

## Planungsausschuss 26.03.2015

### Kommentiertes Protokoll zum Tagesordnungspunkt Ö3

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

Anwesend von 17:00 bis 18:00 Uhr:

Sprecher **BI-Dell**

Anwesende Bürgerinitiativen:

IG BildchenPreusWALD

BI Lu(u)na

Planungsinteressierte Brand

BI-Dell

Der Vorsitzende des Planungsausschusses, Herr Baal (CDU), eröffnete die Sitzung und bat Herrn Frankenberger von der Stadtverwaltung Aachen seine Präsentation zu halten.

*Bemerkung: Die Präsentation (–mit Stand vom 10.03.2015–) kann aus dem Stadtinformationssystem aus dem Sitzungskalender und hier unter der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 10.03.2015 unter TOP Ö3 als Anlage herunter geladen werden.*

Die gezeigte Präsentation war formal identisch zu der am 10.03.2015 vorgestellten, jedoch hat Herr Frankenberger einzelne Klarstellungen (zu Darstellungsfehlern im Gutachten mit neuer Folie) gemacht und mehrere Empfehlungen des Gutachtens ein wenig eingeschränkter dargestellt, als in der Sitzung vom 10.03.2015.

*Bemerkung: Wieso Herr Frankenberger zu der „gewagten“ Aussage kommt, dass das empirica/Quaestio 2009 politisch-normativ, das vorliegende Gutachter aber an der Realität ausgerichtet sei, kann nur als reines „Nachplappern“ der Gutachtenselbsteinschätzung von Quaestio interpretiert werden.*

Auf Seite 6 seiner Darstellung hat Herr Frankenberger das Intervall im Szenario Wohnungsplus von „2016 bis 2020“ auf „bis 2020“ verändert und das damit begründet, dass dem Gutachter dort ein Fehler unterlaufen sei. Nebenbei bemerkte er, dass sich die Daten dieser Tabelle nicht direkt aus dem Diagramm auf Seite 5 seiner Präsentation ableiten lassen würden. Warum das so sei, hat er aber nicht erläutert.

*Bemerkung: Genauso wenig wie es im Gutachten, aus dem die Tabelle und das Diagramm stammen, auch nicht erfolgt. Wieso sind die Ableitungen nicht sauber erfolgt? Ganz einfach. Die Korrektur geschah nur der Not gehorchend, resultiert aber sicherlich aus der Tatsache, dass wir als BI-Dell genau diese Fehler zwischen diesen beiden Diagrammen zuvor in einem Info-Schreiben an alle Politiker des Planungsausschusses und der Bezirksvertretung Richterich herausgestellt hatten. (Den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss konnten wir nicht mehr informieren, da nur ein Tag zwischen der Veröffentlichung der Verwaltungsvorlage mit dem Gutachten und der Sitzung am 10.03.2015 lag).*

*Nur das, was Herr Frankenberger da korrigierte, war eigentlich uninteressant.*

*Viel interessanter wäre gewesen, wie er den extrem hohen Nettobaufächenbedarf von fast 135 ha, der vornehmlich in dem seltsamen Zeitintervall: bis 2020 anfallen soll, im Vergleich zum wesentlich geringeren Neubaubedarf im Gutachten interpretiert. Sollen nun wesentlich größere Baugrundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden, was nicht zu den 350 m<sup>2</sup> Nettobaufäche passen würde, oder ist unter dem Zeitraum „bis 2020“ auch die Vergangenheit zu verstehen? Für einen in der Aktualisierung „ermittelten“ Neubaubedarf ist es nicht vorstellbar, in der Vergangenheit neue Häuser zu bauen, das wäre science fiction. Wir stellen fest, dass es entweder einen aktualisierten Bedarf gibt oder den unerklärlichen Wunsch große Flächen zu Wohnbauland umzuwidmen. Wohnbauflächen und Bedarf muss nachvollziehbar auseinander ableitbar sein, sonst ist die Darstellung unseriös.*

*Allein schon bei so einer Diskrepanz hätte aus unserer Sicht das Gutachten an den Ersteller zur Mängelbeseitigung zurückgehen müssen. Auch dass die Verwaltung das Gutachten kritisch durchgesehen habe, wie Herr Frankenberger betonte, ist von unserer Seite aus nicht erkennbar.*

Nach dem Vortrag bedankten sich alle höflich und die Diskussion begann:

Herr Gilson (CDU)

wollte auf die Grundlagen des Gutachtens nicht eingehen.

