

Der Stadt fehlen für den Wohnungsbau die Grundstücke. In Aachen ist es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, um der Entwicklung der Mieten entgegenzuwirken.

Die Verwaltung der Stadt Aachen hat einen Bericht zur Bodenvorratspolitik herausgegeben. Dieser wurde im Rahmen des Wohn- und Liegenschaftsausschusses diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass die Stadt kaum noch Flächen hat, um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken. Es wurden zwei Millionen Euro für den strategischen Flächenerwerb pro Jahr aufgewendet, jedoch ist für diese Summe entwicklungsfähiges Bauland nicht zu erwerben. Zum einen wächst die Bevölkerung, ausreichende Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das Bauprojekt „Richterlicher Dell“ seit mehreren Jahren diskutiert wird und bis heute eine Umsetzung in naher Zukunft nicht erkennbar ist. Alle Beteiligten sind nunmehr zu der Erkenntnis gekommen, dass sich die Versäumnisse der Vergangenheit rächen werden. Der neue Wohnmarktbericht stellte fest, dass das größte Problem der Mangel an Bauland ist.

Innerhalb des Wohnungsausschusses am 11. September wur-



Wertz-Gelände am Hohenzollernplatz

Wohnen in Aachen

de darauf hingewiesen, dass bis 2034 dringend Bauland benötigt wird, also neues erschlossen werden muss. Es wird von einer Größenordnung von mindestens 191.000 Quadratmetern (191 Hektar) ausgegangen.

Viele Privateigentümer spekulieren mit weiter steigenden Grundstückspreisen. Dies hat erhebliche Folgen für den Wohnungsmarkt. Beispielhaft ist hierfür das

sogenannte Wertz-Gelände. Ursprünglich sollten hier 170 Wohnungen stehen, davon ein Viertel öffentlich geförderter Wohnraum. Dies ist so im Bebauungsplan festgeschrieben. Bis heute hat die Wohnungen jedoch niemand gebaut. Mehrfach hat die Stadtverwaltung versucht, den Investor zu veranlassen, dort die Baumaßnahmen zu ergreifen, jedoch ist nach dem letzten Besit-

zerwechsel nichts mehr passiert. Allein der Hochbunker wurde durch eine Spezialfirma abgerissen. Seitdem könnte das Grundstück bebaut werden, jedoch wird nichts unternommen. Es ist auch nicht erkennbar, zu welchem Zeitpunkt der stadtbekannteste Investor Maßnahmen ergreift, um das Bauvorhaben umzusetzen. Die Stadt versucht, nunmehr per Vorkaufsrecht Druck auf den Investor auszuüben. Jedoch haben die Maßnahmen der Stadt bisher keinerlei Erfolg gezeigt. ■

Grundstückverhandlungen Polizeipräsidium

Das Polizeipräsidium an der Krefelder Straße ist bekanntlich abbaureif. Dort befindet sich sehr viel Asbest. Das neue Polizeipräsidium wird durch einen Bauträger in Aachen-Forst errichtet.

Nunmehr sind die Verhandlungen für die Weiterentwicklung des Gebietes an der Krefelder Straße aufgenommen worden. Das Grundstück sowie das Haus befinden sich im Eigentum des landeseigenen Bau- und Liegen-

schaftsbetriebs BLB. Die Stadt beabsichtigt, dieses Objekt zu kaufen und gegebenenfalls das schadstoffbelastete Präsidium in Eigenregie abzureißen. Hierfür werden Kosten in Höhe von 5,2 Milliarden Euro geschätzt, die deutlich den Grundstückswert übersteigen. Im Gegenzug würde hierzu ein Gelände von circa 33.000 Quadratmetern erworben.

Die Stadt plant, das Objekt dann an den Aachen-Laurensberger

Rennverein (ALRV) und den Post-Telekom-Sportverein (PTSV) zu vermieten. Diese beabsichtigen dort die Errichtung einer neuen Volleyballhalle und die Nutzung im Rahmen des Aachener CHIO.

