

Aktuelle Ergänzungs-Informationen 18.05.2015

Zum Gutachten: „Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ vom 25.09.2014

Vorlage 1 der Stadtverwaltung (FB23/0069/WP17) vom 23.02.2015

(19 Seiten, keine Finanziellen Auswirkungen) und

Vorlage 2 der Stadtverwaltung (FB23/0094/WP17) vom 30.04.2015

(5 Seiten, finanzielle Auswirkungen sind zurzeit nicht bezifferbar)

Sehr geehrte Politikerinnen und Politiker

des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss AC,

da Sie und auch wir die Unterlagen zur ersten Beratung am 10.03.2015 erst zwei Tage zuvor einsehen konnten, waren wir nicht in der Lage, ihnen bereits zur Sitzung am 10.03.2014 unsere Informationen zukommen zu lassen. Die Vorliegenden Basis- und Ergänzungsinformationen haben wir aber dem Planungsausschuss und auch der Bezirksvertretung Richterich zu den späteren Sitzungen zukommen lassen und möchten sie Ihnen nicht vorenthalten.

Da Sie sich am 19.05.2015 wieder mit den Inhalten des Quaestio 2014 Gutachtens und der darauf aufbauenden „Aachen-Strategie-Wohnen“ befassen, übermitteln wir Ihnen hiermit die Basis- und Ergänzungsinformationen sowie die hier dargestellten „Aktuellen Ergänzungs-Informationen“ unserer BI zu ihrer Kenntnis.

Seit der Vertagung des Punktes „Aachen-Strategie-Wohnen“ im Planungsausschuss mit der „alten“ Verwaltungsvorlage konnte diese Strategie und die dazugehörige „neue“ Verwaltungsvorlage bereits in der Bezirksvertretung Richterich am 06.05.2015 ausgiebig, wenn auch aus unserer Sicht nicht befriedigend, diskutiert werden.

Hierbei blieben die nachfolgenden Fragen unbeantwortet bzw. wurden aus unserer Sicht schlichtweg falsch beantwortet. Die nachstehenden Fragen stellen kein Protokoll dieser Sitzung dar, sollten Sie aber über den Gang der Bezirksvertretung informieren, da das offiziell Protokoll noch nicht vorliegt.

Wir möchten daher anregen, dass Sie, die Sie ein größeres Gewicht in diesem Verfahren als wir BürgerInnen haben, die folgenden Fragen an Herrn Frankenberger erneut zu stellen und auf einer komplett zweifelsfreien Antwort zu bestehen. Wir wissen, dass dieser Schritt etwas ungewöhnlich ist, sehen zurzeit jedoch keine andere Möglichkeit an wahrheitsgemäße Antworten und Erklärungen zu gelangen. Im Voraus vielen Dank für Ihr Verständnis.

Frage 1 an Herrn Frankenberger:

Wieso wird im Quaestio 2014 Gutachten mit keinem Wort die „Klimaschutzsiedlung“ als ehemaligem Leitprojekt des Masterplans 2030 erwähnt und die Bewertung der Umgehungsstraße von Richterich nicht behandelt, obwohl beide Gewerke als grundlegend von der Politik zur Verwirklichung der Richtericher Dell angesehen werden?

Wurde das „verschlafen“?

Frage 2:

Die bisherige Aussage mehrerer PolitikerInnen aus dem Bezirk Richterich: „**Zuerst wird die Umgehungsstraße und dann erst werden die Häuser gebaut**“ wurde von Herrn Frankenberger mit einem klaren und deutlichen: „**Nein**“ beantwortet, da beide Gewerke nach den Wünschen der Bezirksvertretung Richterich vom 05.03.2014 und dem Beschluss des Planungsausschusses vom 06.03.2014 gleichzeitig begonnen werden sollen.

Wieso wird das von der Politik nicht so vor den BürgerInnen kommuniziert?

Frage 3 an Herrn Frankenberger:

Im Januar 2015 sollte im Planungsausschuss das Baulandkataster vorgestellt werden. Im Quaestio-2014-Gutachten wird der gesamte Aussagewert der im Gutachten vorgestellten Einschätzungen und Prognosen zum Wohnungs- und Wohnneubaulandbedarf eingeschränkt und komplett von den Ergebnissen des Baulandkatasters abhängig gemacht.