Für Ihn war wichtig, dass der von Quaestio empfohlene Wohnungsbaukoordinator zu keiner neuen bzw. zusätzlichen Stelle bei der Stadtverwaltung führen dürfe, sondern aus dem vorhandenen Pool generiert werden müsse

*Bemerkung: Quaestio hat nicht nur diesen Wohnungsbaukoordinator sondern auch noch einen zugehörigen sechsköpfigen Stab sowie ggf. eigene Räumlichkeiten sicherlich in Unkenntnis der pekuniären Lage der Stadt Aachen vorgeschlagen.*

Frau Hörmann (Grüne)

unterstützt das im Quaestio-Gutachten vorgeschlagene Baulandmonitoring und das erwähnte, bereits in Arbeit befindliche Baulandkataster.

*Bemerkung: Das ist gut so aber eigentlich unumgänglich, weil es die Bedingungen des Entwurfs des neuen Landesentwicklungsplans so auch verlangen.*

Daneben forderte Frau Hörmann, dass die baulandpolitischen Beschlüsse der Stadt Aachen auch konsequent umgesetzt werden müssen.

*Bemerkung: Der Baulandbeschluss besagt in seiner letzten Fassung, dass Investoren bei Neubauten zwischen 20% und 40% der Neubauwohnungen als sozial-gebundene Wohnungen erstellen sollen, im Schnitt sollen es 30% sein. Wie so eine „Festlegung“ umsetzbar sein soll, wissen die Götter. Zudem muss hinzugefügt werden, dass diese Regelung nur für Neubauvorhaben, die weni-*

*ger als 5 ha Fläche umfassen, gilt; der erste Bauabschnitt in der Richtericher Dell soll 5,7 ha große werden. Was wird dann noch von diesem Baulandbeschluss dort umgesetzt werden können?*

Frau Hörmann war etwas verwundert, dass Quaestio nach ihrer Ansicht anfangs sehr konservativ gearbeitet habe, gegen Schluss des Gutachtens dann aber viele weitreichende Annahmen getroffen habe. Aus ihrer Sicht sei nicht alles davon haltbar und daher werde der FNP 2030 AC überarbeitet werden müssen und wohl geringfügig weniger Flächen ausweisen müssen als bisher.

Zuletzt bekräftigte Frau Hörmann den Wunsch für die „schnelle“ Verwirklichung des ersten Bauabschnittes in der Richtericher Dell.

Herr Beus (Die Linke)

befürwortete die Innenentwicklung und fragte, wie und wo man an die entsprechenden Daten herankomme.

Zur den Gutachtenempfehlungen zur GeWoGe lagen seine Ausführungen zwischen Zustimmung und Zweifel.

Herr Plum (SPD)

äußerte sich positiv zur Einschaltung der GeWoGe jedoch ohne diesbezüglich konkreter zu werden.

Den Vorschlag, städtische Grundstücke nur nach der Konzeptqualität zu vergeben, lehnte er ab, da in der Vergangenheit unter Rot/Grün dieser Versuch gestartet aber „kläglich gescheitert“ sei.

Auch er tendiere zum Szenario Wirtschafts+ und stellte Unterschiede zur bisherigen Strategie fest. Da sich die wirtschaftliche Entwicklung nun so positiv darstelle, müsse konsequenterweise auch entsprechendes Wohnbauland bereitgestellt werden.

