

Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Verwaltungsgebäude Bahnhofvorplatz

Hackländer Straße 1
52064 Aachen

Aachen, den 03.05.2021

Betr.: Ihre e-mail vom 26.04.2021 zur Studie mit wissenschaftlicher Begleitung des Handlungskonzeptes „Wohnen“ der Stadt Aachen.

*Hier: Stellungnahme und Fragen der Bürgerinteressen Richterlicher Dell (**BI-Dell**) in Vorbereitung zur Präsentation der Studie auf dem YouTube-Kanal der Stadt Aachen am 04.05.2021 17:00 bis 19:00.*

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Maikämper,
sehr geehrte Frau Prof. Dr. A. Förster,

in Ihrer e-mail vom 26.04.2021 zeigten Sie sich „gespannt auf weitere Fragen und Anmerkungen“, so wohl auch von der BI-Dell, zu den Ergebnissen der wissenschaftlichen Begleitung durch den PT RWTH.

Wir haben Ihre Studie in der Langfassung von der WEB-Seite der Stadt Aachen heruntergeladen und intensiv studiert.

Da die Studie sehr umfangreich ist, können wir detailliert nicht in der YouTubeSitzung auf die uns betreffenden Punkte eingehen. Daher möchten wir Ihnen vorab unsere umfangreichen Kritiken, Fragen und Abbildungen in pdf-Dateien zur Verfügung stellen, wie Sie es auch in Ihrer e-mail vom 26.04.2021 anregen.

Unsere Stellungnahme zu den einzelnen Themenkreisen lässt sich wie nachfolgend umreißen:

Allgemeines:

Besonders das partizipative Konzept bezüglich der Bürgerschaft (Bürgerbeteiligung) wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Bedingt durch die Pandemie ist die Beteiligung an der Online-Befragung im Vergleich zur Gesamtheit der Aachener Bürgerschaft (182 / 260.000) leider nicht als repräsentativ zu bewerten, so wie auch Sie es in Ihrer Studie richtig darstellen. Aufgrund der Einschränkungen durch die Pandemie ist wenigstens eine eingeschränkte Übersicht über Meinungen und Gedanken der Bevölkerung besonders in den von Ihnen in Auszügen dargestellten Freitexten der Antworten zumindest erkennbar.

In einzelnen Themenkomplexen wurden „Einschätzungen“ eingefordert, so z.B. die Einschätzung zur Anspannung des Aachener Wohnungsmarktes, deren Antworten natürlich nur Einschätzung, Meinungen oder Hörensagen wiedergeben können. Eine Auswertung dieser Zahlen in Kreisdiagrammen stellt daher auch nur eine rein statistische Auswertung von Zahlenkolonnen ohne wissenschaftliche Aussagekraft dar. Solch ein Vorgehen darf aber nicht als wissenschaftlich fundierte Aussage zur Beurteilung einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt verführen.

Ähnliche Fragestellungen lassen sich im partizipativen Teil (Bürgerbefragung) der Online-Befragung und damit in der Studie finden. Hier werden zudem leider keine Hinweise dazu gegeben, ob die Antwortenden, die zwar sicherlich über entsprechende IT-Ausrüstungen verfügen und damit vermutlich den „gehobeneren“ Schichten zuzuordnen sind, überhaupt über wirkliche Kenntnisse zu den erfragten Inhalten verfügen können, da wirkliche Erfahrungen zu Inhalten von vielen der gestellten Fragen fehlen.

Zu den Stellungnahmen der BI-Dell

In den Anhängen haben wir versucht explizit und direkt zu den Texten bzw. Textblöcken der Studie Stellung zu beziehen.

So haben wir den Studientext in eine Excel-Datei überführt und hierzu weitere Spalten angefügt mit den Titeln: Positives / Negatives / Fragen / Abbildungen. Aus dieser Darstellung können Sie unsere detaillierte Einschätzungen der Studientexte durch die direkten Stellungnahmen nachverfolgen. Positives und Negatives stellen natürlich hauptsächlich die subjektiven Einschätzungen und Anregungen der **BI-Dell** dar. Die Beantwortung der daneben angeordneten Fragen zu den einzelnen Themenblöcken ist natürlich das, was uns besonders am Herzen liegt.

Ihre Aufforderung in Ihrer e-mail von 26.04.2021 sind wir damit gerne nachgekommen, wobei wir gewohnt deutlich und kritisch dieser Aufforderung nachgekommen sind.

Fast alle Themenbereiche aus dem Handlungskonzept „Wohnen“ (oder früher: Strategie Wohnen der Stadt Aachen) sind uns schon seit 2013 aus diversen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren, Bebauungsplanverfahren und Diskussionen in den unterschiedlichen Ausschüssen bekannt. Daher haben wir versucht zu einzelnen Aussagen der Studie Abbildungen beizufügen, die wir in dieser oder ähnlicher Form in der Studie vermissen. Alle Diagramme sind ausschließlich aus den aktuell verfügbaren Zahlen des Melderegisters sowie aus den Wohnungsmarktberichten der Stadt Aachen erstellt und betreffen insbesondere differenzierte Auswertungen der städtischen Bevölkerungszahlen, Leerstände, Bauüberhänge sowie anstehende Baugenehmigungen.

Quantitative Auswertungen von Brachen und mindergenutzter Flächen können von uns leider nicht geliefert werden, da die Stadt Aachen hierzu keine Daten erhoben hat und eine solche Erhebung im Antrag zum Flächennutzungsplan Aachen*2030 sogar in bedenklicher Form als nicht „quantifizierbar“ ablehnt.

Zu Ihrer Information legen wir eine von der BI-Dell erstellte überschlägige Kartierung von mindergenutzten Flächen in Aachen bei, die im derzeit laufenden Antragsverfahren zum FNP Aachen*2030 keine Berücksichtigung fand, da diese Flächen ja nicht „quantifizierbar“ seien; „q.e.d.“! (quod erat demonstrandum)

Detaillierte Informationen, Grafiken und Auswertungen stehen Ihnen auch auf unserer Webseite www.bi-dell.de zur Verfügung.

Wir begrüßen Ihre über die gesamte Studie verteilten Hinweise zu den folgenden Themengruppen sehr:

1. Innen vor Außenentwicklung
2. Anstrengungen zur Entwicklung auch von privaten Flächen (= 95% in Aachen bei 5 % Zugriffsflächen in der Hand der Stadt)
3. Ermittlung vorhandener Innenentwicklungspotentiale (Leerstände, Brachen, minder genutzte Flächen, Revitalisierung brachliegender Flächen, Ausweisung von Mischnutzungen (FNP), etc.)
4. Reset alter Planungen und Zielvorstellungen (z.B. Richtericher Dell)

Wir vermissen in der Studie die folgenden Themengruppen:

1. Fehlende Planungen und fehlendes Monitoring zu Kosten und Nutzen von (Wohnungsbau)-Projekten

2. Nachvollziehbare Aufstellungen und Nachweise zum Wohnungsmarkt (Wie kann es sein, dass Aachen Hotels, Mikroappartements, Spekulationen, Leerstände genehmigt bzw. duldet, wenn angeblich der Wohnungsmarkt sehr angespannt sei?)
 3. Unbedingte Aktualisierung der Daten und entsprechende wissenschaftliche Bewertungen (Die Prognosen von Quaestio 2018 treffen bereits seit 2020 schon nicht mehr zu. Ende 2020 bestand bereits eine Abweichung von über 3.000 vorausgesagten EinwohnerInnen, im Vergleich zur Prognose).
 4. Fehlende Skepsis und kritische Betrachtung der bisherigen Grundlagen der Strategie „Wohnen“ (bis Quaestio 2018) und unbedingte Korrektur auf Basis der aktuellen Daten.
 5. Wenn die bisherigen, allerdings überholten Daten nicht einem Reset unterzogen werden, kann die Studie nur zu den alten Ergebnissen kommen und verliert den angestrebten wissenschaftlichen Anspruch.
 6. Die bisherigen Studien waren sogar nach Aussagen von Quaestio 2014 „politisch-normativ“ was als „tendenziöse Gefälligkeitsgutachten“ gedeutet werden muss. Die Übernahme vieler dieser Fremdgutachten und deren Aussagen suggeriert leider auch diese Tendenzen, was auch aus unserer Sicht sehr bedauerlich wäre, da Aachen neu denken muss.
 7. Eine kritische Analyse und Bewertung der Wirkungssicherheit der alten Unterlagen würde neben der Aufzählung dieser alten Unterlagen passen. So sind aus den Leithorizonten des Masterplans als Grundlage für den FNP viele Leithorizonte weggebrochen und die Gutachten von empirica, Quaestio haben besonders bei den Prognosen fast alle falsch gelegen. Parallelen gibt es auch bei den Erwartungen und der tatsächlichen Entwicklung von AVANTIS, TIVOLI, Campus West etc. In der Studie verbergen sich in einzelnen Abschnitten zwar zarte Hinweise hierzu, die die Politik in der umfassenden Studie sicherlich gerne überlesen wird.
 8. Es wird zu viel in der Studie angedeutet, was zu tun sein könnte, dabei aber darauf hingewiesen, was noch zu verfeinern, zu diskutieren, auszuarbeiten, zu präzisieren, wäre.
 9. Die Darstellung der Ziele, Aktionsfelder, Instrumente ist sehr differenziert ausgearbeitet und stellt quasi ein Organigramm der Stadtverwaltung dar; mehr aber auch nicht.
 10. Es fehlen für ein Handlungskonzept konkrete Aufträge und Mittel für diese dargestellten Arbeitsbereiche und nicht nur ein rein optisches Bild eines „Aachener Weges?“, den es so nicht geben wird. Benötigt wird ein konkreter Weg „Wohnen“ für Aachen.
 11. In der Studie werden die Ziele / Aktionsfelder etc. als mehr oder weniger gleichwertig dargestellt, was zwar gerecht erscheint, aber keine Stellschrauben für die Stadt schafft, was sie nun zuerst anpacken muss. Das ist allerdings auch schwer zu leisten, da seit 2002 die mehr als deutlichen Hinweise zur Beibehaltung und Schaffung geförderten Wohnraums schlichtweg ignoriert wurden, da sie keine
-

Leuchtturmprojekte darstellen. Wieso sollen nun ausgerechnet die PolitikerInnen, die schon seit dieser Zeit „im Amt“ sitzen in der Lage sein, gerade jetzt Lösungen finden zu können. Sicherlich gibt es junge, schlaue und kreative Köpfe, die man mal machen lassen könnte.

12. Es wäre zu begrüßen, wenn in einer Matrix dargestellt werden könnte, welche Prioritäten für Handlungskonzepte der einzelnen Aktionsfelder und Instrumente zur Lösung der bestehen Probleme gesetzt werden müssen.

13. Es sind auch für die einzelnen Aktionsfelder/Instrumente keine bzw. nur wenige konkrete Werkzeuge beschrieben (Im Sinne eines Pflichtenheftes o.ä.)

14. Es ist unverständlich, dass die „drei politisch beschlossenen“ Aktionsfelder und gerade die darin enthaltenen letzten „Bundes- und landespolitischen Rahmenvorgaben“ nicht in der vorliegenden Studie behandelt werden. Wir kennen ihren Auftrag nicht, kennen aber das Vorwort der Verkehrsstudie (Richter Richter 2007) in dem beschrieben wird, dass der AG den Verkehr aus Horbach berücksichtigen sollte, nicht aber den von dort zu erwartenden Verkehr aus den Niederlanden???? Solche Einschränkungen können als politisch-normativ betrachtet werden oder befürchtet Ihr AG, dass bei einer wissenschaftlichen Analyse der laufende FNP Aachen*2030 zerpfückt werden könnte?

Eine neue MitarbeiterInnenstruktur wird von der BI-Dell ausdrücklich begrüßt, um die gewohnte Gutachterstruktur aufzubrechen und neue Qualitäten zu schaffen.

Insofern haben wir aber auch hohe Ansprüche an das weiterhin noch zu erstellende Handlungskonzept Wohnen, das hoffentlich auf besseren, nachvollziehbaren und nachprüfbaren Grundlagen aufgebaut werden wird, um auch eine hohe Akzeptanz in der breiten Bürgerschaft finden zu können.

Bei Nachfragen stehen wir Ihnen gerne unter info@bi-dell.de zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

gez.

gez.

(Dr. C. Locher)

(Hubert Marx)

(Peter Philippen-Lindt)

BI-Dell

Dr. C. Locher
H. Marx
P. Philippen-Lindt