Auf die Frage warum nicht die Ergebnisse des Baulandkatasters für die Erstellung einer Beschlussvorlage der Stadtverwaltung zur Aachen-Strategie-Wohnen abgewartet worden sind, gab Herr Frankenberger die lapidare Antwort, dass er aus Erfahrung bereits wisse, dass sowieso nicht mehr als 5% dadurch befriedigt werden könnten. Woher er das wisse und ob das auch so, sei erläuterte er nicht. Er bemerkte aber, dass man schon heute über die Vorlage entscheiden könne, da das Baulandkataster ja kurz vor der Vollendung stehe.

Diese Frage sollte Herr Frankenberger aus unserer Sicht wahrheitsgemäß und rechtskräftig in Ihrem Gremium beantworten müssen.

Wieso soll heute über eine Vorlage entschieden werden, die nicht vollständig hinsichtlich der noch ausstehenden Ergebnisse aus dem Baulandkataster ist und die zudem in der neuen Variante noch ungeklärte, erhebliche finanzielle Unsicherheiten in sich birgt?

Frage 4 an Herrn Frankenberger:

In der Bezirksvertretung Richterich wurde dann unter den Tagesordnungspunkten 5 und 5.1 zum Teil sehr kritisch über das Quaestio 2014 Gutachten und die darauf basierende „neue“ Verwaltungsvorlage diskutiert. Herr Frankenberger fehlten zeitweise auch die Worte.

Bezüglich unserer Basis- und Ergänzungsinformationen betonte Herr Frankenberger, dass er mit dem Gutachter gesprochen habe und der Gutachter alle Bedenken und Mängelrügen der BI-Dell habe ausräumen können, bis auf zwei „Schreibfehler“. Weitere Erläuterungen gab er nicht. Da die Fragestunde vorbei war, konnten wir auch nicht weiter nachfragen.

Sollte es sich bei einem dieser Schreibfehler aber um die schlichtweg falsche Darstellung der Haushalte in Aachen aus dem Zensus 2011 handeln, dann wäre das kein Schreibfehler sondern ein Fehler, der eine komplette Neuberechnung des Quaestio-2014-Gutachtens erforderlich machen würde. Daher wäre die Klärung der nachfolgenden Frage durch Herrn Frankenberger sicherlich sehr wichtig für das zukünftige Konzept der Aachen-Strategie-Wohnen und natürlich auch für uns BürgerInnen.

Hier erneut unser Mangel 1 aus der Basisinformation:

Auf Seite 7 des Gutachtens bezieht sich Quaestio auf den Zensus 2011 und gibt quantitative Einwohnerzahlen daraus noch korrekt an. Auf Seite 20 gibt Quaestio 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.

Ist für Aachen die tatsächliche Zensus-2011-Zahl von 127.396 Haushalten oder die fälschlich von Quaestio als Zensuszahl ausgewiesene Zahl von 136.790 Haushalten maßgeblich. Soll das einer der erwähnten „Schreibfehler“ sein?

Frage 5 an Herrn Frankenberger:

Ein Politiker der Bezirksvertretung Richterich fragte Herrn Frankenberger, wie man die Formulierung „quasi gesichert“ auf Seite 80 im Gutachten zur Campuserwicklung zu verstehen habe.

Die Antwort war mehr als verwirrend da Herr Frankenberger in etwa ausführte, dass aufgrund der von Quaestio angewandten Methoden die Aussagen zur Campuserwicklung sicherer seien als „quasi gesichert“.

Dieser Logik kann der „gemeine“ BürgerInnenverstnad nicht folgen. Da im Gutachten noch weitere ähnliche, „gesicherte Unwägbarkeiten“ vorhanden sind, wäre ein Eingrenzung des Fehler- bzw. Unsicherheitsspektrums wünschenswert.

Wie sicher sind bzw. welche Wahrscheinlichkeit haben die im Quaestio-2014-Gutachten aufgestellten Prognosen bis 2015 (!), bis 2020, bis 2025 und bis 2030?

Frage 6 an Herrn Frankenberger:

Die Frage von Seiten der Politik in der Bezirksvertretung Richterich nach den Leerständen in Aachen beantwortete Herr Frankenberger mit dem mutigen Statement: „Es gibt in Aachen keine Leerstände“, mit dem er wohl alleine dasteht. Die Wohnungsmarktberichte der Stadt Aachen weisen seit Jahren mehr als 5.500 Leerstände nach STAWAG-Ermittlungen mit der Stromzählermethode auf. Eine

Ratsanfrage im Januar 2015 wurde im Februar 2015 von der Stadtverwaltung dahingehend beantwortet, dass die Stadtverwaltung nur die Leerstände im sozialen Wohnungsmarkt kenne. Die privaten Leerstände seien nicht bekannt.

Wie viele Leerstände gibt es in Aachen im sozialen Wohnungsmarkt und im privaten Wohnungsmarkt.

