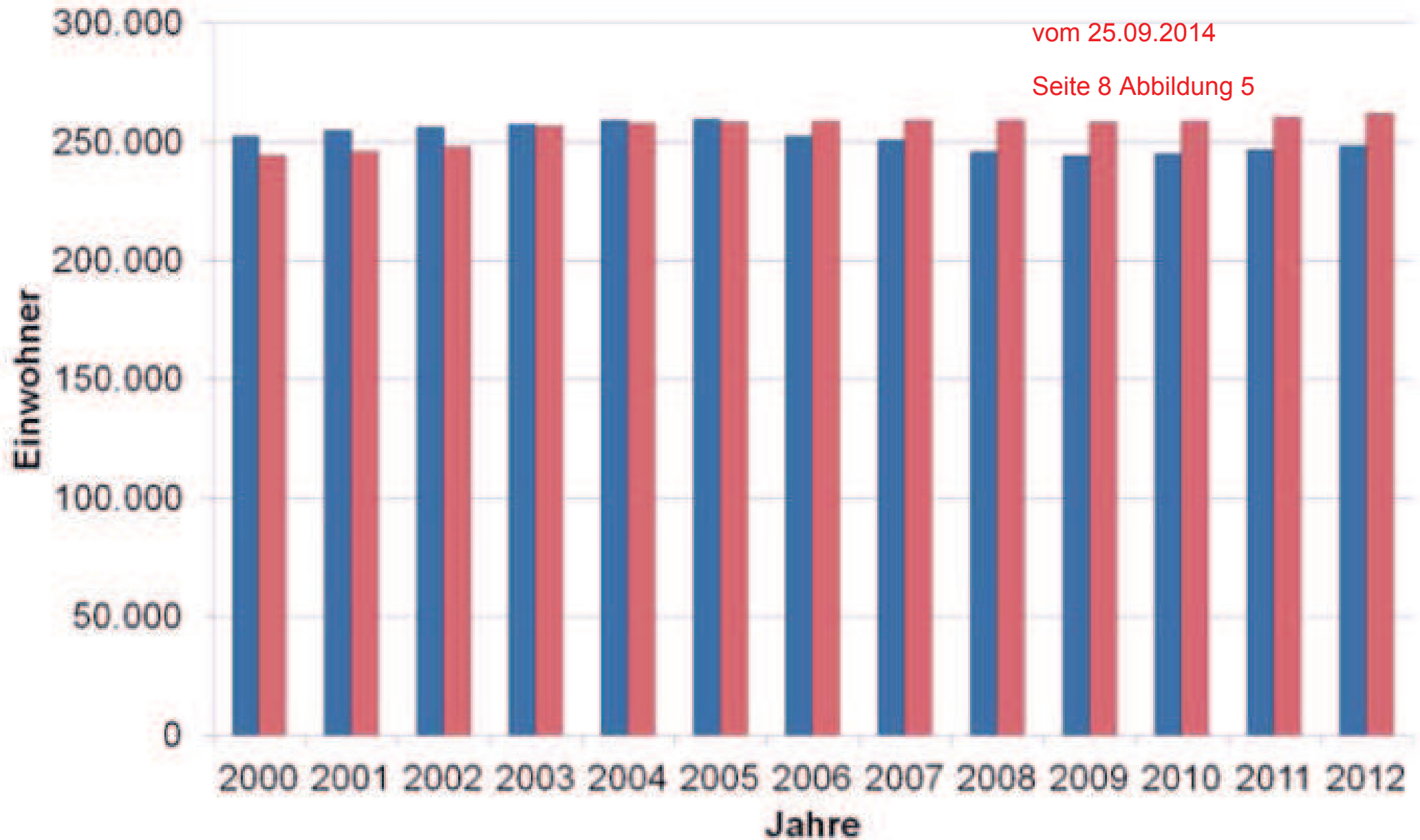
Quelle:

Anlage 03

Gutachten Quaestio

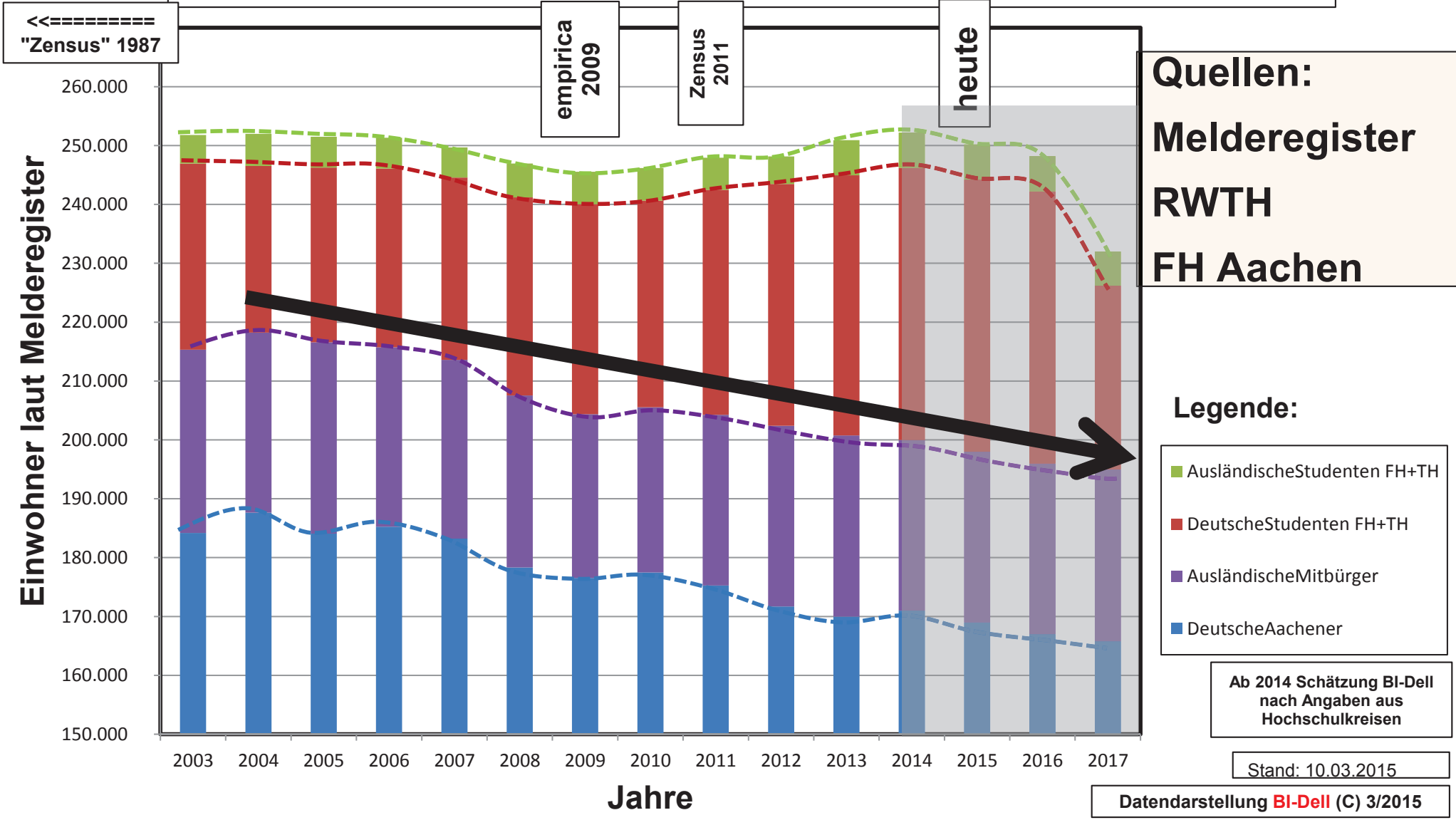
vom 25.09.2014

Seite 8 Abbildung 5



■ Stadt Aachen (wohnberechtigte Bevölkerung) ■ IT NRW auf Basis der Volkszählung 1987