Die Verhandlungen zwischen dem landeseigenen Betrieb und der Stadt sind jedoch zurzeit als zäh zu betrachten. Der BLB ist wenig kooperativ. Er will zunächst noch den Markt erkunden, dann ein Wertgutachten erstellen und das Grundstück an-

schließend im Bieterverfahren dem Höchstbieter verkaufen. Es wird somit eine Entscheidung über den Verkauf gegebenenfalls Ende nächsten Jahres fallen.

Die Stadt hat, wie bereits ausgeführt, andere Pläne. Diese werden durch den BLB abgelehnt.

Es bleibt insoweit abzuwarten, ob eine Einigung möglich erscheint. Es ist nicht angedacht, diese Grundstücke für den Wohnungsbau zu nutzen. ■

Wohnungsnot ist größer als gedacht

Durch ein Bonner Beratungsbüro wurde für die Stadt Aachen eine aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Für Mieter keineswegs überraschend ist jedoch für die Stadt festzuhalten, dass für Normalverdiener ebenfalls keine bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung stehen. Der Leiter des städtischen Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration, Rolf Frankenberger, musste einräumen, „es ist nicht schlimm, es ist schlimmer“.

Im Aachener Wohnungsmarkt herrsche ein extremer Druck, wobei die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nur unzureichend gedeckt werden kann. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hinzuweisen, dass 50 Prozent der Aachener die Voraussetzung für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen. Das Wohnungsamt der Stadt Aachen erklärte im Rahmen der Sitzung des Wohnungsausschusses, dass weniger als einem Drittel

der Wohnungssuchenden mit dem entsprechenden Wohnberechtigungsschein eine Wohnung vermittelt werden kann.

Nach der derzeitigen Prognose ist davon auszugehen, dass mindestens 4.000 Wohnungen in Aachen fehlen. Bis 2035 müssen weitere 10.000 neue Wohnungen gebaut werden. Für die Entwicklung werden verschiedene Booms betrachtet. Zum einen der Boom der Hochschule mit den circa 56.000 Studierenden. Vor zehn Jahren waren es circa 20.000 weniger. Hinzu kommen rund 2.000 Flüchtlinge, die sich derzeit in Aachen auf der Suche nach einer Wohnung befinden.

Die hohe Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen wirkt sich auch drastisch auf die Preise für Mietwohnungen aus. Die Mieten im unteren Segment sind in den zurückliegenden fünf Jahren um 17,5 Prozent auf durchschnittlich 8,52 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Immer mehr Aachener zahlen gut die Hälfte ihres Netto-

einkommens für die Miete. Dabei gilt als sozialverträglich die Zahlung eines Drittels des Einkommens. Als sozialverträglich werden von den Vertretern der Stadt Mietzahlungen bis 7,50 Euro pro Quadratmeter angesehen.

Neben den starken Mietsteigerungen sind auch die Preise für Einfamilienhäuser um 34,7 Prozent und für Eigentumswohnungen um 59 Prozent gestiegen. Unter 1.000 Euro pro Quadratmeter sind in Aachen selbst mittelpreisige Einfamilienhäuser kaum noch zu erwerben. Die Folge ist der Wegzug von vielen Familien in die Städteregeion.

Als erste Maßnahme hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in seiner Sitzung vom 7. September 2018 beschlossen, dass ein neues Konzept entwickelt wird, um zukünftig auf die Erhöhung der Grundstückspreise entgegenzuwirken. Die Stadt soll hiernach Grundstücke künf-

tig nicht mehr vorrangig an den Meistbietenden verkaufen, sondern die jeweilige Qualität des Bauvorhabens stärker berücksichtigen.

