

BI-Dell informiert

Ergebnisprotokoll zur WLA-Sitzung vom 11.09.2018. (WLA=Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss)

6 Zu WLATOP Ö4 am 11.09.2018 um 17:00 Uhr (Lagerhausstraße) /

„Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken nach Konzeptqualität“

Die Vergabe nach Konzeptqualität wurde andiskutiert. Streitpunkte waren die Vorgaben ab wann dieses Verfahren anwendbar sein soll und ob die Vergabe unter Höchstgebot den Kommunen rechtlich erlaubt sei.

2 Zu WLATOP Ö5 am 11.09.2018 um 17:00 Uhr (Lagerhausstraße) /

„Städteregionsweites Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur Überarbeitung des Regionalplans Köln“

incl. Anhang:

1. Mustervorlage GE-Konzept für die städteregionalen Kommunen **Stand 19.06.2018**

Allgemein wurde die Verwaltungsvorlage begrüßt, die Mustervorlage der AGIT aber heftig kritisiert. Die von der AGIT erstellte Mustervorlage wurde aufgrund angeblich vieler handwerklicher Fehler und falscher Darstellungen kategorisch abgelehnt. Die Entscheidung über das Thema soll später erfolgen, nachdem die Mustervorlage komplett überarbeitet worden ist.

Alle PolitikerInnen begrüßten die interkommunale bis überregionale Zusammenarbeit zur Bereitstellung von Gewerbeflächen und stimmten dafür, dass neue Wege und Lösungen gesucht werden sollen. Es soll ein Papier für die Überarbeitung des Regionalplans Köln erstellt werden, das von allen beteiligten Kommunen abgesegnet werden soll.

Hoffentlich werden dann die aus unserer Sicht richtigen Aussagen für Aachen wie:

- Gemäßigtes Bevölkerungswachstum bis 2025.
- Unterdurchschnittliche Kaufkraft bezogen auf die regionalen Vergleichsgebiete und das deutschlandweite Mittel.
- Niedriges verfügbares Einkommen.

Mit den Einflussfaktoren für diese Feststellungen:

- Ungünstiges Verhältnis von Studierenden zu Einwohnern.

- *Noch nicht bewältigter Strukturwandel der Zechenschließung in der Steinkohle.*
- *Hoher Ausländeranteil mit hoher Ausländerarbeitslosigkeit.*
- *Sinkende Arbeitslosenzahlen versus deutliche Zunahme der Altersarbeitslosigkeit.*
- *Un günstiges Verhältnis von Arbeitslosen zu erwerbsfähiger Bevölkerung*

nicht nachträglich glatt gebügelt bzw. gestrichen.

Allem Anschein nach sollen die aus unserer Sicht richtig dargestellten innerstädtischen Verhältnisse nach dem Willen der Stadt anscheinend nicht veröffentlicht werden.

Wir werden sehen, ob der Widerspruch zwischen den Ausführungen in der Mustervorlage und den Wunschvorstellungen im Quaestio Gutachten 2018 bestehen bleiben oder der Überarbeitung zum Opfer fallen werden.

5 Zu WLATOP Ö6 am 11.09.2018 um 17:00 Uhr (Lagerhausstraße) /

„Evaluation des Quotenbeschlusses“ (Bem. Baulandbeschluss und Anteil sozial geförderter Wohnungen 20-40% im Mittel 30%)

- Im ersten Teil der Ausführungen stellte die Stadtverwaltung dar, dass bei Neubauvorhaben der bisherige Quotenbeschluss vorgabengemäß im Mittel umgesetzt worden sei.
- Im zweiten Teil wurde dann die erschreckende Bedarfssituation im öffentlich geförderten Wohnungsbau von der Verwaltung dargestellt. Natürlich wurde von allen Ausschussmitgliedern frei nach Pontius Pilatus betont, dass es nicht darauf ankäme, heute Schuldzuweisungen zu machen, obwohl der Sachverhalt des Rückgangs der öffentlich geförderten Wohnungen bereits seit mindestens 2003 bekannt ist. Es gehe nur darum in die Zukunft zu blicken.
 - Honi soit qui mal y pense!

Damit wiesen die Ausschussmitglieder und Parteien die Verantwortung für die seit mehr als 20 Jahren anhaltenden Fehlentwicklungen und Versäumnisse weit von sich.

