

Stellungnahme BI-Dell zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung:**Teil B****Stellungnahme BI-Dell zum FNP-Änderungsantrag Nr. 131 der Stadt Aachen****Erläuterung:**

| | |
|-----------------|---|
| Römische Zahlen | = Kapitel im Entwurf der Stadt Aachen (pdf-Version) |
| S. 4 | = Seitenzahl im Entwurf der Stadt Aachen (pdf-Version) |
| Roter Text | = Forderungen, Einsprüche, Einwendungen, etc. |
| Schwarzer Text | = Erläuterungen, Hinweise, kritische Bemerkungen der BI-Dell |
| Beilage-n: | = Verweis auf Anlage mit Nummer n |

I. S.1 Plandarstellung**II. S.4 Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (gem. §2a Ziff.1 BauGB)****S.4 1. Lage des Plangebietes**

- Die Flächendarstellungen sind falsch (Summe wie auch Teilflächen) Die Fläche für die FNP-Änderungen beträgt nach Aachen-GIS 43,03 ha wovon 7,54 dem FNP 128 Verfahren und 35,35 ha der vorliegenden FNP-Änderung 131 zuzuordnen sind. Hierzu addiert sich der immer noch nicht dargestellte „Grüne Saum“ nördlich der FNP-Änderung 131 mit 17,2 ha. Das ergibt eine gesamte Flächenneuanspruchnahme von 60,23 ha im Außenbereich.
 - **FORDERUNG: Planimetrieren aller Flächen im GIS-System der Städteregion Aachen und eindeutige Darstellung der Flächen und der Flächensummen**
 - **FORDERUNG: Rahmenplanung umfasst auch den nördlich des FNP-Änderungsbereiches 131 vorgelagerten Grünsaum. Auch dieser ist zu planimetrieren und eindeutig darzustellen.**
 - **FORDERUNG: Alle in der Richterlicher Dell geplanten Neuanspruchnahmen durch FNP-Änderungen und bereits beschlossene Begleit- und Ausgleichsplnungen sind zu planimetrieren und darzustellen, da sie nicht unabhängig voneinander betrachtet werden dürfen.**

III. S.4 2. Anlass und Ziel der Planung

- 2.1 Grundsätzliche Bedeutung von Richterlicher Dell
 - S.4 Rahmenplan Masterplan 2005 wird angeführt obwohl nicht rechtsverbindlich
 - **FORDERUNG: Weglassung von "Nebenkriegsschauplätzen", die im eigentlichen FNP-Änderungsverfahren 131 nichts zu suchen haben, da sie für den An-**
-

trag nicht rechtsverbindlich sind / alternativ: Hinweis, dass der Masterplan nicht rechtsverbindlich im Sinne der Raumordnung und des BauGB ist.

- S.4 Planungsziel FNP 131 und FNP 2030 wird durcheinandergewirbelt
 - **FORDERUNG: Homogenisierung der Planungen in allen Bereichen und Verfahren in Text und Bild**
 - Günstige Lage zu Arbeitsplätzen

Diese Behauptung ist unzutreffend für die Campi Melaten und West, ggf. zutreffend für Avantis, wenn dort überhaupt eine Entwicklung erfolgt; zurzeit ist da aber nichts erkennbar, was Wohnungen erfordern würde –entgegen der seinerzeitigen Beteuerungen zur Durchsetzung von Avantis-. Die Aussage trifft nur auf die Bewertung nach Luftlinie zu, nicht aber nach Bewertung der derzeitigen Verkehrsanbindung. Selbst mit neuer Umgehungsstraße trifft diese Aussage aufgrund der Erwartungen zur Verkehrsdichte nicht zu.
 - **FORDERUNG: Realitätsnahe Darstellung der derzeitigen verkehrsmäßigen Anbindung der Richtericher Dell zu den Arbeitsplätzen in Aachen, d.h. keine Umgehungsstraße vorhanden. Nicht die Entfernung per Luftlinie zählt sondern die wirkliche Fahrstrecke. Die Richtericher Dell ist ein Außenbereich. Die Richtericher Dell liegt nur günstig für das entwicklungslose AVANTIS, nicht aber für die Campi Melaten und West.**
 - Verminderung Umlandabwanderung

Die Verminderung der Umlandabwanderung ist ein längst überholtes Uraltargument von 1998, das nur noch gebetsmühlenartig rezitiert wird.

Beilage 1: Quelle Ratsinformationssystem: Forum Baulandmanagement NRW, (Dortmund, Juli 2003 Seite 7)
 - **FORDERUNG: Dieses Argument ist nicht mehr zutreffend, wenn es überhaupt noch dargestellt werden sollte. Das Argument stammt aus dem Wohnungsmarktbericht von 1998 und ist nicht mehr aktuell, da es heute bereits fast 20 Jahre alt ist. Diejenigen, die seitdem wegwandern mussten, sind bereits weg und diejenigen, die zurzeit noch suchen, könnten frühestens ab 2020 mit dem Baubeginn in der Richtericher Dell rechnen. Bis dahin hat die demographische Entwicklung sogar auch nach Aussagen des IUAestio-2014-Gutachtens zugeschlagen. Daraus leitet sich kein aktueller Bedarf mehr ab.**
 - Entspannung Wohnungsmarkt eines nicht angespannten Wohnungsmarktes
 - **FORDERUNG: Nachvollziehbarer Nachweis des quantitativen und aktuellen Bedarfs nach den Vorgaben des neuen Entwurfs des LEP.**
-

- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur.

Richterich hat ca. 8.000 Einwohner. Daher ist die bestehende Infrastruktur nicht gefährdet, wenn unter Infrastruktur die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten verstanden werden. Weitere Geschäfte auf der grünen Wiese sind eher schädlich für den Bestand. Richterich ist ausreichend entwickelt, sodass nur die Stadt Aachen in dem geplanten Baugebiet eine Entwicklungsperspektive sieht, nicht aber der Ortsteil Richterich.
 - **FORDERUNG: Das Argument ist nicht zielführend und daher kein Entscheidungskriterium.**
 - 2.2 Aktuelle Bauleitplanverfahren
 - Exkurs FNP 128

Für die FNP-Umwidmung sind alle Verfahren 128, 2030 AC und 131 unter den Vorgaben des neuen Entwurfs des LEP zu sehen, die alle die Richtericher Dell betreffen.

 - **FORDERUNG: Alle Argumente gegen das FNP-Änderungsverfahren 131 treffen genauso auf den "neuen" FNP 2030 Aachen und das Änderungsverfahren 128 zu und umgekehrt. Daher sind alle derzeitigen FNP-Änderungsverfahren unter den gleichen Voraussetzungen vor dem Hintergrund des neuen Entwurfs des LEP zu behandeln.**
 - Exkurs BP 950 (trivial)

Der BP 950 spielt für dieses Verfahren keine Rolle.
 - Exkurs FNP 2030 AC
 - Der FNP-Änderungsbereich 131 war Teil einer Prüffläche in der sogenannten "städtebaulichen" Eignungsbewertung vom 21.02.2014 ursächlich für den „neuen“ FNP 2030 AC (excl. Flächen östlich der Eisenbahn!)
 - Die sogenannte "städtebauliche Eignungsprüfung" erfolgte vor der Aufstellung des Entwurfes zum neuen LEP und hat bei Fertigstellung diesen Entwurf noch nicht berücksichtigt. Daher ist diese städtebauliche Eignungsbewertung so nicht mehr als gültig anzusehen.
 - **FORDERUNG: Neubewertung aller Planungsmaßnahmen vor dem Hintergrund des neuen Entwurfs des LEP.**
 - Falsche Bewertung der Richtericher Dell in der "städtebauliche Eignungsprüfung": angegeben wird "gut geeignet", tatsächlich errechnet sich aus den Tabellen "bedingt geeignet", wie bereits in der Stellungnahme der **BI-Dell** zum „neuen“ FNP 2030 gezeigt worden ist (= Rechenfehler korrigieren!), wobei hier noch nicht einmal die entstehenden Kosten sowie die Folgekosten gemäß
-

neuem Entwurf zum LEP in Betracht gezogen worden sind.

- **FORDERUNG: Korrektur des Bewertungsfehlers zur Richtericher Dell in der städtebaulichen Eignungsbewertung (von "gut geeignet" in "bedingt geeignet") vgl. Stellungnahme der BI-Dell zum „neuen“ FNP 2030 AC-.**
- Die Kriterien und die Vollständigkeit der städtebaulichen Eignungsprüfung sind sehr bedenklich. Für die Erschließungswürdigkeit der Richtericher Dell wurde suggeriert, dass die Umgehungsstraße schon vorhanden sei, um dieses Man-ko und die damit verbundenen Kosten für die Erschließung der Richtericher Dell nicht ansetzen zu müssen und die Bewertung entsprechend verbessern zu können. Somit ist die "städtebauliche Eignungsprüfung" eher eine "städtebauliche Entwicklungsprüfung".
- **FORDERUNG: Die Planungen in der Richtericher Dell sind unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrssituation und nicht unter Annahme einer fiktiven Verkehrssituation mit bereits erstellter Umgehungsstraße neu zu bewerten -Vgl. hierzu auch die Stellungnahme der BI-Dell zum "neuen" FNP 2030 AC-.**
- In allen bisher angestoßenen Verfahren zur Richtericher Dell sind die Geste-hungs- und die Folgekosten nirgendwo aufgeführt. Zur Vollständigkeit einer städtebaulichen Eignungsprüfung sind auch Kostenabschätzungen erforder-lich, da auch diese Aspekte für eine realistische Eignungsprüfung beim „Städ-tebau“ zu berücksichtigen sind.
- **FORDERUNG: Vorlage einer nachprüfaren Wirtschaftlichkeitsberech-nung für alle Planungen in der Richtericher Dell.**
- Das Wort "Umweltprüfung" suggeriert eine fertige "UVP" (= Umwelt-Verträglichkeits-Prüfung), was aber nicht der Fall ist.
- **FORDERUNG: Umgehende Durchführung einer vollwertigen UVP unter Berücksichtigung aller in der Richtericher Dell geplanten dauerhaften und temporären Erschließungs- und Baumaßnahmen (FNP 2030 AC, FNP-Änderungen 131 und 128, BP 950 und 955 sowie Baustraße BAB).**
- Überführung FNP-Verfahren 131 in FNP 2030 AC ?
 - Unklar ist anscheinend immer noch, ob das FNP-Änderungsverfahren weiter-geführt wird oder ob es sinnvoll ist das Verfahren 131 in den FNP 2030 zu überführen! Das ist nicht verständlich, planungsrechtlich bedenklich und auch nicht nachvollziehbar und somit eigentlich nur seltsam! Es geht hier nicht um

„sinnvoll“ sondern um rechtliche Unbedenklichkeit.

- **FORDERUNG: Es muss wenigstens eine Homogenisierung der Planungen in allen Bereichen und Verfahren in Text und Bild erfolgen (vgl. Stellungnahme der BI-Dell zum „neuen“ FNP 2030 AC).**
 - 2.3 Haupterschließung/Ortsumgehung
 - Die sogenannte Haupterschließung/Ortsumgehung, die verkehrsrechtlich tatsächlich ausschließlich eine Umgehungsstraße ist, steckt immer noch im Variantenstudium. Die geplante und im Antrag dargestellte Umwidmung des FNP-Verfahrens 131 wird ausschließlich mit dem angeblichen Bedarf an Wohnungen begründet. Nur für eine Umgehungsstraße ist die FNP-Änderung 131 viel zu umfangreich und flächenmäßig ausufernd. Der Bebauungsplan 955 Umgehungsstraße ist somit als komplett eigenständiges Verfahren zu sehen und kann erst konkret ins Verfahren eingebracht werden, wenn eine Entscheidung für eine der Varianten getroffen worden ist, da es sich sonst nicht um eine verbindliche Bauleitplanung, sondern nur wieder um eine „Trassenfindungsplanung“ handelt.
 - **FORDERUNG: Die Bürger haben nur im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bei der Aufstellung der Entwurfsplanung Mitwirkungsrechte, die ihnen bei Verschiebung der Behandlung wichtiger Planungsgrundlagen in spätere Verfahrensschritte weitgehend genommen werden (Trassenvarianten, Umweltbericht etc.). Das ist Salami- bis Hinhaltetaktik. Wer eine Straße will, muss sie auch planen können! Ansonsten hat diese Diskussion keinen Platz im FNP-Änderungsverfahren 131 bzw. spricht dafür, dass zwar etwas umgewidmet werden soll aber noch keine verbindliche Planung dafür vorliegt.**
 - Die UVS zur Umgehungsstraße
 - Die UVS zur Umgehungsstraße bezog sich ausschließlich auf die Verkehrsdaten des Büros RR bis 2006/7 und ist daher nicht mehr aktuell bzw. nicht mehr gültig, da sich andere Verkehrsströme bei der Aktualisierung 2011 durch die Stadt Aachen ergeben haben.
 - **FORDERUNG: Neues Verkehrsgutachten incl. aller Verkehrsströme und Verkehrsplanungen.**
 - Das Ergebnis der UVS
 - Das Ergebnis der UVS, die sich ausschließlich auf die Umgehungsstraße bezog,, zeigte, dass beide Varianten eindeutig negative Auswirkungen haben,
-

wobei die Variante 1 geringfügig weniger negative Auswirkungen habe als die Variante 2 (= Wahl zwischen Pest oder Cholera?).

