

BI-Dell informiert

In den nächsten beiden Wochen finden viele wichtige Ausschuss-Sitzungen zum Wohnen in Aachen sowie eine besonders die Richtericher Dell betreffende Sitzung der Bezirksvertretung Richterich (Bv06) statt.

Aus diesem Grund möchten wir Sie wieder über Themen, die zur Diskussion stehen, informieren.

1 Zu BV06 TOP'e 06 und 12 am 12.09.2018 um 18:00 Uhr –Schloss Schönau

MOBA TOP Ö11 am 13.09.2018 um 17 Uhr (Lagerhausstraße)

Beide TOP'e haben den Zustand von Brücken im Stadtteil Richterich zum Thema. Hier sind besonders TOP'e Ö6 (BV06) und Ö11 (MOBA): „Brücke der Horbacher Straße über die DB-Strecke“ von Interesse.

Wie vorauszusehen war, wird die Instandsetzung dieser Brücke durch Straßen NRW vor dem Baubeginn bzw. weit vor der Fertigstellung der Erschließungsstraße durchgeführt werden. Dies hat sicherlich logistische, finanzielle, haftungsrechtliche als auch genehmigungsrechtliche Gründe, da diese Ersatzmaßnahme weder eine Flächennutzungsplanänderung noch einen neuen Bebauungsplan erfordert.

Damit besteht bezüglich des Baus der Erschließungsstraße kein zeitlicher Druck mehr, da Straßen NRW für die einjährige Sperrung der Horbacher Straße über die Bahnstrecke eine praktikable Lösung finden muss.

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

PLA TOP Ö4 am 06.09.2018 um 17:00 Uhr (Lagerhausstraße) /

AAWW TOP Ö6 am 12.09.2018 um 17:00 Uhr (Löwenstein)

„Städteregionsweites Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur Überarbeitung des Regionalplans Köln“

incl. Anhang:

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

Im Städteregionsweites Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur Überarbeitung

des Regionalplans Köln sind viele Punkte enthalten, die bereits auf der IHK Veranstaltung „Gewerbe braucht Fläche“ vorgestellt und diskutiert wurden. Hervorstechend sind die Ausführungen auf den Seiten 5 bis 6 der 1. Mustervorlage GE-Konzept für die städteregionalen Kommunen, Stand 19.06.2018:

.....

„Die regional- bzw. sozioökonomische Analyse hat zu Erkenntnissen über Zustand und Entwicklungstrends der sozialen Lage, des Wohlstands und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kommunen in der städteregionalen Kulisse geführt. Der Vergleich insbesondere mit den umliegenden Kreisen (DN, EU, HS) und dem NRW-Durchschnitt sowie mit anderen strukturell vergleichbaren Verdichtungsräumen (Bonn, Münster, Braunschweig mit ihrem jeweiligen Umland) hatte zum Ziel, Erkenntnisse zu Trends und Entwicklungen der sozioökonomischen Lage in der StädteRegion Aachen zu gewinnen.

Dabei können grundsätzliche Annahmen bestätigt werden:

- Gemäßigtes Bevölkerungswachstum bis 2025.
- *Demographische Entwicklungen werden kurz- und mittelfristig nicht (?) zu einer verminderten Flächennachfrage für Wohnen und Gewerbe führen, sondern (?) sich eher in veränderten Infrastrukturbedarfen äußern.*
- Unterdurchschnittliche Kaufkraft bezogen auf die regionalen Vergleichsgebiete und das deutschlandweite Mittel.
- Niedriges verfügbares Einkommen.

Einflussfaktoren für diese Feststellungen sind:

- 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.*
- Ungünstiges Verhältnis von Arbeitslosen zu erwerbsfähiger Bevölkerung

In der Ausschussvorlage (WLA Ö5; et al.) wird diese vorstehende „schlechte Darstellung“ der Stadt und Städteregion Aachen in der neuen „1. Mustervorlage zum GE Konzept“ gerügt.

Aus unserer Sicht werden hierin aber die innerstädtischen Verhältnisse beim Namen genannt, die aus Sicht der Stadt anscheinend nicht veröffentlicht werden sollten.

Darstellungen der Stadt Aachen sollte es beim Tourismusbüro geben. Planungsdaten sollten dagegen von der Stadt Aachen verwaltet, ausgewertet, bewertet sowie wahrheitsgemäß und vollständig veröffentlicht werden, wie es in der Mustervorlage zum GE-Konzept der Fall ist. In dieser Mustervorlage stehen reale Fakten, auch wenn die Ausführungen zu Punkt 2: „Demographische Entwicklungen“ nicht in Gänze nachvollziehbar sind.