*Bemerkung: Hier zeigt sich deutlich der bisher immer wieder zu beobachtende Gedankenfehler oder unerklärliche Wunsch, dass die im Gutachten beschriebenen Szenarien auch so eintreffen werden, wie sie heute beschrieben werden, was in der Vergangenheit überwiegend nicht der Fall war.*

*Dass erst neues Wohnbauland die Ansiedlung im Campus oder gar einen miraculösen Wirtschaftsboom auf Avantis oder im Gewerbepark Brand initiieren würde, glaubt wohl kaum noch jemand im Stadtgebiet von Aachen.*

*Auch die Geschwindigkeit, mit der Quaestio die Campuserwicklung sieht (= stetig von (2012?) heute bis 2030), dürfte eher dafür sprechen, dass diese „Zuzügler“, so es sie geben wird, in den durch den demographischen Wandel bedingten Wohnungen unterkommen werden. Neubauland stellt auch Quaestio nicht mehr als reine notwendige Befriedigung eines tatsächlichen, mangelbestimmten Wohnbedarfs sondern nur zur „Selbstbefriedigung“ (pardon: Selbstverwirklichung) der nach Lifestyle strebenden Minderheiten dar.*

Zur Richtericher Dell bemerkte Herr Plum, dass für eine schnelle Umsetzung des ersten Bauabschnittes, die Umgehungsstraße erforderlich sei, die die Bezirksvertretung bisher immer gefordert habe. Aus seiner Sicht müsse die Politik sich auch schnellstens um die Umgehungsstraße kümmern.

Daneben wies er darauf hin, dass der Planungsausschuss in Bezug auf die Aachen-Strategie-Wohnen empfiehlt, der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss im Mai aber darüber zu entscheiden habe.

Herr Rau (Grüne)

sieht die GeWoGe auf einem guten Weg.

*Bemerkung: Was immer das auch heißen möge.*

Zum Wohnungsmarktkoordinator bemerkte auch Herr Rau, dass keine neuen Verwaltungsstellen geschaffen sondern dass die bestehenden Ämter besser koordiniert werden sollten.

Herr Rau wies darauf hin, dass Aachen sich in seiner Wohnungsbaupolitik mehr ins Umfeld über die Kommunalgrenzen hinweg orientieren sollte und nicht alles nur auf eigenem Territorium verwirklichen müsse. Die grenznahen Niederlande gingen schon einen anderen Weg und in Bocholtz gäbe es schon Rückbau bzw. keine weiteren Neuausweisungen von Neubaubereichen.

Zum Bedarf habe er schon sehr, sehr viele Gutachten gelesen und immer sei der Bedarf deutlich hinter den Prognosen zurückgeblieben.

Zudem wies Herr Rau auf die seltsamen Angaben im Gutachten hin, die den Bedarf an Nettobauplächen angeben, die noch um den Restbedarf auf die Bruttobauplächen hochgerechnet werden müssen und sich somit fast verdoppeln werden.

Daneben kritisierte Herr Rau den bestehenden „Baulandbeschluss“, der die Spannweite von 20% bis 40 % für den sozialen Wohnungsbau fordere und im Mittel 30 % erwarte.

Es folgte eine eher politische und weniger sachorientierte Diskussion zwischen Herrn Rau und Herrn Plum über diesbezüglich unbewältigte Vergangenheitsprobleme aus der ehemaligen Regierungskoalition Rot/Grün.

Herr Baal (Vorsitzender der Planungsausschusses –CDU-)

schlug vor, sich der Entscheidung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses anzuschließen und eine Beschlussfassung zu vertagen.

Frau Breuer (CDU)

bekräftigte noch, dass dieses Gutachten keine Bibel sei, und nicht alles umgesetzt werden müsse, was darin stünde.

Herr Baal (Vorsitzender der Planungsausschusses –CDU-)

Wiederholte seinen Vorschlag, sich der Entscheidung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses anzuschließen und eine Beschlussfassung zu vertagen, der einstimmig angenommen wurde.

*Bemerkung: Damit muss die Stadtverwaltung weiterhin auf den Auftrag zur Umsetzung der Empfehlungen des sehr verwirrend aufgestellten Gutachtens von Quaestio: „Aachen-Strategie-Wohnen – Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ vom 25.09.2014 warten. Der Auftrag für dieses unzureichende und handwerklich schlechte Gutachten wurde von der Stadtverwaltung selbst ausformuliert und anschließend beauftragt.*