- **FORDERUNG: Da sich die damalige UVS wahrscheinlich gemäß Beauftragung ausschließlich auf die Umgehungsstraße bezog und weder das geplante Baugebiet des ersten noch des zweiten Bauabschnittes berücksichtigt hat, ist umgehend und vor Offenlegung der Planungen eine planungsrechtlich erforderliche UVP durchzuführen, die alle Planungen in der Richtericher Dell entsprechend weiträumig berücksichtigt.**

IV. S.6 3 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme

landwirtschaftlicher Fläche

Es handelt sich nicht nur um die Inanspruchnahme sondern um eine

Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich!

Aktuelle Wohnungsmarktentwicklung in Aachen

Verknappung des Angebotes auf dem Aachener Wohnungsmarkt

- Es besteht wohl eine Verknappung des Wohnungsangebotes für Haushalte mit niedrigem Einkommen, da keine hinreichenden Angebote für sozial geförderte Wohnungen vorliegen und trotz mehrfacher Hinweise über den Wegfall von sozial gebundenem Wohnraum in den Wohnungsmarktberichten seit 2002 kaum neue sozial gebundene Wohnungen gebaut worden sind. Diese Entwicklung hat die Stadt Aachen nicht nur verschlafen sondern anscheinend schlichtweg ignoriert.

FORDERUNG: Vorlage objektiv nachvollziehbarer Unterlagen zu den behaupteten Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt (private □ öffentliche Leerstände und Erschließungspotentiale -d.h. alle Daten aus den Wohnungsmarktberichten und dem Baulandkataster-). Die bisher angeführten Argumente sind nicht maßgeblich für die Neuinanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen.

Derzeitig temporäre Verknappung

- Die derzeit temporäre Verknappung von Wohnraum durch Zuzug von Studenten aus G8/9 war absehbar, betrifft aber nur Segmente, die nicht in der Richtericher Dell geplant sind. Studenten werden während ihres Aufenthaltes in Aachen keine Einfamilienhäuser für mehr als 450.000 € erwerben (können).

FORDERUNG: Die angeführten Argumente zum Bedarf der Bebauung der Richtericher Dell aus dem Zuzug der Studenten nach G8/9 sind nicht

maßgeblich für die Neuinanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen.

Verknappung durch Aufnahme von Flüchtlingen.

Eine Verknappung des Wohnraumes durch die Aufnahme von Flüchtlingen wird es vermutlich auch im sozial geförderten Sektor geben. Diese werden zurzeit in Notunterkünften untergebracht. Die Erschließung der Richtericher Dell ist hierfür jedoch keine Alternative, da aus heutiger Sicht frühestens ab 2020 gebaut werden könnte, und die Flüchtlinge in absehbarer Zeit genauso wie die Studenten keine Einfamilienhäuser für mehr als 450.000 erwerben (können).

FORDERUNG: Die angeführten Argumente zum Bedarf der Bebauung der Richtericher Dell aus dem Zuzug der Flüchtlinge sind nicht maßgeblich für die Neuinanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen.

- 3.2 Grundlagen der Bedarfsermittlung Wohnen
 - 3.2.1 Empirica/Quaestio 2009
 - **FORDERUNG: Einstampfung und Verabschiedung von den Prognosen dieses Gutachtens, die sich nicht bewahrheitet haben bzw. heute schon nachweislich nicht der Realität entsprechen.**
 - 3.2.2. Aktualisierung Quaestio-2014
 - Das Gutachten und dessen "Ergebnisse" werden ausschweifend und unkritisch dargestellt, was nichts daran ändert, dass es gravierende Fehler und handwerkliche Schwächen enthält. Die Prognosen werden als basierend auf "realen Trends" dargestellt, sind aber weiterhin als politisch normativ anzusehen, da hier versucht wird die "Prognosen" aus "realen Trends" einer bereits vergangenen Zeitperiode von 2011 bis 2015 abzuleiten. Das sind keine realen Trends sondern bereits „Realitäten“ bzw. Fakten. Für die eigentlich als „Prognosen“ zu bezeichnenden Aussagen ab 2015 zeichnet das Gutachten 2014 Quaestio dann ein wesentlich realistischeres und ernüchterndes Bild für Aachen. In den nächsten Jahren ist mit Stagnation und beginnender Schrumpfung für die kommenden Jahre zu rechnen.
 - **Beilage 2: Umfangreiche Kritikpunkte der BI-Dell zum Gutachten Quaestio 2014 (Information zu diversen Ausschusssitzungen).**
 - Zur Abmilderung der „düsteren“ Erwartungen werden die Prognosen für die Campuserwicklung wörtlich als "quasi gesichert" dargestellt, was im Klartext "unsicher" bedeutet. Angeblich hätte die Campuserwicklung im Gutachten

empirica/Quaestio 2009 noch keine Rolle gespielt, was aber nicht zutrifft.

- **Beilage 3: Auszug Gutachten empirica/Quaestio 2009 Seiten 7, 8 und 37**
- **FORDERUNG: Einstampfung auch der Aktualisierung des Gutachtens-2014-Quaestio und Neubewertung. Minimal: umfassende Fehlerkorrektur und Neuberechnung mit den erforderlichen Daten und Grundlagen aus dem neuen Entwurf des LEP NRW. Beides ist wirtschaftlicher als ein nicht benötigtes aber erschlossenes "Neu"baugelände ohne Wohnbebauung (vgl. Avantis).**
- **Beilage 4: Antwortschreiben der Stadt Aachen zu unserer Mängelliste**
- Das Gutachten Quaestio 2014 spricht von ca. 10.000 „ quasi gesichert“ zu erwartenden qualifizierten Arbeitsplätzen durch die Campus-Entwicklung und weiterer Arbeitsplätze durch die Zulieferer etc. Dagegen stellte der Masterplan 2030 AC auf Seite 31 nur 5.000 qualifizierte Arbeitsplätze und 5.000 weiterer Arbeitsplätze in Aussicht:

***Campus Melaten (Leitprojekt)**

Realisierung

Zentrale Idee der Campus-Projekte ist es, der langfristigen Entwicklung der RWTH eine neue Orientierung und neuen Raum zu geben, indem Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten der Hochschulen mit solchen der gewerblichen Wirtschaft in thematischen Clustern verknüpft werden. Mit diesem Angebot sollen an den Campus-Standorten langfristig ca. 5.000 neue, hoch qualifizierte Arbeitsplätze im universitären Bereich und in der Wirtschaft geschaffen werden, weitere 5.000 sollen in der Stadt bei forschungsaffinen Dienstleistern, Zulieferern etc. generiert werden.
(Zeithorizont 2020)

- **FORDERUNG: Dieser eklatante Widerspruch ist zu klären unter Offenlage der Quellen, die zur Prognose dieser immensen Arbeitsplatzsteigerungen beigetragen haben. Da es sich um größtenteils öffentlich finanzierte und damit öffentliche Projekte handelt, die für eine aktuelle Bedarfsermittlung gemäß neuem Entwurf LEP wichtige Grundlagen darstellen, müssen die Zahlen nachprüfbar veröffentlicht werden; mindestens aufgeschlüsselt nach:**

Projekt vollzogen:

- **Neuansiedlungen (Fläche, Summe Arbeitsplätze)**
 - **Abzüglich Arbeitsplätze durch Umzüge innerhalb des Stadt- und Städteregionsgebietes (z.B. FIR) bzw. Doppelnutzungen RWTH-Stadt und Campi**
-

Kurzfristig zu erwartende Projekte □ **vertraglich bereits festgelegt:**

- **dto.-**

mittelfristig zu erwartende Projekte □ **konkrete Gespräche und Anfragen (mit Zeitrahmen):**

- **dto.-**

langfristig zu erhoffende Projekte (mit Zeitrahmen):

- **dto.-**

Für eine Erschließung so großer Wohngebiete wie der Richtericher Dell ist die Vorlage der vorstehenden Daten erforderlich, damit nicht ein nicht benötigtes aber voll erschlossenes "Neu"baugebiet ohne Wohnbebauung (vgl. Avantis) geplant bzw. gebaut wird.

- 3.2.3 Weiteres Vorgehen Stadt Aachen
 - Die Stadt Aachen steht zurzeit vor der Neuaufstellung ihrer Strategie Wohnen, die sich u.a. auf das fragwürdige Gutachten Quaestio 2014 und auf falsch, unkritisch und unvollständig, kurz: politisch normativ aufgestellte Verwaltungsvorlagen mit Beschlussvorschlägen stützt. Obwohl diese Mängel offensichtlich und allen bekannt sind, haben die bisherigen beschlussfassenden Ausschüsse dem weiteren Vorgehen aufgrund der Empfehlungen des Gutachtens-2014-Quaestio und den darauf aufbauenden Beschlussvorlagen der Stadtverwaltung zugestimmt.
 - Abschließend muss allerdings nur noch der Rat der zurzeit in Bearbeitung befindlichen Verwaltungsvorlage zustimmen. Es wäre also noch Zeit für eine Korrektur und einen Richtungswechsel.
 - **FORDERUNG: Höhere Einsicht und selbstkritische** □ **bearbeitung dieser Vorgänge im Sinne der Bürgerschaft und nicht einzelner Investoren und/oder Lobbyisten.**
 - Neben der Strategie Wohnen werden von der Verwaltung der FNP 2030 AC sowie die weiteren FNP-1980 Änderungsverfahren bearbeitet, deren Genehmigung die Grundvoraussetzungen der Inhalte der Aachen Strategie Wohnen sein werden. Diese Verfahren unterliegen jedoch letztendlich nicht der Genehmigungsgewalt der Stadt Aachen, sondern der Bezirksregierung in Köln und den Vorgaben des neuen Entwurfs des LEP NRW, genauso, wie es bei der Umweltzone für Aachen der Fall war.
 - **FORDERUNG: Ergebnisoffene und selbstkritische Neubewertung der Zielhaftigkeit aller offenen Verfahren, die "planerische Altlasten" vergan-**

gener Selbstverwirklichungsbestrebungen einiger Führungskreise in Politik und Verwaltung waren. Alles gehört auf den Prüfstand, insbesondere - vor dem Hintergrund der chronisch defizitären Haushaltslage der Stadt Aachen auch auf den wirtschaftlichen Prüfstand.

- Darstellung der Bedarfszahlen erst zur Offenlage der Bauleitplanungen !! Das ist haarsträubender Humbug und kann nicht ernst gemeint sein bzw. darf von keiner verantwortlichen Stelle hingenommen werden.
 - **FORDERUNG: Es ist unerträglich zu erfahren, dass die Hauptargumente für eine Genehmigung dieser Planungen und Verfahren nicht in der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung offen gelegt werden. Das lässt nur den Schluss zu, dass entweder noch gar keine Bedarfszahlen vorliegen oder evtl. vorhandene Bedarfszahlen so gering sind, dass sie gegen diese Planungen sprechen. Daher fordern wir die umgehende Offenlegung dieser Bedarfszahlen, die ggf. tagesaktuell auch im Internet fortgeschrieben werden können.**
- 3.3 Vorrang der Innenentwicklung
 - Stadt Aachen und Innenentwicklung
 - Die Stadt Aachen bekennt sich nicht zuletzt im Masterplan 2012 zur Philosophie der Innenentwicklung, bedauert aber sogleich, dass sie keine ausreichenden Möglichkeiten in der Innenentwicklung sehe; d. h. weitermachen wie immer - entgegen den Vorgaben des neuen Entwurfs des LEP NRW.
 - **FORDERUNG: Es ist unerträglich zu erfahren, dass irgendjemand in der Stadtverwaltung zu wissen vorgibt, in Aachen gäbe es keine Innenentwicklungspotentiale mehr, aber die Zahlen nicht zur Verfügung gestellt werden. Hier werden bedenkliche Schlüsse ohne Vorlage des Baulandkaters gezogen, die auf anscheinend "geheimen" Dokumenten basieren. Als Argumente für einen FNP-Änderungsantrag taugen sie jedenfalls nicht. Daher fordern wir auch hier wieder die umfängliche Offenlegung aller planungs- und genehmigungsrelevanten Zahlen, Daten und Fakten; diese dürfen nicht der Geheimhaltung unterliegen.**
 - Leerstände
 - Leerstände wurden bisher von der Stadt Aachen schlichtweg geleugnet bzw. extrem heruntergespielt. Kein Organ der Stadt Aachen zeigt Interesse, diese ca. 5.000 Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Leerständen zu ertüchtigen. Auch die Entscheidungsträger der Stadt Aachen nehmen zwar die Wohnungs-
-

marktberichte zustimmend zur Kenntnis, aber lesen und verstehen sie diese eigentlich?