Die Ausführungen unterscheiden sich jedoch krass von den Wunschvorstellungen in den Ausführungen unter WLA TOP Ö8 – Quaestio Gutachten 2018 (siehe unter 4 weiter unten).

3 Zu PLA TOP Ö5 am 11.09.2018 um 17:00 Uhr (Lagerhausstraße) und AAWW TOP Ö7 am 12.09.2018 um 17:00 Uhr (Löwenstein)

„Nachverdichtung von Gewerbeflächen“

Es ist erfreulich, dass Politik und Stadtverwaltung beginnen, sich für das im LEP geforderte Siedlungsflächenmonitoring nun endlich auch einmal über die Nutzung von minder genutzten Flächen z.B. in Form einer Nachverdichtung Gedanken zu machen, so wie die **BI-Dell** das seit 2013 einfordert.

Es wäre sicherlich wünschenswert diese Gedankenspiele auch auf die Wohnbebauung auszudehnen (z.B. Parkhäuser statt Flächenparken wie z.B. bei Fa. Grünenthal). Auch Parkplatzüberbauungen (Dänemark – Kopenhagen) könnten große Flächen in der dritten Dimension für den Wohnungsbau erschließen (3D-Planung). Es gibt sicherlich noch weitere Möglichkeiten hier planerisch tätig zu werden. Auch die Bürgerschaft kann z.B. in einer Ideenwerkstatt viele kreative Ansätze liefern, wenn man sie auch ergebnisoffen und auf Augenhöhe und vor allem vor dem Beginn planungsrechtlicher Verfahren einbindet. Altlasten sind auch keine Ausschlusskriterien, was man bei der Stadt Aachen mit dem Rechtsstreit zu Camp Hitfeld anscheinend nun endlich begriffen hat. Zu solchen Inhalten sollte die Planung weniger nach dem Motto „...ja, aber ...“ sondern mehr nach dem Motto „Geht nicht, gibt's nicht“! agieren.

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“.

Es ist unverständlich und nicht nachvollziehbar, wenn zeitgleich in derselben Ausschusssitzung (WLA) dieses zur „1. Mustervorlage GE-Konzept“ konträre Gutachten von Quaestio zur Bevölkerungsentwicklung von Aachen diskutiert wird.

Quaestio erklärt die vermeintlich gute Übereinstimmung der „eigenen“ Bevölkerungsprognose und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung so:

Seite 7:

2.2. Annahmen Trendszenario

In der Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen von 2014 wurde das Wirtschafts+-Szenario als wohnungspolitische Grundlage gewählt. Dieses ging von einer stärkeren wirtschaftlichen Dynamik aus, die so auch eingetreten ist, wie der stärkere Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort seit 2014 zeigt (siehe Abbildung 5).

Seite 8

Das (Bem. „neue“) Trendszenario geht davon aus, dass die Entwicklung im Zeitraum 2013 bis 2016 sich auch in den Folgejahren fortsetzt (konstante Zu- und Abwanderungsquoten). Demnach wird auch die wirtschaftlich positivere Entwicklung und deren Auswirkungen auf die Wanderungsbewegungen fortgeschrieben. Insofern ist das Trendszenario inhaltlich eine Fortführung des alten Szenarios Wirtschafts+.

Seite 9

3. Ergebnisse

3.1. Ergebnisse der Bevölkerungsprognose in den Varianten

Aufgrund der deutlich positiveren Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2013-2016 als in den Prognosen von 2014 angenommen, liegen die neuen Bevölkerungsprognosen deutlich über dem Wirtschafts+-Szenario von 2014.

Der Verlauf der Bevölkerungsentwicklung, die hier von Quaestio als positive Prognose infolge der angenommenen guten wirtschaftlichen Entwicklung „dargestellt“ wird, hat sich nicht aufgrund der verbesserten Wirtschaftsentwicklung ergeben. Ursache dieser Entwicklung ist vielmehr der steile Anstieg der in den Gutachten 2009/2014 und auch im vorliegenden Gutachten 2018 nicht berücksichtigten studentischen Entwicklung und die damals nicht vorhersehbare Flüchtlingswelle. Insofern war die Entwicklung keinem Wirtschafts+ Szenario sondern einem völlig anderen „Studierenden-/Flüchtlings+“ – Szenario geschuldet.

Rechnet man die von Quaestio in allen Gutachten nicht besonders berücksichtigten Studierenden und die 2014 noch nicht zu erwarten gewesene Flüchtlingswelle heraus, so kann man nicht mehr vom glatten Eintreffen der Prognosen des Wirtschafts+ Szenarios sprechen. Dagegen sprechen auch die in der „1. Mustervorlage zum GE Konzept“ dargestellten Basisannahmen (geringe Kaufkraft, niedriges verfügbares Einkommen etc. / siehe unter 2 weiter oben) und die Tatsache, dass 50 % der

Aachener Einwohner berechtigt wären einen Wohnberechtigungsschein zu bekommen (siehe unter 5 weiter unten).

Trotzdem soll nun die qualitativ unzutreffende Prognose in Form des Wirtschafts+ Szenarios als neues Trend-Szenario fortgeschrieben werden, obwohl sich die 2014 erstellten Prognosen hierzu als qualitativ unzutreffend erwiesen haben. Auch der angeführte Anstieg der sozialversicherten Arbeitsverhältnisse, der zwar zu begrüßen ist, ist kein Zeichen dafür, dass das Wirtschafts+ Szenario aus 2014 sich bewahrheitet hat, da die weiterhin mangelnde Kaufkraft und das geringe verfügbare Einkommen in Aachen (siehe unter 2 weiter oben).

Ein solches Vorgehen ist der für Quaestio bekannten politisch-normativen Grundhaltung und einem (un)gesunden blinden Selbstvertrauen zuzuordnen. Insgesamt fehlt diesem, wie auch allen vorherigen Gutachten die selbstkritische Aufarbeitung der Vorgängergutachten sowie endlich eine umfassende Analyse auch der qualitativen Bevölkerungsentwicklung, wie sie bereits unter www.bi-dell.de nachzulesen ist. Nur mit einem solchen Vorgehen können gute und verlässliche wohnungspolitische und stadtplanerische Vorgehensweisen entwickelt und die zugehörigen Beschlüsse gefasst werden.

Die Stadt sollte Ihre Wohnungsmarktberichte nicht nur zur Kenntnis nehmen sondern sie auch intensiv studieren. In den seit 2002 erstellten Wohnungsmarktberichten ist auf den absehbaren Bedarf an neuen geförderten Wohnungen ausdrücklich immer wieder hingewiesen worden. Dieser heutige Mangel war somit schon seit langem absehbar und hätte weitreichend vermieden werden können. „Beruhigende“ Gutachten, mangelnde Selbstkritik und die daraus resultierenden falschen politischen Fokussierungen sind zwar bequem, führen aber zu unzutreffenden Planungen und damit ggf. ins Chaos, angesichts dieses sozialen Sprengstoffpotentials.

Aufgrund der beschriebenen Grundhaltung des Gutachters und sicherlich noch anderer Voraussetzungen in Aachen ist es auch nicht verwunderlich, dass von Quaestio erneut ein noch größerer Flächenbedarf an Bauland postuliert wird. Aber nach der formalen Logik kann aus etwas Falschem nichts Richtiges gefolgert werden.

Es ist müßig, erneut die vielen weiteren sachlichen, faktischen und systematischen Fehler auch dieses neuen Gutachtens aufzuzählen, so dass deren Darstellung seitens der **BI-Dell** in diesem Info-Schreiben unterbleibt. Nähere Ausführungen zu diesen Themenkreisen finden Sie auf „www.bi-dell.de“.

Als weitere Entscheidungsgrundlage ist auch dieses Quaestio Gutachten 2018 für zukünftige planerische Überlegungen aus Sicht der **BI-Dell** ungeeignet und sollte endlich mit allen diesbezüglichen Vorgängergutachten beiseitegelegt werden, da auch andere Quellen (vgl. 2 und 5) ein anderes, wesentlich weniger euphorisches dafür aber sicherlich realistischeres Bild von Aachen zeichnen.

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%)

Die Schilderungen der Stadtverwaltung zur Bedarfssituation sind erschreckend und lassen eine seit mehr als 20 Jahren anhaltende Fehlentwicklung und Versäumnisse erkennen:

Aachen benötigt fast ausschließlich sozial geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und keine teuren Wohnungen (Eigentumswohnungen, EFH oder DHH).

Zitat aus der Vorlage der Stadtverwaltung:

„Bedarfssituation:

Insgesamt kann auf Grundlage der o. g. Daten festgestellt werden, dass mindestens 50 % der Aachener Haushalte einen Anspruch auf WBS haben. Umgelegt auf den Gesamtwohnungsbestand in Aachen (Stichtag 31.12.2017: 138.982 Wohneinheiten), ergibt sich rechnerisch ein Maximalbedarf von ca. 70.000 Wohnungen im geförderten Wohnraum. Aktuell sind rund 10.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten vorhanden, so dass rechnerisch eine Unterdeckung von bis zu 60.000 Wohneinheiten in diesem Segment besteht. Einen Hinweis auf den hohen zusätzlichen Bedarf gibt auch die aktuelle Wohnungsmarktberichterstattung. So ist bereits de facto seit Jahren kein Leerstand mehr im öffentlich geförderten Bereich vorhanden“

Wieso unter diesen Umständen der Stadtrat schon mehrfach auf eine Wohnraumschutzsatzung (Leerstandssatzung) verzichtet hat, um wenigstens bei ca. 6.000 freien Leerständen die durch Spekulation zurückgehaltenen Wohnungen wieder dem Markt zuführen zu können, ist völlig unverständlich.

Die Vorschläge der Stadtverwaltung sind sicherlich unumgänglich einzuhalten und münden alle in einem kompletten Umdenken hinsichtlich der neu aufzustellenden Strategie-Wohnen 2018: Investitionen im Neubau nur mit gescheiterten Quotenbeschlüssen und damit bedarfsorientiert im Mehrfamilienwohnungsbau und nicht märchenhaft visionär in den Außenbereichen.

Erfreulich ist trotz dieser trüben Aussichten allerdings die neue sachliche und unverblünte und damit sicherlich nicht mehr linientreue Darstellung der Wohnverhältnisse in einer Vorlage der Stadtverwaltung, für die konsequent Fakten beschafft, ausgewertet und interpretiert worden sind. Weiter so!

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

„Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken nach Konzeptqualität“

Zusammenfassend kann man bemerken, dass die bisher so umgarnten Groß-Investoren sich nicht am städtischen Wohnungsbaubedarf sondern an ihren eigenen Gewinnaussichten orientieren. Eine späte Erkenntnis, wenn man sich Aquis Plaza und die sicherlich dadurch entstandenen Leerstände der Einzelhandelsgeschäfte vor Augen führt.

Weiterhin sind uns keine Daten bekannt, welche Auslastung die bestehenden Hotels haben. Das ist aber eine unerlässliche Grundlage für den Neubau weiterer Hotels, um nicht wertvollen Baugrund den Investoren für Hotels und für teure Studentenapartements etc. zum Fraße vorzuwerfen, anstatt dort geförderte Wohnungen zu errichten (Innenstadt, Kaiserplatzviertel am Aquis, Blue Gate, Wertz Gelände etc. etc.). Hier darf die Stadt Aachen nicht weiter nach den Groschen der Investoren schießen, die nur darauf aus sind, mit diesen Spekulationen große Gewinne in ihre eigenen Taschen zu erwirtschaften.

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

„Gründung Runder Tisch der Wohnungsmarktakteure“

Es wäre sicherlich einmal sinnvoll, eine Aufstellung aller Mitglieder der „Wohnungsmarktakteure“ bzw. der diversen Initiativen z.B. „Initiative Aachen“ etc. unter dem Ratsinformationssystem zu veröffentlichen. Denn was sich schön anhört hat sich bei unseren Recherchen bisher immer wieder als Gemeinschaft aller „Bauwilligen und deren Investoren“ herausgestellt, so dass sich der Runde Tisch nur wieder als ein neues Gemenge unter neuem Namen der bisherigen Zusammenschlüsse ankündigt und daher entsprechend skeptisch gesehen wird.

8 Zu WLATOP'e Ö11 und Ö12 am 11.09.2018 um 17:00 Uhr (Lagerhausstraße) /**„Immobilienbericht 2017 und Wohnungsmarktbericht 2018“**

Beide Berichte liegen nicht mit ausreichendem Vorlauf vor den entsprechenden Ausschusssitzungen zur Durchsicht für alle Beteiligten incl. der **BI-Dell** vor. Damit ist nur eine Kenntnisnahme, jedoch nicht die wichtige Beurteilung der Inhalte der Berichte möglich.

Aufgrund der Mitteilungen in einem e-mail Schriftwechsel mit dem zuständigen Amt bezüglich des Wohnungsmarktberichtes ist auch dort diese Diskrepanz bekannt.

Daher sollten dies TOP'e auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden, damit sich jeder die Inhalte vergegenwärtigen und die sich daraus ergebenden Fragen auch formulieren und stellen kann, ohne dass eine unwissende Absegnung stattfindet.

Ein Zeitdruck besteht nicht. Wir vertrauen auf die demokratische Grundeinstellung der PolitikerInnen insbesondere gegenüber den BürgerInnen und deren Interessenverbänden.