Ferner wurde der Stadtverwaltung der Prüfauftrag erteilt, eine Verlängerung der Mietpreisbindung für öffentlich geförderten Wohnraum von 15 auf 20 Jahre zu erwirken. Wer städtische Grundstücke bebaut, muss zukünftig in der Regel 40 Prozent der Fläche für geförderten Wohnungsbau vorsehen. Gleichzeitig soll davon abgerückt werden, dass die Zahl der Wohneinheiten hierbei Grundlage ist, sondern die entsprechenden Wohnflächen. Durch verschiedene weitere Maßnahmen erhofft man sich, der auch in der Zukunft steigenden Wohnungsnot entgegenzuwirken. Wichtig wird in diesem Zusammenhang auch der neu zu beschließende Flächennutzungsplan sein sowie die Entwicklung der bereits vorhandenen Wohnprojekte wie Luisenhof und Richtericher Dell. ■

Hausbesetzung durch Polizei beendet

Am 20. Juli 2018, um etwa 6.00 Uhr wurde durch ein großes Polizeiaufgebot das besetzte Haus am Muffeter Weg gewaltsam geräumt. Acht Hausbesetzerinnen und -besetzer hatten das seit mehreren Jahren leerstehende Haus des Bau- und Liegenschaftsbetriebes besetzt. Innerhalb von drei Wochen war die Zahl der Besetzer erheblich gestiegen und wieder gesunken.

Mit Lautsprecherdurchsagen wurden die Besetzer von drei Hundertschaften aufgefordert, das Objekt freiwillig zu verlassen. Um circa 6.17 Uhr war die Polizeiaktion abgeschlossen. Die acht Hausbesetzer wurden nach Aufnahme der Personalien wieder freigelassen. Diese müssen jedoch mit Strafanzeigen rechnen. Verwunderlich ist der Aufwand der Polizei vor dem Hinter-

grund, dass acht Hausbesetzer nunmehr die Hilfe von drei Hundertschaften, somit 240 Beamten in Anspruch genommen haben. Der Eigentümer ist die BLB, ein landeseigener Betrieb. Trotz mehrerer Vorschläge von verschiedenen Parteien und der Besetzer sind diese der Auffassung, dass eine derzeitige Verwendung nicht möglich ist.

Als Abschluss der Hausbesetzung wurde das Objekt somit zugemauert, damit zukünftig vergleichbare Aktionen nicht mehr möglich sind. Das Verhalten des landeseigenen Betriebes zeigt, dass dort die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum noch nicht angekommen ist und die Veräußerung von Objekten zu Höchstpreisen mehr im Interesse unseres Staates steht als bezahlbarer Wohnraum. ■



Abriß der ehemaligen Postwohnungen in der Alfonsstraße

Bauen in Aachen

■ In der Presse wurde bekanntgegeben und für viele Anwohner ist bereits erkennbar, dass bauliche Maßnahmen in der Alfonsstraße durchgeführt worden sind. An der Ecke Augustastraße/Alfonsstraße sollen sieben Häuser gebaut werden. Konkrete Pläne hat der Investor jedoch noch nicht vorgelegt.

Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass die Presse berichtete, dass rund 80 Wohnungen dort gebaut werden sollen. Es handelt sich um ehemalige Postwohnungen, die durch eine Aachener Immobiliengesellschaft gekauft wurden und abgerissen worden sind. Der Investor hat der Zeitung gegenüber erklärt, er plane die Errichtung von sieben Wohnhäusern mit Tiefgarage. Zu berücksichtigen ist, dass allein durch die Abrissarbeiten fast 50 Wohnungen vernichtet worden sind.

Genauere Auskünfte über die abgerissenen Wohnungen sind leider von der Stadt nicht zu erlangen, da dort keinerlei Unterlagen vorhanden sind. Es ist bedauerlich, dass zum einen gefeiert wird, dass neu gebaut wird, gleichzeitig bezahlbarer günstiger Wohnraum in verhältnismäßig gutem Zustand abgerissen wurde.