Bevölkerungsentwicklung aus dem Melderegister der Stadt Aachen

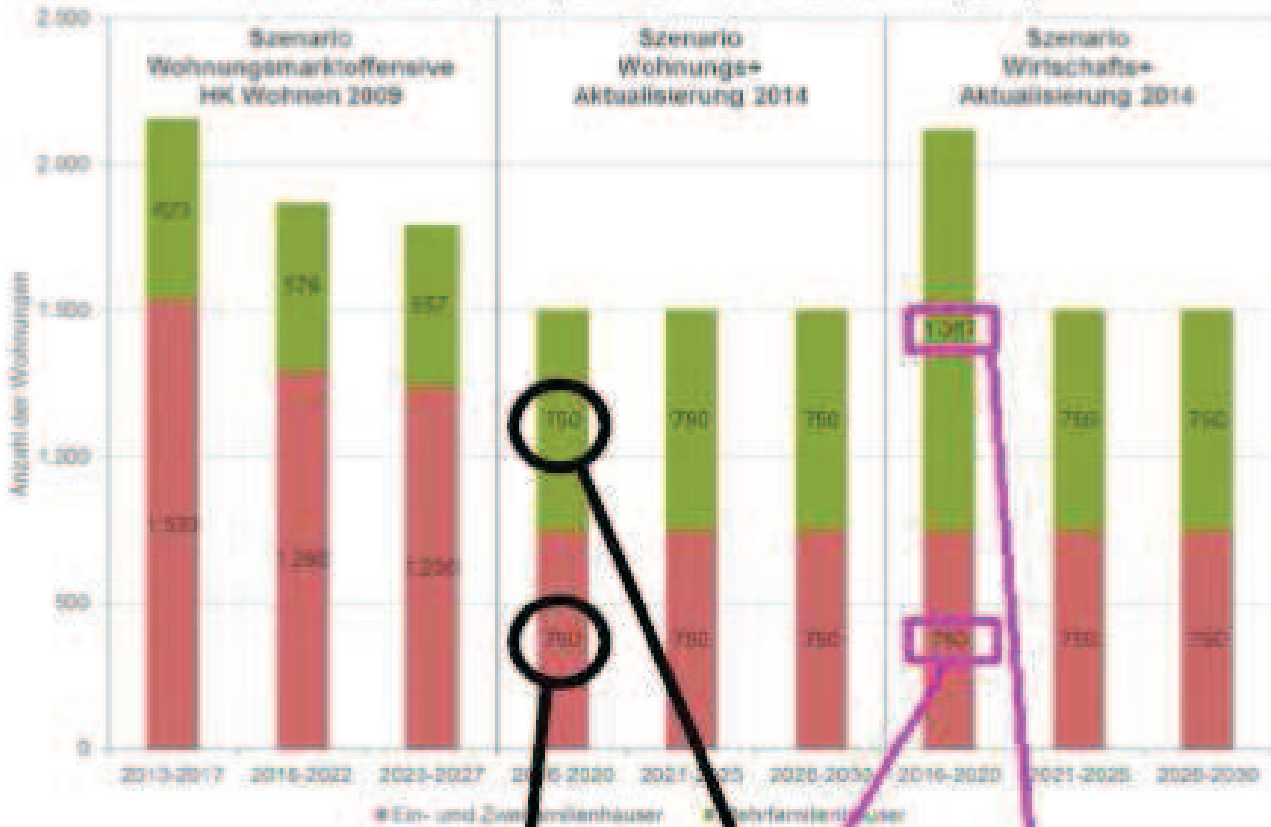


FEHLER

Anlage 5

Seite 28:

Abbildung 17: Vergleich der Neubaunachfrage zwischen dem Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ (2009) und den neuen Szenarien (2014)



Quelle: eigene Berechnung

Seite 29:

Abbildung 18: Flächenbedarfe für den Wohnungsbau (in ha Nettobauland)

		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Summe des Flächenanspruchs (Nettobauland)
		Wohneinheiten	Flächenanspruch (200 m ² Nettobaufl. pro WE)	Wohneinheiten	Flächenanspruch (100 m ² Nettobaufl. pro WE)	
Wohnungs+ Szenario	bis 2020	1.200	24 ha	1.000	10 ha	34 ha
	2021 bis 2025	700	14 ha	700	7 ha	21 ha
	2026 bis 2030	700	14 ha	700	7 ha	21 ha
	Summe bis 2030	2.600	52 ha	2.400	24 ha	76 ha
Wirtschaftse+ Szenario	2016 bis 2020	1.200	24 ha	2.000	20 ha	44 ha
	2021 bis 2025	700	14 ha	700	7 ha	21 ha
	2026 bis 2030	700	14 ha	700	7 ha	21 ha
	Summe bis 2030	2.600	52 ha	2.400	24 ha	76 ha

Quelle: eigene Berechnung