- Wer war denn nun gegenüber der Faktenlage so blind, dass hier über eine so lange Zeit nicht die richtigen Entscheidungen getroffen worden sind?
- Ob daraus nun die richtigen Schlüsse hinsichtlich der Richtericher Dell gezogen werden?

Zumindest war man sich hinterher mehr oder weniger einig, dass Aachen fast ausschließlich sozial geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und keine teuren bzw. hochpreisigen Wohnungen mehr benötigt.

Die sechs Vorschläge der Stadtverwaltung wurden auf sieben erhöht, die mehr oder weniger alle weiter verfolgt werden sollen. Auch sollte der Baulandbeschluss dahingehend überarbeitet werden.

Langfristig werde sogar eine noch höhere Quote von mindestens 50% wenn nicht sogar 100% angestrebt. Beschlossen wurde auf Vorschlag des WLA-Vorsitzenden, dass ab Sitzungsende der Quotenbeschluss dahingehend geändert wird, dass keine Spanne mehr gültig sei, sondern ein Festwert von 40 % öffentlich geförderter Wohnungen bei Neubauvorhaben umzusetzen sei, um mit diesem Beschluss nicht „in den Rat gehen“ zu müssen. Man fragt sich natürlich: Warum nicht? Die Antwort ist wohl, dass dies der Vorsitzende zu vermeiden suchte. Aber nur aus der Überlegung der Einfachheit für diese Art der Beschlussfassung oder aus Angst davor, dass der Quotenbeschluss sonst noch höher ausfallen könnte?

Der Beschluss erfordert schon jetzt erhebliche Umplanungen in den laufenden Verfahren.

Da die eigentliche Beschlussfassung zu diesem TOP etwas durcheinander verlief, war nicht zu erkennen, ob nun auch die Bemessungsgrundlage von Wohnungen auf Quadratmeter umgestellt wurde, so wie es in der AZ am 14.09.2018 steht.

Auch für die Planungen zur Richtericher Dell erhöht sich damit die Quote der erforderlichen öffentlich geförderten Wohnungen, was erhebliche Umplanungen nach sich ziehen und die Lukrativität für potentielle Investoren sicherlich schmälern wird, besonders dann, wenn die Quote auf 100 % ansteigen würde. Dann fände in der Richtericher Dell kein öffentlich geförderter Wohnungsbau statt sondern es entstünde eine öffentlich geförderte Wohnungsbausiedlung!

Wie schon in unserer Information dargestellt, sind die Vorschläge der Stadtverwaltung sicherlich alternativlos und unumgänglich einzuhalten. Ob sie auch zu einem kompletten Umdenken hinsichtlich der neu aufzustellenden Strategie-Wohnen 2018 führen werden, ist fraglich.

Hauptsächlich soll dieser Beschluss zu Neubauinvestitionen mit einem Anteil von 40% öffentlich gefördertem Wohnungsbau bzw. sozialem Wohnungsbau führen, der bedarfsorientiert vorwiegend im Mehrfamilienwohnungsbau umgesetzt werden

wird. Bis dadurch die märchenhaft visionären Planungen für die in den Außenbereichen begehrten großflächigen Bebauungen gestoppt werden, wird wohl ein noch weiteres ggf. langes und zähes Umdenken erforderlich sein.

Obwohl wir Anwesende von der **BI-Dell** im WLA natürlich schweigen mussten, schien unsere Körpersprachen Anlass genug für Herrn Baal zu sein, uns direkt anzusprechen. Er versicherte uns nachdrücklich, dass die Richtericher Dell trotzdem und in jedem Fall gebaut werden würde, weil das Verfahren einfach zu weit fortgeschritten sei. Das erinnert an in der Landschaft stehende Autobahnbrücken, womit man Fakten schaffen wollte, um diese Projekte aufgrund eines Verfahrensstandes umzusetzen. Das Argument wird wohl bei der Genehmigung der diversen FNP-Änderungsverfahren nicht stechen. Immerhin zeigte er uns damit, dass unsere Information gelesen wurde, da wir die Richtericher Dell in der Sitzung ja nicht ansprechen „durften“.

