

Der Stadt Aachen gehen die Grundstücke aus

Flächenstraffung
6.8.2012 S19

Viele Privateigentümer spekulieren auf weiter steigende Preise. Das hat Folgen für den Wohnungsmarkt.

VON GERALD EIMER

AACHENFür die Stadt wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dämpfend auf die steigenden Grundstückspreise einzuwirken. Dies geht aus einem Bericht der Verwaltung zur sogenannten Bodenvorratspolitik hervor, der am Dienstag im nichtöffentlichen Teil des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vorgelegt wurde. Die Stadt findet demnach kaum noch Flächen, um den nach wie vor steigenden Wohnraumbedarf zu decken.

Zwar stehen ihr inzwischen rund zwei Millionen Euro jährlich für den „strategischen Flächenerwerb“ zur Verfügung, doch Möglichkeiten, das Geld sinnvoll anzulegen, sind rar. Einerseits ist die Stadt weder willens noch in der Lage, die geforderten Preise zu bezahlen, andererseits fehlt es aber auch schlicht an entwicklungsfähigem Bauland. Wie zäh und langwierig es sein kann, Ackerfläche in Bauland zu verwandeln, ist etwa in der Richtericher Dell zu sehen, um die seit Jahrzehnten gerun-

gen wird. Teils halten Eigentümer aber auch aus Spekulationsgründen ganz bewusst ihre Grundstücke zurück, beklagt die Stadt.

Damit rächen sich offenbar auch Versäumnisse in der Vergangenheit. Zwar hat die Stadt seit jeher versucht, baulich interessante Flächen in ihr Eigentum zu bringen, um sie der Spekulation zu entziehen und zum Wohle der Allgemeinheit zu entwickeln. Doch der Vorrat an Grundstücken ist durch die vielen Verkäufe offenbar immens geschrumpft. Dramatische Folgen hat dies eben auch für die Schaffung preiswerten Wohnraums.

Prognose aus dem Jahr 2014

Einer Prognose aus dem Jahr 2014 zum Wohnraumbedarf in Aachen zufolge müssten bis zum Jahr 2030 knapp 7000 neue Wohnungen gebaut werden. Inzwischen glauben Fachleute, dass der tatsächliche Bedarf sogar noch größer ist. Seitdem habe es in Aachen zwar auch eine rege Bautätigkeit gegeben – allerdings vorzugsweise im eher hoch-

preisigen Segment. Preiswerte und öffentlich geförderte Wohnungen bleiben Mangelware. Und schon gar nicht konnte der massive Wegfall öffentlich geförderten Wohnraums in den vergangenen Jahren auch nur annähernd durch die Neubauten ausgeglichen werden.

Politiker der SPD, der Linken und der Grünen warnen vor dieser Entwicklung seit Jahren und forderten immer wieder verstärkte Anstrengungen, mehr öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen oder auch ein städtisches Wohnbauprogramm aufzulegen. Durchgesetzt wurde immerhin eine Quotenregelung: Investoren werden seit 2014 verpflichtet, zwischen 20 und 40 Prozent der auf städtischen Grundstücken errichteten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Durchgesetzt wird in der Regel ein Anteil von 30 Prozent.

Zunehmend fraglich erscheint allerdings, ob private Investoren dann auch das Richtige bauen. Tendenziell scheinen sie dazu zu neigen, vorzugsweise kleine Wohnungen im Billigsegment anzubieten. Da-

mit machen sie es aber vor allem Familien schwer, bezahlbare Wohnungen zu finden. Ob Schwarz-Rot gegensteuert, wird von der Untersuchung der Verwaltung abhängen, die nun ermitteln soll, welche Wohnungen benötigt werden. Denkbar ist es für die Wohnungspolitik von CDU und SPD auch, die Quote für öffentlich geförderten Wohnraum zu erhöhen.

Alte Forderung der Grünen

Und was die Grünen schon vor zweieinhalb Jahren gefordert haben, will nun auch die Ratsmehrheit nicht länger ausschließen: dass die Stadt selbst aktiv wird und unter die Bauherren geht. Noch will man aber die Vorschläge der Verwaltung abwarten, heißt es aus Reihen der Ratsmehrheit.

Bleibt die Frage, wo man die dafür nötigen Grundstücke findet. Während die Stadt bei den Gewerbeflächen den Blick inzwischen stärker in Richtung Städteregion lenkt, konzentriert sie sich beim Wohnungsbau seit geraumer Zeit auf die „In-

nenentwicklung“. Ziel sei es, den Flächenverbrauch zu senken, die Städte nicht weiter mit Autos zu fluten und die rarer werdenden grünen und unbebauten Flächen am Stadtrand zu schützen. Heißt: Baulücken sollen geschlossen, Innenhöfe, Brachflächen und selbst Kleingärten bebaut und Flachbauten möglicherweise auch aufgestockt werden.

Gerade in der Innenstadt aber zeigt sich das ganze Dilemma, dem eben auch die Stadt ausgesetzt ist: Wegen hoher Gewinnerwartungen lassen viele Eigentümer ihre Grundstücke einfach ungenutzt liegen. Und manche haben es offenbar auch nicht nötig, sich Gedanken über eine attraktivere Bebauung zu machen.

Mit besonderer Spannung wird nun der neue Flächennutzungsplan erwartet, da er Aufschluss darüber geben wird, wie der knappe Raum noch genutzt werden kann.

Der Stadt bietet er die Chance, sich die baulich interessanten Flächen zu sichern, bevor sich Grundstückspekulanten die Taschen füllen können.