- **FORDERUNG: Umgehende Aufarbeitung aller in Aachen befindlichen Leerstände und Schaffung von Voraussetzungen, um auf diese zwecks Vermietung, Renovierung oder Verkauf zurückgreifen zu können. Wenn sich die Stadt Aachen über 5.000 Leerstände leisten kann, dann kann sie keine drückende Wohnungsnot haben.**
 - Es gibt (noch) kein Baulandkataster
 - Am 29.05.2013 hat der Rat der Stadt Aachen den Beschluss zur Aufstellung eines Baulandkatasters vollzogen. Im Januar 2015 sollte das Baulandkataster im Planungsausschuss vorgestellt werden, was bedeutet, dass es bis dahin bereits fertiggestellt worden war. Seither soll es auf mehrere Nachfragen hin aber immer noch verwaltungsinternen Abstimmungsbedarf geben. Man fragt sich, was man bei einem reinen Kataster abstimmen muss? Dieser ganze Vorgang beginnt großes Geschmäcke zu bekommen.
 - **FORDERUNG: Wir fordern ein Ende der „Geheimhaltung“ sowie eine umgehende Veröffentlichung sowie eine öffentliche Beratung und keine verwaltungsinterne Abstimmung zum Baulandkataster.**
 - Es gibt keine Übersicht über den Bebauungsstand
 - Es gibt entgegen den Vorgaben des LEP keine öffentlich einsehbare und nachvollziehbare Übersicht über laufende Neubauten; somit also kein Wohnungsbau monitoring, wie es der neue Entwurf des LEP NRW vorsieht.
 - **FORDERUNG: Wir fordern, dass vom neuen Entwurf des LEP geforderte Siedlungs- und Wohnungs-Monitoring öffentlich bereitzustellen, damit ein aktueller Bedarf nachvollziehbar und nachprüfbar wird. Die an sich guten und sachlichen Wohnungsmarktberichte reichen hierzu leider nicht aus. Zudem kann es nicht Aufgabe der BürgerInnen sein, die Unterlagen auszuwerten und über die Jahre darzustellen.**
 - Es gibt keine Übersicht über genehmigte, im Bau befindliche und bezugsfertige Neubauten entgegen den Vorgaben des LEP
 - **FORDERUNG: - dto-**
 - Es gibt keine Übersicht über den Umsetzungsstand der genehmigten Bebauungspläne, genehmigt entgegen den Vorgaben des LEP
 - **FORDERUNG: - dto-**
 - Es gibt keine Übersicht über Art, Ort, Qualität der Leerstände entgegen den
-

Vorgaben des LEP

- **FORDERUNG: - dto-**
 - Es gibt entgegen den Vorgaben des LEP keine Übersicht über die massenhaften Leerstände bei genehmigten Bauflächen für Industrie und Gewerbe (Avantis, Gewerbepark Brand, Campus West, Campus Melaten etc.).
 - **FORDERUNG: - dto-**
 - Es gibt keine Übersicht über umwidmungsfähige Brachflächen entgegen den Vorgaben des LEP
 - **FORDERUNG: - dto-**
 - Es existieren laut Wohnungsmarktberichten viele Überhänge bei Baugenehmigungen Bebauungspläne (genehmigt aber nicht im Bau)
 - **FORDERUNG: - dto-**
 - Im „neuen“ FNP 2030 Aachen sind viele geplante Fehlnutzungen von Konversionsflächen entgegen der Entwicklungsreihenfolge nach den Vorgaben des LEP zu erkennen.
 - **FORDERUNG: Sofortige Umplanung der anstehenden militärischen Konversionsflächen gemäß den Vorgaben des neuen Entwurfs des LEP: Wohnbauflächen -> Gewerbeflächen -> andere Nutzungen**
- 3.4 Alternativen der Siedlungsentwicklung
 - Die mögliche Nutzung von Altlastenstandorten bzw. Altlastenverdachtsflächen ist bisher in den FNP-Unterlagen und den Unterlagen zur „städtebaulichen Eignungsbewertung“ nicht zu erkennen. Anscheinend werden diese Fläche von vorn herein entgegen der Forderungen im neuen Entwurf des LEP NRW einfach ausgeblendet,
 - **FORDERUNG: Berücksichtigung der Altlastenstandorte und der Altlastenverdachtsfläche in den FNP-Unterlagen sowie Neuaufstellung der „städtebaulichen Eignungsbewertung“ zur Beurteilung als Alternativstandorte.**
 - Prüfflächen mit Eignungsbewertung für FNP 2030
 - **FORDERUNG: Korrektur der Bewertungsfehler zur Richterlicher Dell in der städtebaulichen Eignungsbewertung (von "gut geeignet" in "bedingt geeignet").**
 - Falsche Bewertung der Richterlicher Dell
 - Falsche Bewertung der Richterlicher Dell statt "gut geeignet" kommt nur "bedingt geeignet" heraus = Rechenfehler – korrigieren!
-

- **FORDERUNG: Korrektur der Bewertungsfehler zur Richtericher Dell in der städtebaulichen Eignungsbewertung (von "gut geeignet" in "bedingt geeignet"). vgl. Stellungnahme der BI-Dell zum „neuen“ FNP 2030 AC-**
 - Die "städtebauliche Eignungsprüfung"
 - Die "städtebauliche Eignungsprüfung" erfolgte vor der Aufstellung des Entwurfes zum neuen LEP und ist daher so nicht mehr gültig.
 - **FORDERUNG: Neubewertung aller Planungsmaßnahmen vor dem Hintergrund des neuen Entwurfs des LEP.**
 - Die Kriterien und die Vollständigkeit der „städtebaulichen Eignungsprüfung“
 - Die Kriterien und die Vollständigkeit der städtebaulichen Eignungsprüfung sind sehr bedenklich. Die Erschließungswürdigkeit der Richtericher Dell wurde unter der Annahme bewertet, dass die Umgehungsstraße schon vorhanden sei, um diese Kosten nicht ansetzen zu müssen.
 - **FORDERUNG: Neubewertung der Richtericher Dell unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrssituation und nicht einer fiktiven Situation mit bereits erstellter Umgehungsstraße. Hierzu muss auch in diesem Verfahren die Stellungnahme der BI-Dell zum "neuen" FNP 2030 AC berücksichtigt werden.**
 - Die sogenannte "Neuaufstellung"
 - Die sogenannte "Neuaufstellung" des FNP 2030 Aachen ist kein Flächennutzungsplan sondern ein weiterer Masterplan in Form eines Flächenentwicklungsplans; nach dem Motto, was können wir entwickeln. Eine aktualisierte Version des Flächennutzungsplans liegt als Digitalisierung bereits im GIS System der Städteregion vor, die noch um die "Altlasten" des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen zu bereinigen wäre. Dann können weitere Änderungsverfahren durchgeführt und in das GIS-System eingepflegt werden. Das würde Verfahrenskosten und Nerven auf allen Seiten sparen.
 - **FORDERUNG: Schaffung einer rechtlich verbindlichen und eindeutigen Form der aus den unterschiedlichen Planungsunterlagen (Papier-Digital-GIS-RegioAC etc.). Hierzu muss auch in diesem Verfahren die Stellungnahme der BI-Dell zum "neuen" FNP 2030 AC berücksichtigt werden.**
 - Untersuchung von Alternativen zur Richtericher Dell
 - Die sogenannte "Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 Aachen" diene nicht der Untersuchung von Alternativen zur Richtericher Dell, sondern
-

sollte als "Parallelverfahren" einen bereits veralteten "Masterplan 2030 Aachen" erfüllen.

- **FORDERUNG: Aktuelle Neubewertung von Alternativen zur FNP-Änderung 131 und zum Rahmenplan der Bebauung der Richtericher Dell. Die Untersuchung der Prüfflächen für den „neuen“ FNP 2030 AC stellen keine Alternativen im Sinne des BauGB und des neuen Entwurfs des LEP NRW dar. Für die Bebauung der Richtericher Dell gab es nach Aussagen der Stadtverwaltung bisher keine Alternativuntersuchungen, da man davon ausging, dass dies durch die sogenannte qualifizierte Planung für den Masterplan 2006 entbehrlich geworden sei. Das ist planungsrechtlich falsch.**

V. S.11 4 Darstellung des Regionalplanes

Der Regionalplan weist für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus, was aber nach den Vorgaben des neuen Entwurfs des LEP NRW nicht gleichbedeutend mit einer Freigabe zur Bebauung gleichgesetzt werden darf.

Die Möglichkeiten zur Bebauung dieser Bereiche kann erst in allen Einzelfällen durch das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan hergestellt werden, wenn nichts dagegen spricht. Eine „Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan“ bedeutet nur, dass bei neuen Planungen bestimmte Vorgaben des Regionalplans eingehalten werden müssen, nicht jedoch eine Umsetzungspflicht der inhaltlichen Empfehlungen der Regionalplanung, was hier suggeriert wird.

- **FORDERUNG: Eine andere und allgemein verständlichere Darstellung der Sachverhalte.**

VI. S.11 5 Masterplan 2030 Aachen

Die im Masterplan 2030 definierten Leitprojekte / Projekte und die damit verbundenen Ziele sind bereits teilweise gescheitert (Campusbahn), gravierend geändert (Minimierung der Klimaschutzsiedlung Richtericher Dell, Campus West) oder längst veraltet bzw. überholt, da der Masterplan 2030 auf bereits veralteten Gutachten aufbaut.

Masterpläne sind planungsrechtlich in einem FNP-Änderungsverfahren nicht rechtsverbindlich sondern nur eine Selbstverpflichtung der Stadt.

Die dargestellten Inhalte werden nur rechtsverbindlich, wenn sie explizit als Antragsgrund aufgeführt werden. Zitate und Erzählungen wie im vorliegenden Antrag stellen keine rechtsverbindlichen Begründungen für eine FNP-

Änderung (hier 131) dar.

- Wohnungsmarktoffensive empirica/Quaestio 2009:
Die Wohnungsmarktoffensive und das Gutachten empirica/Quaestio 2009 sind laut Aktualisierungsgutachten 2014 Quaestio nicht mehr aktuell, Prognosen nicht eingetroffen und die Wohnungsmarktoffensive gescheitert. Die Punkte, die trotzdem noch Gültigkeit besitzen sollen, sind nicht explizit für die BürgerInnen und Handlungsträger erkennbar und daher auch nicht rechtsverbindlich.
FORDERUNG: Das Gutachten empirica/Quaestio 2009 ist für die weiteren Planungen nicht mehr berücksichtigungsfähig.
- Zielgruppenorientierte Wohnlandbebauung
Schon seit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den ersten Bauabschnitt sind die Zielgruppen nur ein Schlagwort aber nicht weiter differenziert geschweige denn genau umrissen worden. Anscheinend sind hier monatliche zumindest aber vierteljährliche Interpretationswandlungen normal, so dass hieraus kein Umwidmungsgrund explizit für die Bebauung der Richtericher Dell abgeleitet werden kann. **Die vagen Angaben für solch kleinere Zielgruppen (Mehrgenerationenhaus, Altersheim, Luxusgrundstücke etc.) lassen sich auch leicht an anderer Stelle verwirklichen. Hierfür muss keine wertvolle landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich zerstört werden.**
- Leitprojekte des Masterplans 2030 Aachen
Die ursprünglich als Leitprojekt des Masterplans 2030 AC beschlossene Klimaschutzsiedlung Richtericher Dell wird nur noch auf einer sehr kleinen, geringfügigen Fläche von zwei „Clustern“ im BP 950 auf der Fläche der FNP-Änderung Nr. 128 verfolgt. **Für die FNP-Änderung 131 sind die verbliebenen Reste der „Klimaschutzsiedlung Richtericher Dell“ nicht maßgeblich und keine planungsrechtlich verbindliche Begründung.**

VII. S.11 6 Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen

- Im FNP 1980 ist die Richtericher Dell mit „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, was auch schon in das GIS-System der Städteregion Aachen als verantwortliche Katasterbehörde übernommen worden ist.
 - Die Darstellung, dass die geplante Umgehungsstraße schon nachrichtlich in den FNP 1980 übernommen worden sei, verwundert doch sehr. Eine am 06.03.2014 per Beschluss aufgestellte Planung soll schon 1980 nachrichtlich in einen Plan übernommen worden sein. Das grenzt an Hellseherei. Richtig ist, dass im Flächennutzungsplan 1980 die Planung der B258n dargestellt worden ist, die einen Abzweig Richtung Horbacher
-

Straße als Umgehungsstraße und Zufahrt zu dem damals geplanten riesigen Industriegebiet aufwies. Auf diese „Umgehungsstraße“ hat die Stadt Aachen aber schon im Jahre 2005 explizit per Beschluss verzichtet.