Wie schon in unserer Information dargestellt, war jedoch die neue sachliche und unverblühte Darstellung der Wohnverhältnisse der Vorlage der Stadtverwaltung erfreulich. Es war zu diesem brisanten Thema unter diesem TOP allerdings wohl auch höchste Zeit auf die Missstände klar und deutlich hinzuweisen! Ähnliche klare, deutliche und nicht unbedingt linientreue Hinweise wünscht man sich auch in anderen Verfahren.

7 Zu WLATOP Ö7 am 11.09.2018 um 17:00 Uhr (Lagerhausstraße) /

„Gründung Runder Tisch der Wohnungsmarktakeure“

Die Gründung des „runden Tisches der Wohnungsmarktakeure“ dürfte wohl wieder eine weitere „Spielgruppe“ für die üblichen Verdächtigen des Bauwesens werden, wie beispielsweise diverse Initiativen z.B. „Initiative Aachen“ etc.. Es haben schon so viele „runde Tischgespräche“ stattgefunden, so dass man sich wundert, dass weiterhin Probleme im Bausektor bestehen.

Wenn's dann dort Kaffee gibt ist es keine verlorene Zeit. Das anscheinend kurz vor dem WLA-Termin durchgeführte Gespräch der Wohnungsmarktakeure mit der Stadt hinsichtlich der weiteren Entwicklung am Büchel war wohl so ein Kaffeeklatsch ohne fassbares Ergebnis, jedenfalls klangen die PolitikerInnen, die dabei waren, wenig euphorisch.

4 Zu WLATOP Ö8 am 11.09.2018 um 17:00 Uhr (Lagerhausstraße)**„Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltzahlen“ von Quaestio 2018“.**

Frau Duikers versuchte das Quaestio-Gutachten vorzustellen und wurde sofort und mehrfach durch Zwischenfragen unterbrochen. Die Fragen zielten überwiegend auf die Deutung der dargestellten Diagramme und der daraus abgeleiteten Prognosen ab.

Durch das ständige Hin und Her ließ sich anscheinend der Vorsitzende des WLA (Herr Plum) zu der Äußerung im WLA verleiten, dass er die dargestellten niedrigen Zahlen bezüglich der Wohnungsleerstände bezweifle, was wir von der **BI-Dell** bezüglich der Statistiken von Quaestio auch sehr gut nachvollziehen konnten. Die weitere Vorstellung des Quaestio-2018-Gutachtens schloss damit und es wurde ordentlich diskutiert. Anscheinend hatten mehrere anwesende Politiker zumindest mal einen Blick in unsere Information geworfen und stellten viele Aussagen des Gutachtens zumindest infrage.

Auffallend waren die Ausführungen von Herrn Moselage, der aus der Abbildung 2 (Altersbaum Aachen) auf Seite 4 des Quaestio-2018-Gutachtens unter Herausrechnung der Gruppe der 14 bis 25 Jährigen erkennen wollte, dass die verbleibende Bevölkerung anscheinend schrumpfe. Das deckt sich besonders gut mit unserer qualitativen Auswertung der Melderegisterdaten in der wir seit 2013 betonen, dass die Stammbevölkerung von Aachen schrumpfe und der Bevölkerungszuwachs allein durch die Studierenden und untergeordnet auch durch Geflüchtete zustande kommt.

Die Versuche von Quaestio zur Reinwaschung der 2009 und 2014 gemachten jedoch nicht eingetroffenen Prognosen waren zu offensichtlich. Zudem haben anscheinend viele erkannt, dass die unbegründete Unterlassung der Berücksichtigung der studentischen Anteile an der Bevölkerungsentwicklung ein schwerer Fehler in den früheren Gutachten war und weiterhin ist. Die Besprechung der neuen Prognosen, die den Bedarf von noch mehr Bauland fordern, unterblieb aufgrund des heftigen Diskussionsbedarfes.

Da wir von der **BI-Dell** uns wieder etwas amüsiert zeigten, wurden wir von Frau Duikers und Herrn Dr. Breuer darüber in direkter Ansprache informiert, dass trotzdem die Richtericher Dell bebaut werden würde.

Obwohl in keiner Vorlage die Richtericher Dell aufgeführt war, wurde mehrfach in unsere Richtung betont, dass die Richtericher Dell weiterhin gebaut werden soll. Solche Klarstellungen sind eigentlich nur erforderlich, wenn sich die Akteure aufgrund der neueren Entwicklungen nicht mehr so ganz sicher sind, ob hier eine Bebauung überhaupt noch sinnvoll ist.