Frage 7 an Herrn Frankenberger:

Herr Frankenberger wich bei der Beantwortung der Frage nach den Auswirkungen der Nettoflächenangaben im Quaestio-2014-Gutachten hinsichtlich des FNP 2030 AC dahingehend aus, dass es sicherlich erforderlich werden wird, die Neubaubedarfsflächen im „neuen“ Flächennutzungsplan 2030 Aachen an die Forderungen des Quaestio 2014 Gutachtens anzupassen. Der FNP 2030 AC fordert ca. 130 ha Bruttofläche für Wohnungsneubau und das Quaestio 2014 Gutachten dagegen 235 ha Bruttofläche. Das sind nur schlappe 100 ha = 1.000.000 m² mehr.

Soll tatsächlich der bisherige „neue“ Flächennutzungsplan 2030 Aachen, der auf dem empirica/Quaestio 2009 Gutachten basiert, an die eigentlich geringeren Neubauforderungen 2014 umgekehrt proportional angepasst werden?

- A) Große Forderung 2009 -> 135 ha Baulandbedarf
- B) geringere Forderungen 2014 -> 254 ha Baulandbedarf

Frage 8 an Herrn Frankenberger:

„Entscheidend für eine Aktualisierung des quantitativen Rahmens der Wohnungsnachfrage ist jedoch nicht der exakte Ausgangswert der Berechnungen, sondern vielmehr die aus der Vergangenheit ablesbaren Trends (Zitat Quaestio 2014 Seite 8)“. Diese „Entschuldigung“ für den sicherlich schon bekannten „Schreibfehler“ zur Anzahl der Haushalte in Aachen auf Seite 20 des Quaestio-2014-Gutachtens zitierte Herr Frankenberger in Richterich.

Diese Aussage sollte einmal einem Finanzberater in leicht veränderter Form zur Prüfung vorgelegt werden, ob für den zukünftigen Trend einer Kredittilgung die Höhe des exakten Ausgangswertes -also das vorhandene Eigenkapital- völlig uninteressant sei.

Wieso wird nicht der exakte und rechtsverbindliche Ausgangswert von Quaestio 2014 gefordert?

Frage 9 an Herrn Frankenberger:

Aufgrund des Quaestio 2014 Gutachtens wird gefordert, dass die zwischen 2010 und 2015 nicht gebauten, aufgrund des überholten empirica/Quaestio-Gutachtens 2009 in der alten Aachen-Strategie-Wohnen aber geforderten Einfamilienhäuser noch „nachzubauen“ seien, obwohl der Gutachter 2014 und damit eigentlich ab heute nur noch geringen Bedarf an Einfamilienhäusern sieht

und empfiehlt. Aachen hat gezeigt, dass Zuzug nicht direkt proportional vom Neubau abhängig ist, da Aachen erheblich durch die Studierenden gewachsen ist obwohl keine Einfamilienhäuser gebaut worden sind. Eigentlich war es umgekehrt erwartet worden; erst die Häuser und dann der Zuzug. Empirica/Quaestio 2009 hatte einfach sehr weitsichtig und höchstgutachterlich die damals schon zu erwartenden studentischen Zuzüge aus G8/9 ausgeblendet.

Wieso sollen eigentlich nur aus statistischen Gründen Einfamilienhäuser „nachgebaut“ werden, obwohl sie trotz erheblichen studentischen Wachstums gar nicht erforderlich waren und auch weiterhin nicht erforderlich sind?

Frage 10 an Herrn Frankenberger:

In Richterich kam von Seiten der Politik ernsthaft das Argument, dass Richterich die Bebauung der Richtericher Dell benötige, um genügend SchülerInnen für die ins Wanken geratene Heinrich Heine Gesamtschule bereitstellen zu können. Auch die Grundschule von Horbach sei ohne die Dellbebauung gefährdet.

Was hat ein SchülerInnenmangel mit aktuell nachzuweisendem Wohnungsneubaubedarf zu tun?

Alles in Allem herrscht bisher kein klares Bild bezüglich des nachzuweisenden aktuellen Bedarfs. Diese Aufzählung von Fragen erhebt leider nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und ist sicherlich in der ein oder anderen Frage durch die Sicht unserer Bürgerinitiative gefragt. Unserer Meinung nach müssen aber diese Fragen rückhaltlos geklärt werden, bevor es zu weiteren kostenintensiven Planungsschritten kommen sollte.

Bei Nachfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BI-Dell

Sprecher:

Dr. Christian Locher

Hubert Marx

Peter Philippen-Lindt