- **FESTSTELLUNG: Die Darstellung der angeblich nachrichtlichen bermittlung der geplanten Umgehungsstraße in den alten FNP 1980 ist also schlichtweg falsch. Zudem stellt sich wie schon mehrfach die Frage, was soll die ausschweifende Erörterung der Umgehungsstraße im FNP-Änderungsverfahren 131. Die geringflächige Straßenplanung ist sicherlich keine Begründung für das großflächige FNP-Änderungsverfahren 131.**
- Die weiteren Darstellungen sind Bestandsbeschreibungen im FNP 1980, deren Aktualität für einen neuen Antrag zur Umwidmung überprüft werden muss (Leitungen etc.).

VIII. S.12 6.1 Änderung des Flächennutzungsplans (1980 ?)

- Flächen für die Landwirtschaft sollen in Wohnbauflächen umgewidmet werden.
Die Darstellung, dass die ca. 17 ha große „Freiraumbeziehung“ bzw. der sogenannte „Grüne Saum“ (Zitat: Gestaltungsprinzip der Rahmenplanung Masterplan Richtericher Dell) aus dem Masterplan 2006 nördlich des Bereiches der FNP-Änderung 131 als Grünfläche im „neuen“ FNP 2030 AC sowie im vorliegenden FNP-Änderungsverfahren dargestellt sei, ist schlichtweg falsch.

Beilage 5: Umwidmungsplanung Nr. 131 der Stadt Aachen

Im FNP-Änderungsverfahren 131 und im „neuen“ FNP 2030 AC ist diese Umwidmung: „landwirtschaftliche Fläche“ in „Grünfläche“, deren Darstellung die **BI-Dell** seit langem fordert, weder dargestellt noch beschrieben. Diese Fläche führt dazu, dass die gesamte geplante Umwidmungsfläche in der Richtericher Dell den von der **BI-Dell** errechneten Betrag von 60 ha Neuinanspruchnahme und damit Vernichtung der landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich überschreiten wird. In der im Entwurf des Antrage FNP-Änderung 131 dargestellten Form verbirgt sich hier wieder ein „Salamischeibchen“, das wohl später ins Verfahren eingebracht werden soll, um das gesamte Ausmaß der Zerstörung landwirtschaftlicher Flächen zu „verschleiern“.

- **FORDERUNG: Planimetrieren aller Flächen im GIS-System der Städtere-gion Aachen und eindeutige Darstellung der Flächen und der und der Flächensummen**
- **FORDERUNG: Rahmenplanung umfasst auch den nördlich des FNP-Änderungsbereiches 131 vorgelagerten Grünsaum. Auch dieser ist zu**

lehnung an einen Entwurf dargestellt. Der Satz: „Die durch den □rassenverlauf nicht in Ans□ruch genommene Fläche zwischen Bahn und der □oermonder Straße wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.“ Ist kurios, da dies bedeutet, dass hier eine „Fläche für die Landwirtschaft“ in den FNP-Änderungsverfahren (131 und 2030 AC) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewidmet werden soll (Prinzip: Beide Beine der Amsel sind gleich lang, besonders das rechte!). Hier wird auch der letzte BürgerInnenverstand arg strapaziert, was nicht Sinn dieses Verfahrens sein kann.

- Das immer wieder zu vernehmende Statement, dass der Bestand dieser Planung noch nicht rechtlich verbindlich zugesichert werden kann, weil immer noch nicht klar ist, ob dieses FNP-Änderungsverfahren 131 in den „neuen“ FNP 2030 AC überführt werden könnte, ist für einen planungsrechtlich verbindlichen Änderungsantrag eine Zumutung für die Genehmigungsbehörde und die letztendlich die Kosten tragenden BürgerInnen. **Die in den bisherigen Verfahren zur Bebauung der Richtericher Dell von der BI-Dell immer wieder gestellte Forderung nach einer Entscheidung für ein -und nur ein einziges- rechtsverbindliches Verfahren bleibt weiter bestehen. Die stete Verschiebung dieser Entscheidung auf einen späteren Zeitpunkt stellt einen gravierenden Planungsfehler dar, da zwei Planungsverfahren auf ein und dasselbe Gebiet zugreifen und das rechtlich nicht zulässig ist.**

X. S.13 7 Landschaftsplan (kein Kommentar)

XI. S.13 8 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung

- Wie schon mehrfach erwähnt, ist der Masterplan 2030 AC nicht planungsrechtlich verbindlich und spielt im Rahmen dieses Antrages keine Rolle.
- **Die hier mit vielen Worten beschriebene „Klimaschutzsiedlung Richtericher Dell“ stellt sich zwar schönrednerisch und mit „lauteren“ Absichten der Stadt Aachen dar, ist aber durch die Realitäten bereits zur Makulatur geworden, da nur noch geringe Reste (2 Cluster) übrig geblieben sind und diese noch nicht einmal im Bereich der beantragten FNP-Änderung 131 liegen. Damit stellt die bereits überholte Absichtserklärung zum Bau der „Klimaschutzsiedlung Richtericher Dell“, die ursprünglich die Kompensation der immensen Umwelteingriffe begründen sollte, keinen Grund mehr für die FNP-Änderung 131 dar.**
- Fazit der Luftnummer Klimaschutzsiedlung **Bezüglich des Verfahrens FNP-Änderung 131 spielt die hier angeführte Klima-**

schutzsiedlung keine Rolle, da nur im Bereich FNP-Änderung 128 kleine Restflächen im Vergleich zu den Forderungen aus dem Masterplan 2030 AC: „Klimaschutzsiedlung Richterlicher Dell“ noch hierfür vorgesehen sind. Im vorliegenden Änderungsantrag soll die Erwähnung nur umweltgerechte Planungen suggerieren, was aber nicht der Fall ist.

Traurig aber wahr:

Die geplante Bebauung der Richterlicher Dell würde weder dem Klimaschutz noch der Klimaanpassung dienen. Vielmehr würden Kaltluftentstehungsbereiche, die Kühlungsfunktion des Bördebodens und der Lebensbereich von Feldvögeln und weiteren Feldtieren, große zusammenhängende landwirtschaftlich Flächen und viele weitere Umweltfaktoren unwiederbringlich zerstört, was grundlegend gegen die Vorgaben des neuen Entwurfs des LEP verstößt.

XII. S.14 9 Auswirkungen der Planungen

- **Der erste Teil dieser Ausführungen beschreibt nicht die Auswirkungen der Planung sondern deren Planungsziele und ist damit irrelevant bis trivial.**
- **Danach wird von einer ersten Abschätzung der Ein- und Auswirkungen auf die Umwelt gesprochen, was bedeutet, dass noch nichts Konkretes darüber bekannt ist. Das ist keine Grundlage für ein FNP-Änderungsverfahren.**
- **Alleine die Aufzählung der zwar nur abgeschätzten aber dennoch möglichen negativen Auswirkungen reicht aus, um die Genehmigungsfähigkeit der Planung vor dem Hintergrund des neuen Entwurfs des LEP ad absurdum zu führen.**
- **Im Weiteren heißt es dann überraschend, dass ein erforderlicher Ausgleich schon jetzt garantiert werden kann, obwohl keine gesicherten Kenntnisse über die Ein- und Auswirkungen auf die Umwelt vorliegen sondern nur mit groben Abschätzungen argumentiert wird. Das ist das gängige Strickmuster politisch-normativer Planungen, die in einem unfertigen Zustand -koste es was es wolle umgesetzt werden sollen.**

XIII. S.14 10. Beteiligung der Bezirksregierung Köln

- **Es ist unverständlich, dass die Beteiligung der Bezirksregierung vor dem Hintergrund der vielen Kollisionspunkte im vorliegenden FNP-Änderungsantrag 131 sowie der weiteren die Richterlicher Dell betreffenden Planungen mit den Vorgaben des neuen Entwurfs des LEP erst kurz vor der Offenlegung erfolgen soll. Wenn sich dann herausstellt, dass die Umwidmung nicht genehmigungsfähig ist, wäre viel Geld der BürgerInnen von Aachen aus unserer Sicht trotz**

besseren Wissens buchstäblich in den Boden (Sand) gesetzt worden. Dieses Vorgehen ist auch bei der derzeitigen Haushaltslage der Stadt Aachen nicht zu verantworten.

XIV. S. 15 Teil B: Umweltbericht

- Umweltbericht

Das FNP-Änderungsverfahren Nr. 131 wurde am 06.03.2014 beschlossen und läuft damit seit mehr als 19 Monaten. Es ist schier unverständlich, dass der laut BauGB vorzulegende Umweltbericht erst "im Laufe des Änderungsverfahrens" erarbeitet werden soll. Wir befinden uns bereits im Verfahren und die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist der erste öffentliche Verfahrensteil. Wie sollen sich die Bürger beteiligen, wenn die entsprechenden Unterlagen zu diesem Zeitpunkt, wohlgemerkt bereits schon tief im Verfahren, noch nicht vorliegen.

Gerade mit diesem Änderungsverfahren Nr. 131, das für so viele noch angedachte Bebauungspläne als Grundlage schlechthin dienen soll, kann nicht mehr von einem Parallelverfahren gesprochen werden. **Daher müssen jetzt alle Belange geklärt werden, ob die Bebauung zulässig ist oder nicht. Dafür darf nicht das Änderungsverfahren „durchgewurstelt“ sondern es muss frühzeitig Klarheit auch durch die Vorlage des Umweltberichtes geschaffen werden. Sonst bleibt das Verfahren in Aachen anrücklich und planungsrechtlich fehlerhaft.**

- **FORDERUNG: Das Verfahren läuft schon seit langem. Wir fordern daher den Umweltbericht oder alternativ auch eine UVP für die gesamte Richtericher Dell zu erstellen und umgehend offen zu legen. Ansonsten könnte es im Laufe des Verfahrens auch heißen, erst nach Offenlage, wodurch die BürgerInnen keine grundlegenden Eingaben und keine echte Mitgestaltung mehr machen könnten.**

BI-Dell

Aachen, den 30.10.2015

Sprecher:

Dr. Christian Locher

Hubert Marx

Peter Philippen-Lindt

Baulandbereitstellung: Kommunale Vorgehensweisen

- Beispielsammlung -



IMPRESSUM

Herausgeber

Forum Baulandmanagement NRW

Bearbeitung

Jennifer Freckmann

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen
des Landes NRW (ILS NRW)

Inhalt

Stadt Aachen
Stadt Bielefeld
Stadt Bocholt
Stadt Bonn
Stadt Bottrop
Stadt Bürstadt
Stadt Dortmund
Stadt Düsseldorf
Stadt Essen
Stadt Euskirchen
Stadt Gladbeck
Stadt Hamm
Stadt Heiligenhaus
Stadt Hennef (Sieg)
Stadt Herford
Stadt Herne
Stadt Hilden
Stadt Kaarst
Stadt Krefeld
Stadt Leverkusen
Stadt Solingen
Stadt Unna
Stadt Velbert
Stadt Wesel

Satz

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW)
FB I, VW, Ko

Kontakt zur Koordinierungsstelle:

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW)

Deutsche Str. 5, 44339 Dortmund (Eving)

Tel.: 02 31 / 90 51 - 2 55 / - 2 54

Fax: 02 31 / 90 51 - 2 57

E-Mail: jennifer.freckmann@ils.nrw.de

Dortmund, Juli 2003

STADT AACHEN

Kreisfreie Stadt, 247.700 Ew.