Eine Stadt sollte nur nach den Erfordernissen eines objektiv und aktuell ermittelten Bedarfs bauen und nicht zur Erfüllung irgendwelcher unzureichender ja sogar zweifelhaften Prognosen Dritter.

Zu guter Letzt haben sich alle Anwesenden der Äußerung von Herrn Plum angeschlossen und den TOP lediglich mit einer Kenntnisnahme beendet.

8 Zu WLATOP Ö11 am 11.09.2018 um 17:00 Uhr (Lagerhausstraße) /

Immobilienbericht 2017

Der Immobilienbericht wurde zur Kenntnis genommen. Die Diskussion darüber wurde, wie von der **BI-Dell** in ihrer Information bereits angeregt, auf einen späteren Termin verschoben.

9 Zu WLATOP Ö12 am 11.09.2018 um 17:00 Uhr (Lagerhausstraße) /

Wohnungsmarktbericht 2017

Der sehr komplexe Wohnungsmarktbericht wurde von Frau Duikers nur kurz umrissen, da alle Anwesenden bis auf einzelne, die bei der Pressevorstellung vor der WLA-Sitzung dabei waren, den Wohnungsmarktbericht erst zur laufenden Sitzung einsehen konnten.

Für uns stellen sich hier mehrere Fragen:

1. Wenn darin und im Vortrag von Frau Duikers von Bauland und /oder Wohnungen gesprochen wird, ist nicht immer klar, ob es sich dabei um städtische, freie oder beide Wohnungsarten zusammen handelt.
2. Prozentangaben sollten mit den zugehörigen Basiszahlen veröffentlicht werden, damit diese auch nachvollzogen werden können (wie bei der Darstellung der Leerstände).
3. Es ist nicht immer klar, ob dargestellte Bedarfswahlen sich auf städtische, freie bzw. beide Formen von Wohnungen beziehen.
4. Es fehlen Angaben zur Ausnutzung der Vorgaben von bestehenden Bebauungsplänen.

5. Der Bauüberhang wurde nicht wie bisher dargestellt.
6. Leerstände für 2017 sind nicht dargestellt.
7. Es fehlen Angaben über die Menge der von den Groß-Investoren für andere Vorhaben „vernichteten“ oder blockierten Wohnungen (z.B. Kaiserplatzviertel).
8. Es fehlen Angaben zu der Menge der in derzeit beantragten aber noch nicht begonnenen Wohnungen (z.B. Werts-Gelände, Blue Gate etc.) in genehmigten Bebauungsplänen und Bauanträgen.

Aufgrund der fehlenden Daten unter 5 und 6 konnte das Diagramm der **BI-Dell** zu Wohnungsreserven in Aachen nur bis Ende 2016 ermittelt und dargestellt werden (siehe Abbildung unten).

Fazit:

Anscheinend haben die Politakteure den dringenden Handlungsbedarf für tiefpreisige Wohnungen für Geringverdiener, Studenten und Geflüchtete zumindest erkannt.

Dass einige von ihnen aber weiterhin auf der Bebauung der Richtericher Dell bestehen, obwohl die geplanten Wohnformen die Befriedung dieses Bedarfes nicht beinhalten, verwundert aufgrund der bisherigen Entwicklungen nicht. Vielleicht kommt aber auch hier eine spätere Einsicht, die Richtericher Dell nicht weiter zu belasten und in ihrem Zustand zu belassen. Argumente gegen die Bebauung gibt es zuhauf (Extrem hohe Kosten für Erschließung und hohe Folgekosten, Wirtschaftlichkeit – Erlöse decken bei weitem nicht die Kosten- und nicht zuletzt die unumkehrbare Bodenvernichtung, etc.). Argumente für die Bebauung gab es ggf. in der weit zurück liegenden Vergangenheit einmal. Heute gelten aber nur noch wenige der damaligen Argumente. Die derzeit zu erkennenden Argumente für eine Bebauung sind nicht mehr im Sinne der Aachener Bevölkerung sondern nur noch für einzelne Spekulanten, Immobilienhaie und Baukonsortien(hauptsächlich: Investorenbefriedigung, Betongold, Investition bei Zinstief etc.).

BI-Dell Auswertungen Melderegister + Wohnungsmarktberichte:

