

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 56/0279/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Datum:	12.06.2019
		Verfasser:	
<b>Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen - Sachstandsbericht</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
02.07.2019	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung	
11.07.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration den begonnenen Prozess zur Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen in der dargestellten Form fortzuführen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration den begonnenen Prozess zur Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen in der dargestellten Form fortzuführen.

Prof. Dr. Sicking  
(Beigeordneter)

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	s.u.		

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen fallen Kosten im Zuge der Beauftragung der externen Prozessbegleitung und der wissenschaftlichen Beratung bei der Gutachtererstellung an. Für die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen und die Umsetzung entsprechender Maßnahmen stehen beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration im Haushaltsjahr 2019 im Konto 4-100405-901-5 (Aachener Handlungskonzept Wohnen) Haushaltsmittel in Höhe von 78.370,00 Euro zur Verfügung.

## **Erläuterungen:**

Der Rat der Stadt Aachen verabschiedete am 08.12.2010 die auf wissenschaftlicher Grundlage erstellte „Aachen-Strategie-Wohnen“ als integrierte wohnungspolitische Gesamtstrategie, welche die strategischen Instrumente der Stadt Aachen zur Beeinflussung des Wohnungsmarktes benennt und mögliche Handlungsschwerpunkte aufzeigt. Eine Aktualisierung des Gutachtens mit einer quantitativen und qualitativen Analyse der Wohnungsmarktentwicklung ist Ende 2014 durch das Institut Quaestio erstellt worden und wurde Anfang 2015 den politischen Gremien vorgestellt. Es erfolgte der Auftrag, aufbauend auf den Erkenntnissen eine Fortschreibung der Aachen-Strategie-Wohnen in Form eines neuen „Aachener Handlungskonzepts Wohnen“ zu erarbeiten. Im Rahmen der Fusion der Fachbereiche „Soziales und Integration“ und „Wohnen“ wurde mit der Abteilung Planung Mitte 2017 eine zentrale Wohnbaukoordination eingerichtet, um die strategischen und koordinierenden Prozesse zu optimieren und die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen vorzubereiten.

Seit Gründung der Abteilung stand – wie im Ausschuss berichtet - insbesondere der Aufbau koordinierender Strukturen im Mittelpunkt. So wurde parallel zum Aufbau und der personellen Besetzung der Abteilung in einem ersten Schritt ein „Strategiezirkel Wohnen“ (seit 11/2017) eingerichtet, um den fachbereichsübergreifenden Abstimmungsprozess zum Wohnungsbau zu verbessern und die verschiedenen strategischen Instrumente aufeinander abzustimmen und zu bündeln. Nachdem die Abteilungsstrukturen geschaffen waren (vollständige Besetzung ab 08/18) wurde der Dialog mit der Wohnungswirtschaft und weiteren wohnungspolitischen Akteure durch Gründung eines „Runden Tisches der Wohnungsmarktakteure“ (seit 07/2018) intensiviert.

Wichtige Grundlage kommunaler Handlungskonzepte ist eine fundierte empirische Wohnraumbedarfs- und Wohnungsbauanalyse. Durch Aufwertung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und die organisatorische Anbindung an die Sozialplanung wurden in der Abteilung Strukturen geschaffen, die eine kleinräumige Analyse des Wohnungsmarktes in Verbindung mit den sozialen Auswirkungen ermöglichen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde Mitte 2018 zudem die quantitative Wohnungsmarktprognose aktualisiert.

Die Ergebnisse der Abstimmungsrunden und der Datenanalyse weisen quantitativ einen erheblichen Neubaubedarf aus, der auch unter Ausnutzung sämtlicher sich aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ergebenden Flächenpotenziale nicht gedeckt werden kann. Qualitativ wurden als zentrale Herausforderungen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Vermeidung von Segregation und Gentrifizierung und ein Angebot an Wohnraum für Menschen mit erschwertem Marktzugang und Familien identifiziert (s. verschiedene Ausschussvorlagen und Berichte der Verwaltung).

Die Folgen aus der Analyse wurden im Rahmen des Strategiezirkels Wohnen, des Runden Tisches der Wohnungsmarktakteure und der Sozialkonferenz (die zum ersten Mal einen eigenen Workshop dem Thema gewidmet hat) diskutiert. Parallel wurde in Vorbereitung des Aachener Handlungskonzepts Wohnen ein interkommunaler Vergleich der Handlungskonzepte anderer Kommunen vorgenommen, um die Themenfelder der „Aachen-Strategie-Wohnen“ zu aktualisieren und zu ergänzen.

Das Benchmarking hat ergeben, dass in Aachen seit 2010 und insbesondere in jüngster Zeit in Grundsatzbeschlüsse gefasst und Initiativen gestartet wurden, die bereits wichtige kommunale Handlungsinstrumente umfassen. Exemplarisch sind diesbezüglich die Anpassung des Quoten- und Baulandbeschlusses zu benennen, die Verabschiedung des „Aachener Modells zur kommunalen Wohnbauförderung“, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die Initiierung der Erarbeitung einer Wohnraumschutzsatzung und die Erarbeitung von Leitlinien der Innenentwicklung. Auch die Intensivierung des Dialogs mit der Immobilienwirtschaft, die Zusammenarbeit in fachbereichsübergreifenden Projektgruppen, die Stärkung der Quartiersperspektive und die Förderung von Bau- und Wohngruppen wurden in den letzten Jahren als wohnungspolitische Handlungswerkzeuge forciert. Aachen ist in Bezug auf die einzelnen Instrumente im interkommunalen Vergleich bereits gut aufgestellt.

Was nun notwendig erscheint, ist die Konkretisierung der wohnungspolitischen Leitziele und die darauf aufbauende systematische Verknüpfung der Themenfelder und Instrumente zu einer integrierten Gesamtstrategie. Im Rahmen der ganzheitlichen Betrachtung können auch zusätzliche Aspekte und Wechselwirkungen vertieft betrachtet werden (z. B. regionale Effekte, Optimierung der Kommunikationsprozesse, Verknüpfung mit sozialen Fragen). Zudem sind einige Prüfaufträge der Politik (z. B. Ratsantrag zum Thema Dachgeschossausbau und Ratsanfrage zur Schließung von Baulücken) im Rahmen des Prozesses aufzugreifen. Bei der Strategieentwicklung sollen sowohl der Wohnungsbestand als auch der Wohnungsneubau in den Blick genommen werden. Aus der Strategie kann ein Maßnahmenplan entwickelt werden, der zu einer Bündelung und Priorisierung der Ressourcen beiträgt. Die Erstellung eines Handlungskonzepts Wohnen ist zudem in verschiedenen Förderprogrammen als Fördervoraussetzung definiert.

Unter Leitung der zuständigen Fachdezernenten (Dez. III und Dez. VI) wurde auf Basis der Erkenntnisse in einer Lenkungsgruppe der Fachbereiche 61, 23 und 56 und in Abstimmung mit dem Strategiezyklus Wohnen folgende Aktionsfelder identifiziert:

- Bezahlbarer/ öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Qualitätssicherung und –verbesserung im Wohnungsbau/ Ausbau im Bestand
- Sozialgerechte Bodennutzung
- Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns
- Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung
- regionale und euregionale Wohnraumentwicklung
- Verbesserung der Planungsgrundlagen
- Kommunikation und Koordination
- Bundes- und landesgesetzliche Rahmenvorgaben

Als Querschnittsthemen sollen die Themen Nachhaltigkeit, Mobilität, Demographie und Integration in allen Aktionsfeldern betrachtet werden.

Nun gilt es, den Prozess für die Stadtgesellschaft zu öffnen und in einem partizipativen Verfahren in die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen einzusteigen, welches dazu dient, verschiedene Akteurskreise zu beteiligen und Zielkonflikte zu lösen sowie Grundsatzentscheidungen vorzubereiten. Um die Neutralität des Verfahrens zu erhöhen und weitere Erkenntnisse aus Forschung und Praxis einzubeziehen, soll der Prozess in Kooperation mit einer Hochschule gestaltet werden. Der Auftakt

soll in Form einer moderierten Kick-off Veranstaltung mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Verbänden, Initiativen, Hochschulen und Bürgerschaft stattfinden, bei der die aktuelle Wohnungsmarktsituation und der Stand des Erarbeitungsprozesses vorgestellt wird. Zudem werden die Aktionsfelder konkretisiert und Beteiligte für das weitere Verfahren identifiziert. An den Auftakt schließen sich thematische Fachforen zu den Aktionsfeldern mit Akteuren aus Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft an. Die Ergebnisse sind Grundlage der Konzepterstellung durch die Verwaltung. Das Konzept soll durch die beauftragte Hochschule begleitet werden. Das Konzept wird politisch beraten und beschlossen.

In Abhängigkeit von den personellen Ressourcen wird ein Auftakt Ende 2019 angestrebt. Die politische Beschlussfassung wird nicht vor Ende 2020 erfolgen. Es wird regelmäßig in den politischen Ausschüssen über den Sachstand berichtet. Die Projektsteuerung liegt beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration in enger Abstimmung mit den weiteren städtischen Fachbereichen und unter Leitung von Dezernat VI und Dezernat III.