Die Stadt Aachen hat 1997 ein Gutachten zur Wohnungsbedarfsanalyse und -prognose bis 2015 beauftragt. Das Gutachten ist zu folgenden Empfehlungen gekommen:

- Verstärkte Bereitstellung und Mobilisierung von Wohnbauflächen v. a. für den Eigenheimbau.
- Soziale Wohnraumförderung durch Bestand und Neubau.
- Förderung/Durchsetzung kostengünstigen Wohnungsbaus.
- Förderung altengerechten Wohnungsbaues im Bestand und Neubau.

Am 12. 02. 1998 wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungs- sowie des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses daraufhin das Handlungsprogramm Wohnungsbau verabschiedet. Neben der Umsetzung der Empfehlungen wurde eine Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet. Am 9. 09. 1999 wurde im Stadtentwicklungsausschuss ein Baulückenprogramm beschlossen. Am 17. 01. 2002 beschloss der Planungsausschuss, Planbereiche, in denen Flächen der Stadt Aachen liegen, vordringlich zu bearbeiten. Wichtige Grundsatzinformationen bieten neben der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung die jährlich erscheinenden

Grundstücksmarktberichte und Wohnungsmarktberichte. Derzeit werden die Daten des Gutachtens von 1997 den aktuellen statistischen Daten der Stadt gegenübergestellt. Folgende strategische Überlegungen wurden entwickelt, die noch unter dem Vorbehalt der politischen Beratungen und Entscheidungen stehen.

Ziele:

Abwanderung verhindern; Zuwanderung motivieren; Eigentumsquote erhöhen; Investitionen befördern; zu erwartende demographische Entwicklung und damit verbundene Änderung der Haushaltsstrukturen erfordert Anpassung des Wohnraumangebots.

Die Entwicklung von attraktiven Wohnbauflächen wurde mit folgenden Maßgaben forciert:

- Vorrangige Entwicklung von städtischen Flächen, daneben prioritäre Entwicklung von nachgefragten Flächen (erste Priorität: Grauenhofer Weg und Richtericher Dell),
- Schaffung eines kleinteiligen differenzierten Flächenangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen (Eigentümer, Mieter, besondere Bedarfsgruppen),
- Besondere Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, Alterung,

- Verstärkung im öffentlich geförderten Mietgeschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Bedarfslage und -entwicklung in der sozialen Wohnraumförderung (auch aufgrund des Auslaufens von Bindungen und Folgen des Verkaufes der GeWoGe und des städt. Wohnhausbesitzes),

- Städtisches Engagement im frei finanzierten Mietwohnungsbau nicht erforderlich,

- Nachverdichtungspotenziale aktivieren unter Beachtung des Erhaltes oder der Stärkung eines intakten Wohnumfeldes, Erschließung von Brachflächen,

- 20 % Sozialwohnungen bzw. öffentlich gefördertes Wohneigentum in VEP's,

- Schaffung von Investitionsanreizen,

- Installation eines übergreifenden Projektmanagements für prioritäre Maßnahmen (Abstimmung im Einzelfall),

*Frau Reinholz
Fachbereich
Immobilienmanagement
Stadt Aachen
Verwaltungsgebäude
am Marschierort
52058 Aachen*

*anette.reinholz@mail.aachen.de
Tel.: 02 41 / 4 32-23 02*

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 □uaestio auf den Zensus 2011 und gibt □uantitative Einwohnerzahlen daraus noch korrekt an. Auf Seite 20 gibt □uaestio 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 „E traraum“ in Kooperation mit der RW H, 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 „ uasi gesicherten Arbeitsplätzen“ hauptsächlich aus der erhofften Campuserweiterung aufgebaut. Allein das Wort „ uasi“ 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 „ uasi“ 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:

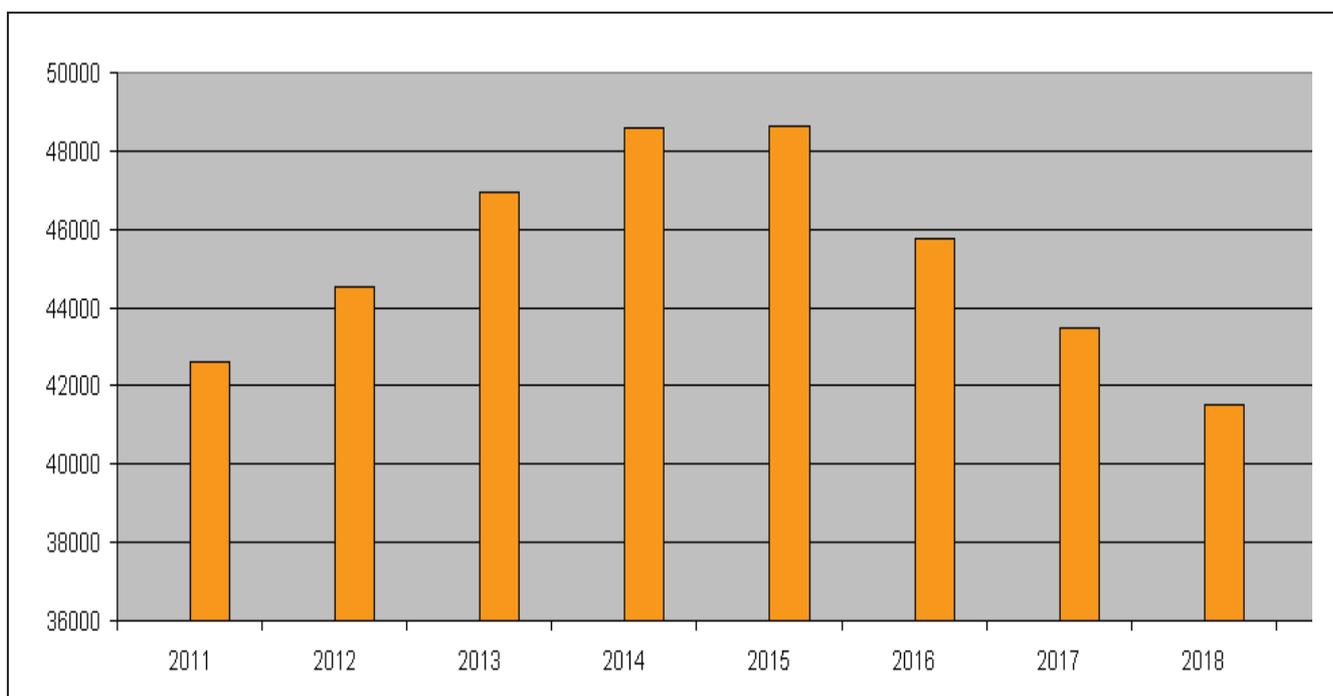
Dr. Christian Locher

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

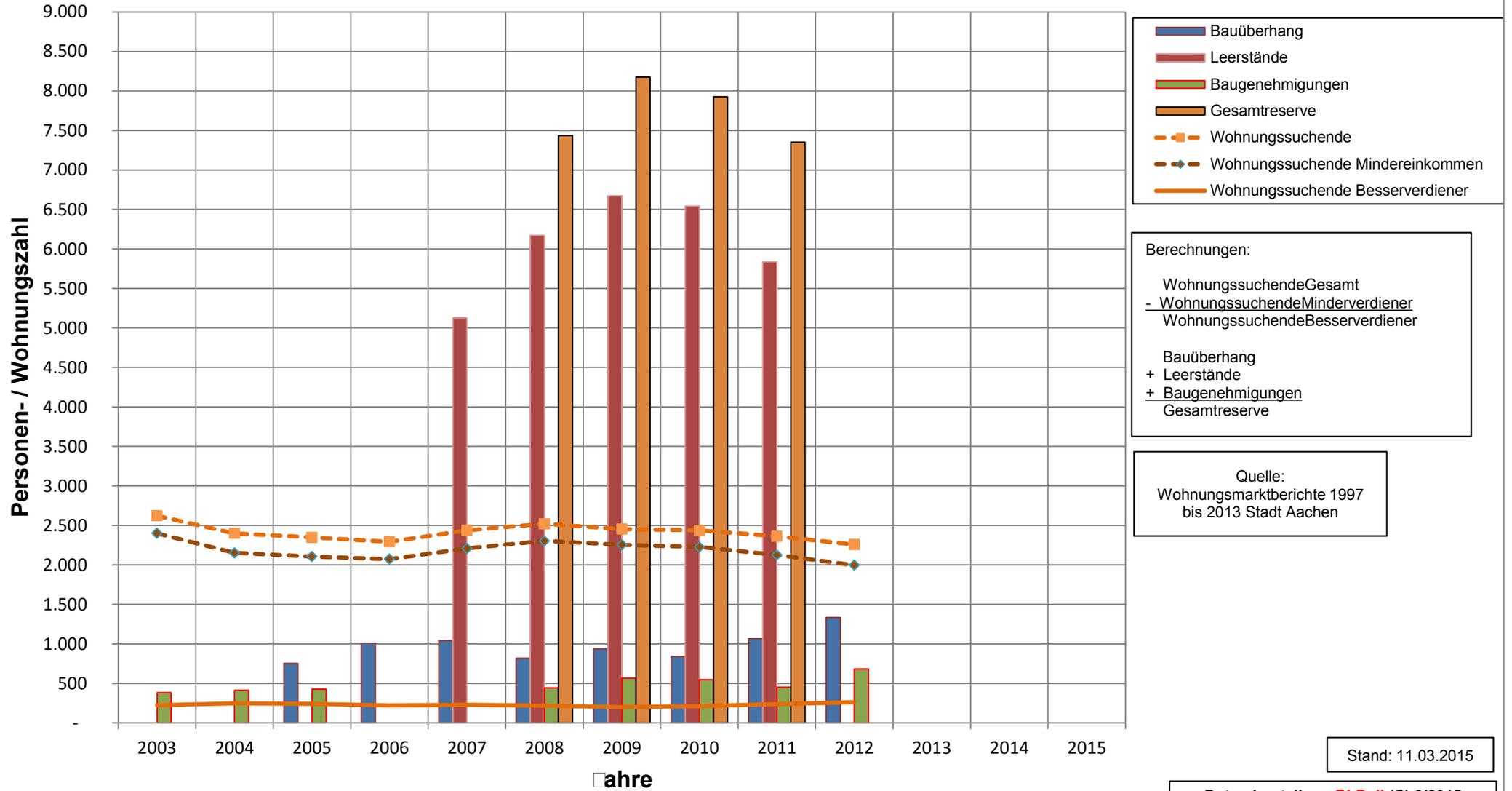
Vorlage FB23/0289/WP

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

Wohnungssuchende im Vergleich zu Wohnungsreserven

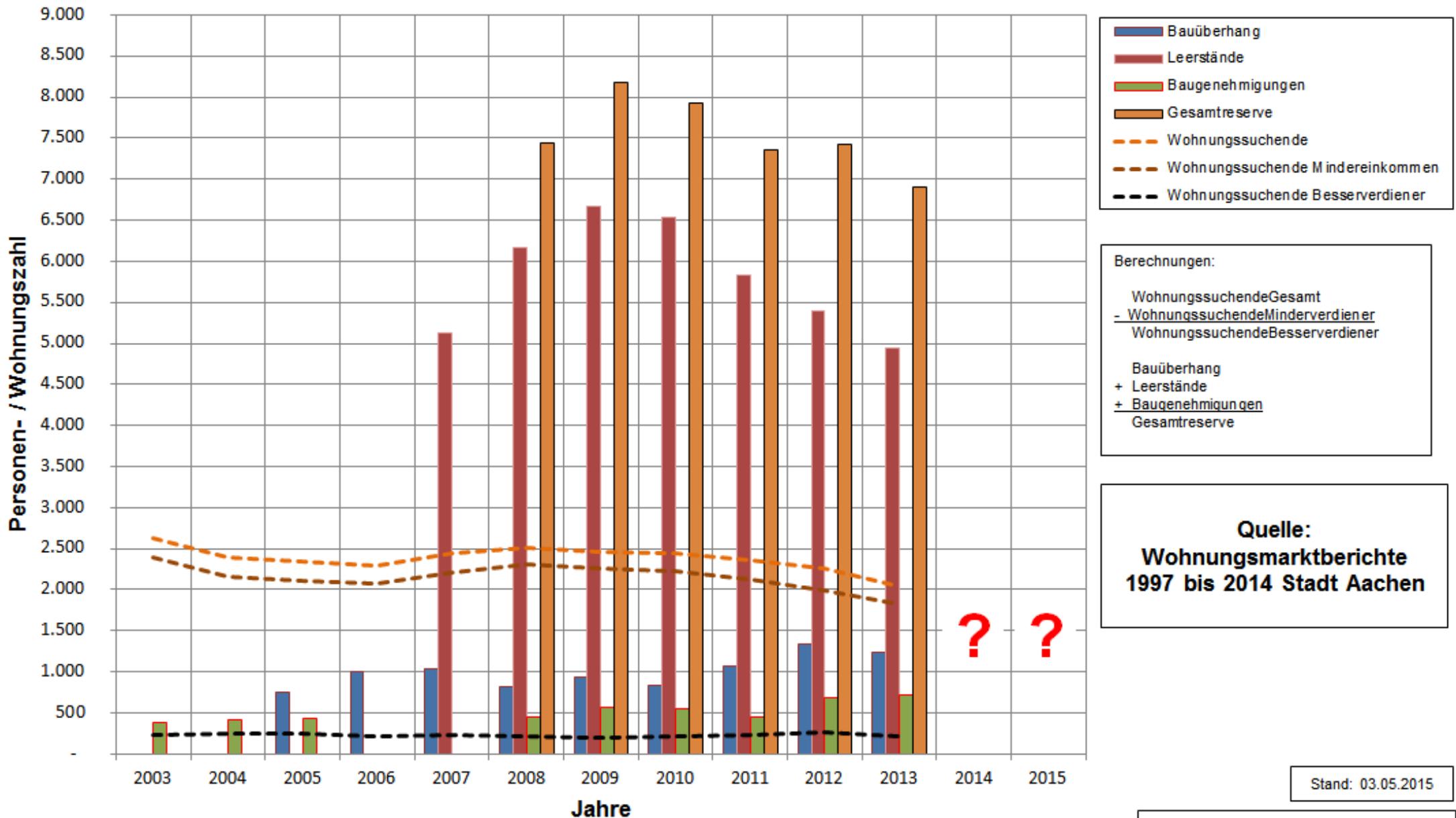


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen

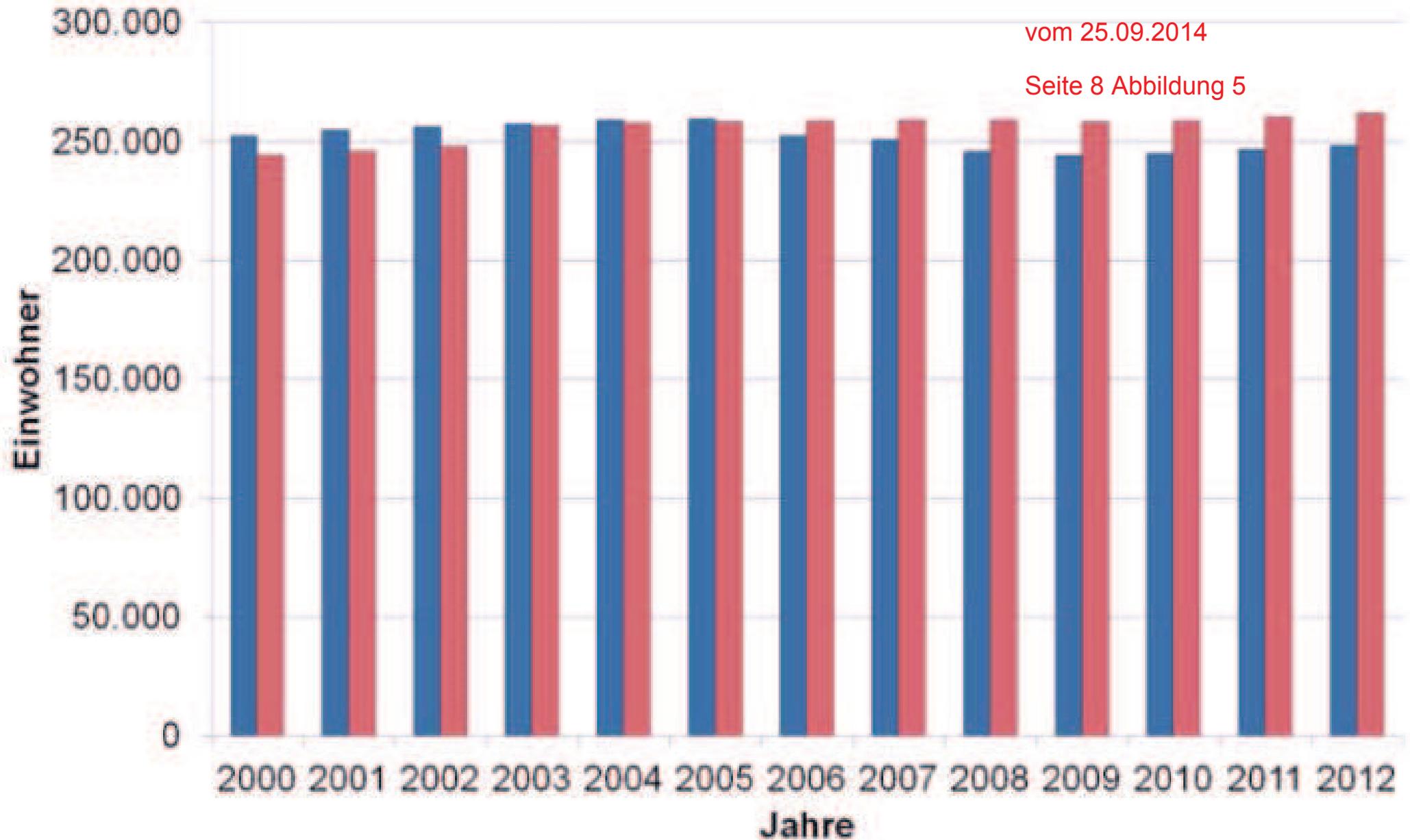
Quelle:

Anlage 03

Gutachten Quaestio

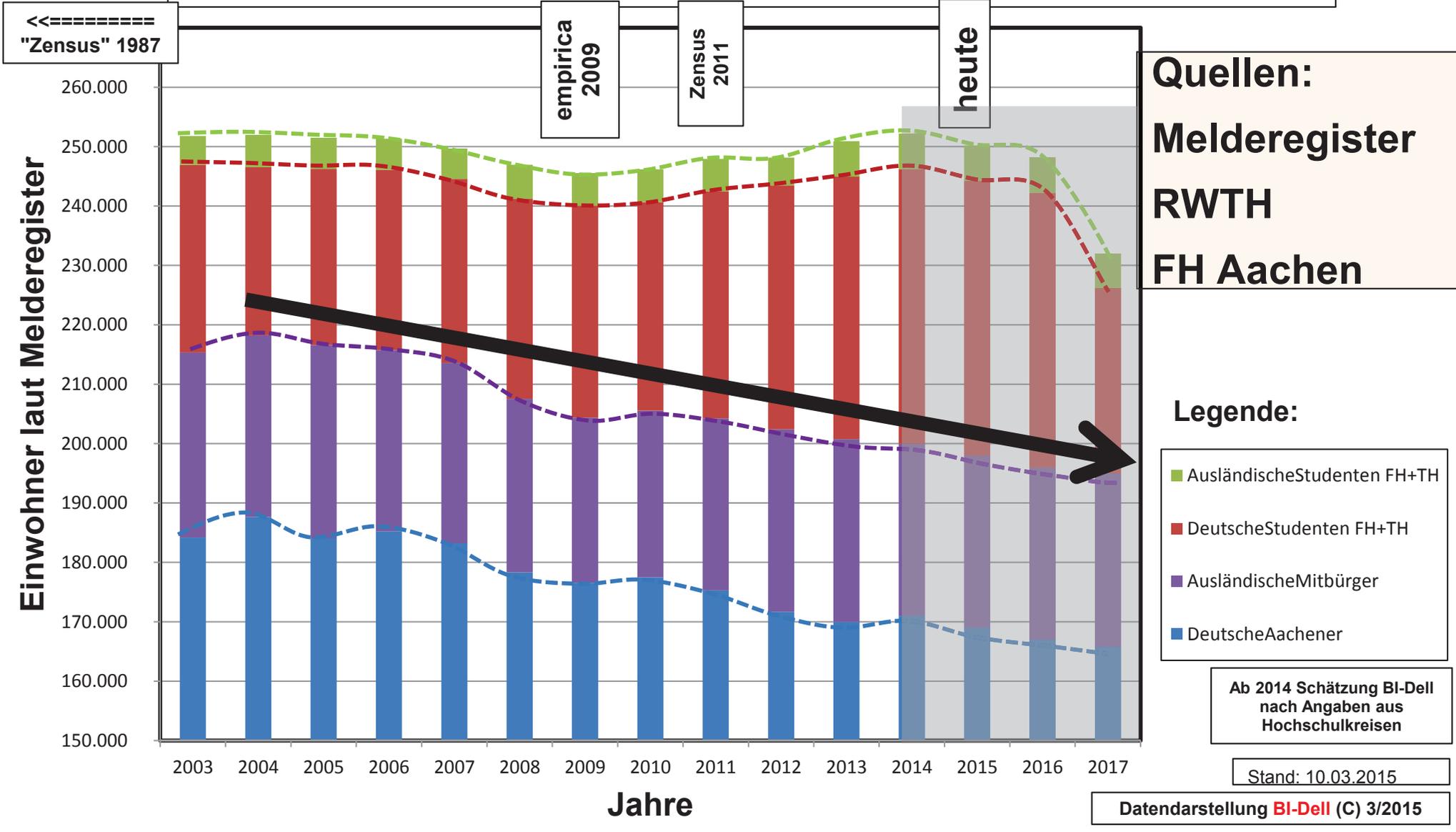
vom 25.09.2014

Seite 8 Abbildung 5



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

Bevölkerungsentwicklung aus dem Melderegister der Stadt Aachen

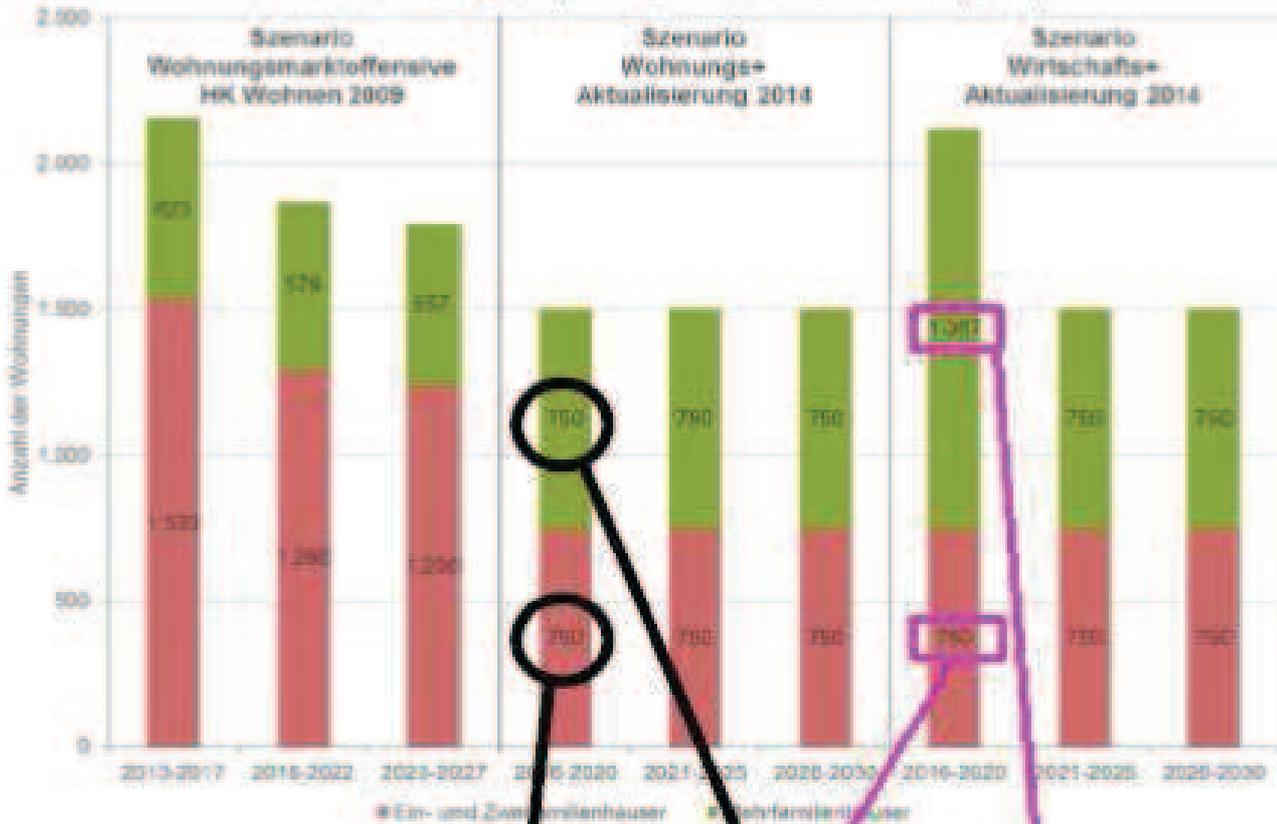


FEHLER

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) |
|------------------------|----------------|-----------------------------|--|--------------------|--|---|
| | | Wohnflächen | Flächenanspruch (250 m ² Nettobauland pro WE) | Wohnflächen | Flächenanspruch (100 m ² Nettobauland pro WE) | |
| Wohnungs+ Szenario | bis 2020 | 1.200 | 30 ha | 1.000 | 0 ha | 34 ha 34 ha |
| | 2021 bis 2025 | 700 | 28 ha | 700 | 0 ha | 34 ha 34 ha |
| | 2026 bis 2030 | 700 | 28 ha | 700 | 0 ha | 34 ha 34 ha |
| | Summe bis 2030 | 2.600 | 86 ha | 2.400 | 0 ha | 114 ha 114 ha |
| Wirtschaftse+ Szenario | 2016 bis 2020 | 1.200 | 30 ha | 2.000 | 0 ha | 34 ha 34 ha |
| | 2021 bis 2025 | 700 | 28 ha | 700 | 0 ha | 34 ha 34 ha |
| | 2026 bis 2030 | 700 | 28 ha | 700 | 0 ha | 34 ha 34 ha |
| | Summe bis 2030 | 2.600 | 86 ha | 2.400 | 0 ha | 114 ha 114 ha |

Quelle: eigene Berechnung

Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen

**Wissenschaftliche Grundlage für das „Aachener
Handlungskonzept Wohnen“**

**Ansprechpartner: Bernhard Faller (QUAESTIO Forschung & Beratung)
Petra Heising, Lukas Weiden (empirica)**

empirica

Qualitative Marktforschung,
Stadt- und Strukturforschung
GmbH

Kaiserstr. 29 • D-53113 Bonn

Tel.: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

bonn@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

QUAESTIO

Forschung & Beratung

Theaterplatz 3

D - 53177 Bonn

Fon: +49 (0)228 55547268

Fax: +49 (0)228 55547271

faller@quaestio-fb.de

www.quaestio-fb.de

Projektnummer: 2008147

Bonn: März 2009

Gründerzentren den zentralen Ansatzpunkt. Für die Zukunft ist eine groß angelegte Campus-Entwicklung mit 15 bis 17 Clustern geplant, die Wissenschaft und Wirtschaft jeweils fruchtbar verbinden sollen, so dass aus der Wissenschaft heraus vermehrt gewerbliche Arbeitsplätze entstehen können. Bislang ist dies in spürbarem Umfang immerhin schon in den Bereichen Automotive, Materialwissenschaften/Nanotechnologie, I&K/Elektrotechnik sowie ansatzweise auch in den Lebenswissenschaften geschehen. Die Campus-Entwicklung allein ist schon geeignet, Aufmerksamkeit auf Aachen zu ziehen. Darüber hinaus kann man unterstellen, dass sich der aus der Exzellenzinitiative resultierende Bedeutungsgewinn der RWTH für Aachen positiv bemerkbar macht. Nicht zuletzt wird der Standortfaktor Wissen/Humankapital in einer zunehmend wissensorientierten Wirtschaftsentwicklung mit Sicherheit an Bedeutung gewinnen. Dies ist womöglich das stärkste Vorzeichen für eine zukünftig verbesserte wirtschaftliche Entwicklung in Aachen.

- Solange nationale Volkswirtschaften den Bezugsrahmen für das wirtschaftliche Agieren bildeten, mussten Grenzlagen in gewisser Weise von Nachteil sein. Diese mögliche Schwäche wird kontinuierlich an Bedeutung verlieren und kann sich in einer stärker internationalisierten Wirtschaft zu einem Standortvorteil entwickeln. Die grenzübergreifende Zusammenarbeit in der Region ebnet zusätzlich den Weg dazu. Der Ausbau der entsprechenden Verkehrsinfrastruktur verstärkt diese Wirkung.
- In einer alternden Gesellschaft wird der qualifizierte Nachwuchs zu einem Nadelöhr der regionalwirtschaftlichen Entwicklung. Universitätsstädte und insbesondere solche Städte mit besonders renommierten Universitäten haben in dieser Hinsicht einen großen Vorteil: Die jungen Menschen kommen zum Studium in die Stadt und können anschließend leichter gebunden werden. Dies kann auf längere Sicht ein großer Vorteil sein, der zudem von der städtebaulichen Attraktivität der Stadt, dem Flair sowie der landschaftlichen reizvollen Lage in einer europäischen Grenzregion verstärkt wird.
- Trotz der nach wie vor vorhandenen Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes kann man für die Zukunft unterstellen, dass die Rationalisierungsprozesse aufgrund des reduzierten Sektors quantitativ weniger durchschlagend sein werden.

In der Summe der Argumente deutet fast nichts auf ein Abrutschen der regionalwirtschaftlichen Entwicklung hin. Einiges spricht indes dafür, dass Aachen relativ zu anderen Städten an Wettbewerbsfähigkeit gewinnt. Der Übergang zu einer Wissensgesellschaft mit Nachwuchsproblemen ist dabei wahrscheinlich die entscheidende Komponente. Wie schnell diese Saat aufgeht und mit welcher Dynamik dies geschieht, kann allerdings heute kaum vorhergesagt werden. Eine Fortsetzung der recht ausgeglichenen Entwicklung, bei der sich Schrumpfungsprozesse und Wachstumsprozesse in etwa die Waage halten, ist vor diesem Hintergrund als unterer Pfad einer möglichen

Wirtschaftsentwicklung zu begreifen (vgl. „Basis-Szenario“). Für die Ableitung eines optimistischeren Szenarios kann man gedanklich einen Erfolg der Campus-Entwicklung und der damit verbundenen Entwicklungen unterstellen, was mit steigenden Arbeitsplatzzahlen und entsprechend höherer Zuwanderung (von Arbeitskräften und ihren Familien) einhergeht (vgl. Szenario „Wirtschaftsexpansion“).

2.2 Demografie: Wie geht es weiter?

2.2.1 Wanderungsmotive: studienplatz-, arbeitsmarkt- oder wohnungsmarktbestimmt?!

Die oben beschriebene Arbeitskräftenachfrage von Unternehmen löst Wanderungsströme aus: Am mobilsten sind junge Arbeitskräfte kurz nach ihrer Ausbildung, und zwar insbesondere hochqualifizierte Arbeitskräfte unmittelbar nach ihrem Studium, also etwa im Alter bis Ende Zwanzig. Denn unabhängig von ihrem Studienort werden sie in die Region Deutschlands (oder ins Ausland) ziehen, in der ihnen die attraktivste Stelle und günstigsten Entwicklungsmöglichkeiten angeboten werden. Dabei wird zwar grundsätzlich auch immer der Arbeitsmarkt vor Ort (also am Hochschulort) in Betracht gezogen, aber selbst unter Berücksichtigung der Transaktionskosten, die mit einem Umzug verbunden sind, wird vor allem eine Arbeitsplatzregion mit den besten langjährigen Zukunftsaussichten gesucht. Dies führt zu Wanderungen. Wanderungen, von denen die wirtschaftlich stärksten und innovativsten Regionen Deutschlands profitieren und die wirtschaftlich schwachen und schrumpfenden Regionen junge Menschen verlieren.

Aachen ist ein Hochschulstandort, so dass bereits sehr viele Absolventen vor Ort sind, wenn sie sich für ihren ersten Arbeitsplatz entscheiden müssen. Dies ist eine günstige Ausgangslage; aber es stellt sich nun die Frage, wie viele der Hochschulabsolventen langfristig auch in der Region Aachen einen Arbeitsplatz finden können und wie viele nach Beendigung des Studiums doch in andere Regionen abwandern (müssen), weil der Arbeitsmarkt Aachens selbst zu wenig absorbiert. Diese Frage ist dabei für Aachen fast unabhängig von der zukünftigen Entwicklung der Studentenzahlen zu stellen, denn es ist durchaus denkbar, dass die Hochschule zwar wächst, ohne dass die Wirtschaftskraft der Region stark genug wäre, um auch entsprechend mehr zusätzliche Absolventen dauerhaft an sich zu binden.

In einem Szenario mit schwacher Wirtschaftsentwicklung bleibt die Hochschule für Aachen demografisch gesprochen daher ein „durchlaufender Posten“, d.h. es steigt bei einem Hochschulausbau zwar einmalig die Wohnungsnachfrage für Studenten (die im Wesentlichen über zusätzliche Studentenwohnheime und ggf. günstige Bestandswohnungen im Stadtgebiet abgedeckt werden könnte). Eine dauerhafte Strukturveränderung insbesondere hinsichtlich der Altersstruktur der dauerhaft Ansässigen Aachener Bevölkerung entsteht dadurch aber nicht. Denn dem durch Hochschulausbau induzierten zusätzlichen Zuzug von Erstsemestern steht – wenn diese nach

dafür wird die Bekämpfung der Unterausbildung sein. Nicht immer wird es gleichzeitig gelingen, die Quartiere auch wohnungswirtschaftlich aufzuwerten. Denn eine wohnungswirtschaftliche Aufwertung setzt in der Regel auch eine Erhöhung der Zahlungsbereitschaft durch Bindung neuer Zielgruppen voraus. Eine realistische Strategie sollte in jedem Fall in enger Abstimmung mit den Wohnungseigentümern ausgehend von ihren Bewirtschaftungsperspektiven entwickelt und umgesetzt werden.

- Aachen ist eine Stadt der Studenten und die Universität hat in der internen und externen Wahrnehmung von Aachen eine herausgehobene Bedeutung. Die Wohnsituation der Studenten konnte in der vorliegenden Studie nicht gesondert analysiert werden. Insofern können an dieser Stelle auch keine Empfehlungen für verbesserte Angebote für die Studenten formuliert werden. Es spricht jedoch auch angesichts der Campus-Entwicklung und des Exzellenz-Status viel dafür, dieses Thema in einem gesonderten Arbeitsstrang aufzugreifen, um die Wohnsituation zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechende Modellvorhaben auf den Weg zu bringen.
- Kaum behandelt in dieser Studie wurde auch der „normale“ innerstädtische Geschosswohnungsbau, obwohl er ein wichtiges Teilsegment des Neubaugeschehens darstellt. Der überwiegend freifinanzierte und oftmals hochwertige Geschosswohnungsbau muss dabei durch das Nadelöhr eines knappen Grundstücksangebots. Kommen entsprechende Grundstücke auf dem Markt, rufen die guten Renditechancen ausreichend Investoren auf den Plan, so dass hier (abseits der vielleicht intensivierten Bemühungen um die Grundstücksmobilisierung) wahrscheinlich kein zusätzliches politisches Engagement erforderlich ist.

Die Stadt Aachen verfügt mit der GeWoGe über eine kommunale Wohnungsgesellschaft. In den vergangenen Jahren wurde in vielen Städten über einen möglichen Verkauf der kommunalen Wohnungsbestände diskutiert. Offenbar haben jedoch viele (ausländische) Investoren die Renditechancen am deutschen Wohnungsmarkt überschätzt, so dass deren Zahlungsbereitschaft und Engagement (unabhängig von der Finanzkrise) aktuell spürbar gedämpft ist. Das klassische Aufgabenfeld der kommunalen Wohnungsunternehmen ist, über die kommunalen Bestände Belegungsrechte zu sichern. In der künftigen Wohnungspolitik können die Unternehmen darüber hinaus auch als Partner zur Realisierung innovativer Wohnformen und neuer qualitativer Standards fungieren. Denn abseits subventionsorientierter Wohnungspolitik geht es vor allem darum, durch Modellvorhaben innovative Lösungen zu erproben, dabei Erfahrungswissen aufzubauen und dies Wissen Nachahmerprojekten zur Verfügung zu stellen. In dieser Hinsicht kann auch die GeWoGe dazu beitragen, neue Qualitätsstandards und Lösungen am Aachener Markt und damit auch abseits ihrer eigenen Bestände zu etablieren.



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen - FB 23 - D-52058 Aachen

Herrn
Peter Philippen-Lindt
Am Lütterbüschgen 11

52072 Aachen

Auskunft Herr Frankenberger

Gebäude Lagerhausstraße 20 / Zimmer 623a
Telefon 0241 / 432 - 2302
Telefax 0241 / 432 - 2399
allg. e-mail immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de
e-mail Rolf.Frankenberger@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de
Mein Zeichen FB 23/02
Kassenzeichen
Datum 24.06.2015

**Gutachten des Instituts Quaestio Forschung und Beratung;
Hier: Einwohnerfragestunde in der Sitzung der Bezirksvertretung Richterich am 10.06.2015**

Sehr geehrter Herr Philippen-Lindt,

in der Einwohnerfragestunde der Sitzung der Bezirksvertretung Richterich am 10.06.2015 stellten Sie die Frage, wann mit einer Stellungnahme der Verwaltung zu der, aus Sicht der Bürgerinteressen Richtericher Dell (BI-Dell), sachlichen Fehler des Quaestio Gutachtens gerechnet werden kann. In den Anmerkungen der BI-Dell zum Gutachten werden auf den Seiten 1-3 insgesamt neun sachliche Fehler aufgeführt. Hierzu hat der Gutachter wie folgt Stellung genommen:

1. In der Tat ist der Satz „Lediglich die Gesamtzahl der Aachener Haushalte ist in den Ergebnissen des Zensus mit 136.790 angegeben“ nicht korrekt, es handelt sich tatsächlich um die aus der Haushaltegenerierung des Melderegisters abgeleitete Zahl, welche dem Wohnungsmarktbericht 2012 entnommen wurde. Anders als von Seiten der BI-Dell dargestellt ist dies aber nicht entscheidend. Es handelt sich lediglich um eine falsch eingefügte Zahl ohne rechnerische Konsequenz. In den Berechnungen sind die Zensusergebnisse für Haushalte und Bevölkerung nicht berücksichtigt. Rechnungsgrundlage aller Prognosen bilden die Zahlen des Melderegisters.
2. Die durch die BI-Dell zugrunde gelegte Darstellung der zukünftigen Entwicklung der Studentenzahlen entspricht nicht dem aktuellen Stand. Selbstverständlich hat Quaestio die Entwicklung der Studentenzahlen als Bestandteil der Bevölkerungsprognosen berücksichtigt. Hierzu wurde unterstellt, dass junge Mitmenschen sich mittels Wanderung auf die Gemeinden der Region und die Regionen/Städte Nordrhein-Westfalens genauso verteilen wie bisher. Die zurückgehende Anzahl junger Menschen in Nordrhein-Westfalen führt folglich auch zu einem Rückgang der Zuwanderung junger Menschen nach Aachen. Es gibt jedoch keinen Anlass anzunehmen, dass Aachen einen stärkeren Rückgang der Zuwanderung junger Menschen hinnehmen muss als andere Städte und Regionen Nordrhein-Westfalens und Deutschlands.

3. Der Zensus des Jahres 2011 weist Wohnungsleerstände von ca. 3.500 Wohneinheiten nach. Dies entspricht 2,5 % des Aachener Wohnungsmarktes und liegt damit unter der üblicherweise als notwendig erachteten Fluktuationsreserve von ca. 3 %. Sofern es sich bei der von Seiten der BI-Dell genannten Zahl von 7.000 Leerständen um empirisch erhobene Werte handelt, werden diese älteren Ursprungs sein. Seit 2011 ist indes in Folge der Zuwanderung bei geringer Bautätigkeit von einem weiteren Abschmelzen des Wohnungsleerstandes auszugehen. Darauf zu vertrauen, dass ausreichend Leerstandsreserven zur Aufnahme zusätzlicher Bevölkerung vorhanden sind, erzeugt ausgehend von der Situation des Aachener Wohnungsmarktes eher zusätzliche wohnungspolitische Probleme als dass es zu deren Lösung beiträgt.
4. Die BI-Dell argumentiert, dass ein Bevölkerungszuwachs ohne ausgeweiteten Wohnungsneubau stattgefunden habe. Hieraus soll wahrscheinlich abgeleitet werden, dass Neubau nicht nötig sei, weil der Markt die Zuwanderung auch ohne entsprechenden Neubau verarbeite. Partiiell ist dies in der Vergangenheit tatsächlich so gewesen. Aber genau hieraus sind die aktuell beklagten Wohnungsmarktengpässe mit Preissteigerungen und sozialen Verwerfungen entstanden. Die Folgerung, dass das ganze Prognosemodell sei deswegen untauglich, lässt sich daraus kaum begründen. Im Übrigen wurde im neuen Gutachten eine vorsichtigere, streng an den empirischen Trends orientierte Entwicklungs- bzw. Wachstumsannahme formuliert.
5. Hierzu werden keine genauen Punkte des Gutachtens benannt, sodass eine konkrete Stellungnahme nicht möglich ist.
6. Die von der BI-Dell genannte Quelle „Vorlage vom 15.03.2007 zu Aachen-Strategie-Wohnen im Ratsinfosystem“ gemäß Fußnote 7, Seite 12, ist für mich nicht nachvollziehbar. Bei der zitierten Fußnote handelt es sich um die Vorlage „Wohnen in Aachen-Sachstand und Ausblick“ vom 25.10.2013. Diese Vorlage wurde im nichtöffentlichen Teil des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses beraten, sodass ein Abruf über das Ratsinformationssystem lediglich Mitgliedern der politischen Gremien vorbehalten ist.
7. Aus dem textlichen Zusammenhang ergeben sich zwei unterschiedliche Bezugszeiträume. Während sich die 0,03 % auf den im Text angegebenen Zeitraum 2000-2013 beziehen, beziehen sich die 0,05 % auf den „jüngeren Zeitraum“ seit der Studie aus 2009, folglich auf die Jahre 2009-2013. Es wurde darauf hingewiesen, dass Quaestio einen im Vergleich zu anderen Studien sehr geringen Ersatzbedarf von 0,1 % für die Zukunft ansetzt. Der übliche Wert liegt zwischen 0,2 und 0,25 %. Dies ist auch ausführlich im Text beschrieben.
8. Das Argument, Quaestio hätte zu stark quantitativ und wenig qualitativ die Bevölkerungsentwicklung analysiert, ist schwer nachvollziehbar. Die von Seiten der BI-Dell hierzu dargestellte Grafik mit einer wenig differenzierten Darstellung von 4 Teilgruppen und teilweise veralteten Zahlen hilft diesbezüglich auch nicht weiter. Zur Ableitung der künftigen Einwohnerzahlen wurden für das Gutachten sehr differenzierte Analysen zum Wanderungsverhalten durchgeführt. Hierbei wurden z.B. für eine große Zahl von Altersgruppen jeweils die Ziel- und Herkunftsregionen (Umland, restliches NRW, restliches Deutschland, Ausland) analysiert. Es wurden auf dieser Basis jeweils Ab- und Zuwanderungsmöglichkeiten für die Altersgruppen, kombiniert mit Ziel- bzw. Herkunftsregionen, abgeleitet. Diese wurden schließlich nach inhaltlich-qualitativer Überprüfung als Grundlage der Bevölkerungsprognose herangezogen.
9. Die Abbildung 18 des Gutachtens ergibt sich nicht, wie von der BI-Dell aufgeführt, aus Abbildung 17, sondern aus Abbildung 15. Ein kleinerer Fehler ist in der Tat in Abbildung 18 aufgetreten, da auch beim „Wirtschafts+“ Szenario der erste Zeitraum „bis 2020“ lauten muss. Einbezogen sind die jährlichen Bedarfe aus der Abbildung 15 für die

Jahre 2013-2020.

Für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden die Bedarfe aus Abbildung 15 in Abbildung 18 zu 50 % berücksichtigt. Hintergrund dieser Berücksichtigung ist die aktuelle Entwicklung. Diese hat gezeigt, dass die Nachfrage zum Teil in aktivierten Reserven im Bestand (Leerstände, zuvor unbewohntes Dachgeschoss oder Souterrainwohnung; vgl. Erläuterungen im Gutachten, Seite 25, oben) gedeckt wird und von daher nur ein Teil der Bedarfe tatsächlich durch Neubau gedeckt werden muss. Die in Abbildung 18 dargestellten Neubauleistungen in Mehrfamilienhäusern ergeben sich somit rechnerisch aus der Hälfte der Bedarfe für 2013-2015 und der Bedarfe für 2016-2020 (zu 100 %) bezogen auf 8 Jahre.

Für die Bedarfe an Einfamilienhäusern ist ein entsprechender Effekt wie bei den Geschosswohnungen nicht festzustellen. Entsprechend wurden die Bedarfe aus Abbildung 15 zu 100 % berücksichtigt. Hier ergeben sich demnach die angegebenen Bauleistungen aus 150 Wohneinheiten p.a. für die Jahre 2013-2020.

Ich hoffe, dass Ihre Bedenken damit abschließend ausgeräumt werden konnten und verbleibe

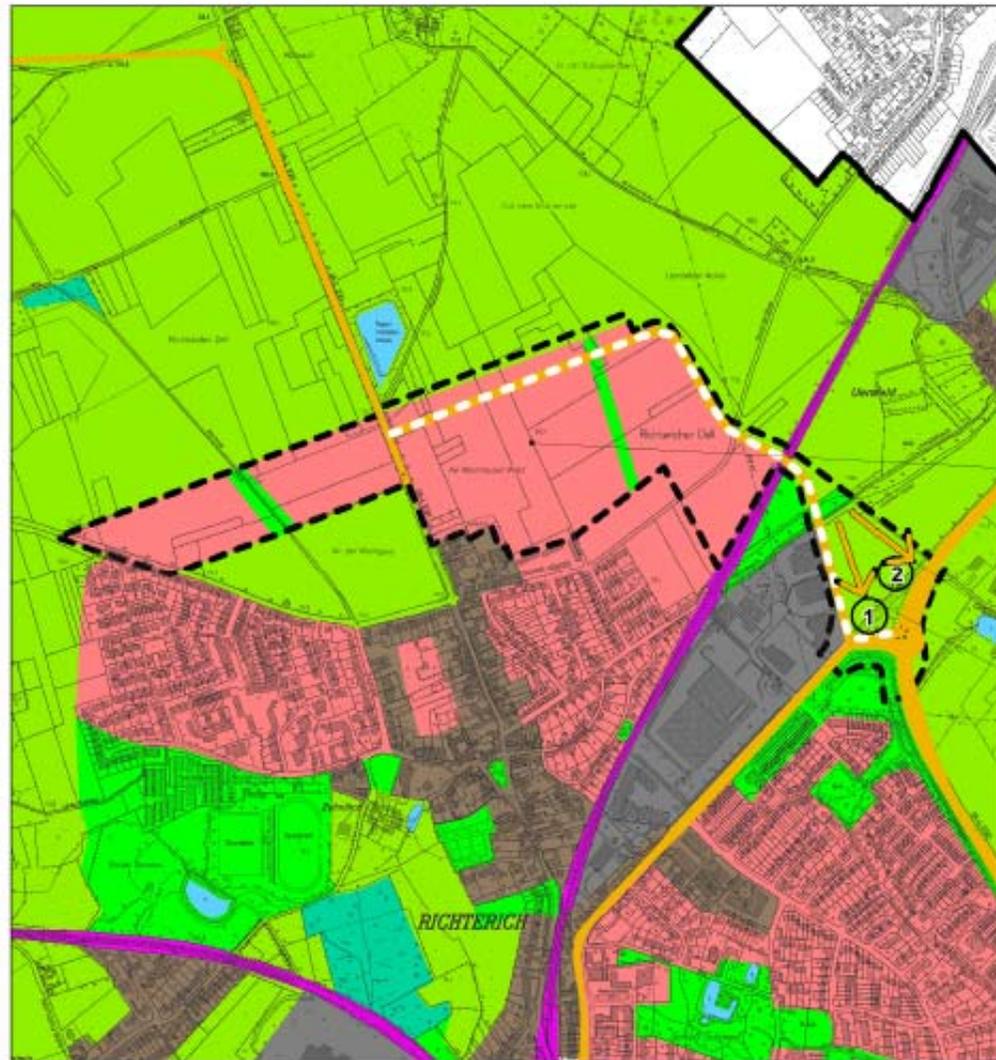
mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Feiter

Stark vergrößerter Ausschnitt der geplanten neuen Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Aachen.

Bereich Richtericher Dell



1. Darstellungen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Grünflächen
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Stadtgrenze

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Flächen für Bahnanlagen
- Hauptverkehrszüge, vorh.
- Hauptverkehrszüge, noch nicht vorh.

neue Darstellung

- geplante Haupterschließung/Ortsumgehung
- Variante 2
- Variante 1

aktuelle Darstellung.



Hinweis:

Die hier dargestellte Karte soll der besseren Lesbarkeit dienen. Sie ist unmaßstäblich und nicht parzellenscharf !