



20.04.2023
11 – 15 Uhr
Technologie-
zentrum

Fachforum
**Wohnprojekte im (eu-)
regionalen Raum**

Dokumentation

© Stadt Aachen / Andreas Hürtmann

Inhalt

Einleitung.....	2
I. Fachforum: Impulse	2
II. Fachforum: Workshops.....	3
II.1 Workshop-Phase:	3
„Schwerpunkt Zielgruppe, Gebäudetypologien und Bestand“	3
II.2 Workshop-Phase:	6
„Schwerpunkt Zielgruppen und autosparsame Wohnprojekte“	6
III. Ergebnis Graphic Recording.....	8
IV. Ausblick	8

Einleitung

Für die Menschen in der Region spielen Gemeinde- oder gar Landesgrenzen nur eine geringe Rolle und sie erwarten kooperative regionale Lösungen. Die Wohnraumentwicklung aus Perspektive der Stadt Aachen kann demnach nicht an der Stadtgrenze aufhören, vielmehr sind regionale und grenzüberschreitende Kooperationen notwendig und folgerichtig.

Was Aachen nicht schafft, kann die Region schaffen. Eine Aktive Steuerung schafft Win-Win-Situationen für einzelne Kommunen und die Gesamtregion.

Aus diesem Grund wurden zwei bzw. drei Themen, die in den Workshops der Fachtagung am 24.11.22 entwickelt wurden in 2023 in den Fokus genommen und gemeinsam mit den Wohnraumexpert*innen aus der Region diskutiert.

Den Auftakt zu den Fachforen bildet das Thema „Wohnprojekte im (eu-)regionalen Raum“.

I. Fachforum: Impulse

An dem Fachforum „Wohnprojekte im (eu-)regionalen Raum“, am 20.04.2022 haben 50 Personen aus der Region und aus dem euregionalen Raum teilgenommen. Darunter waren Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft, regionale Unternehmen sowie Mitarbeiter*innen der umliegenden und grenzüberschreitenden Gemeinden. Besonders positiv von den Teilnehmenden wurde der rege Austausch auf allen Ebenen empfunden und es kam vermehrt der Wunsch nach Verstetigung auf.

Neben Impulsen aus dem Handlungskonzept Wohnen wurden Ergebnisse der letzten Fachtagung geteilt. Daneben wurde das Thema Wohnen aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet sowie Inputs zu Zukunftsvisionen Wohnen sowie Wohnprojekte und Mobilität gegeben.



Abb. 1: Carina Begaß, Abteilungsleitung Planung im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
© Stadt Aachen/Kim Müller

II. Fachforum: Workshops

II.1 Workshop-Phase:

„Schwerpunkt Zielgruppe,
Gebäudetypologien und Bestand“



Abb. 2: Alexandra Weis, Projektmanagement, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration / Dr. Armin Langweg, Koordination Verkehrsentwicklungsplanung Kommunales Mobilitätsmanagement, Fachbereich Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur / Claudia Bosseler, Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration / Sabrina Ströhle, Stellv. Abteilungsleitung Verwaltungs- und Vertragsangelegenheiten, Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement
© Stadt Aachen/Kim Müller

Was sind Zielgruppen und Bedarfe? Wer braucht Wohnraum? Und welchen?

Zielgruppen in der Gesamtregion

- **Studierende:**
 - In Aachen braucht es studentisches, bezahlbares Wohnen (hohe Präferenz Studierender am Studienort zu leben)
 - Attraktivierung des Umlandes für Studierende möglich? Wenn ja, wie? (Mobilität, Community, Lifestyle?)
 - Überregionale Wohnungsbörse für Studierende? – Bewusstmachung der Möglichkeiten
- **Familien:**
 - Familien mit mehr als 2 Kindern – Herausforderung geeignete und bezahlbare Wohnräume zu finden – größere Chancen im Umland
 - Größere Wohnungen für Familien im besten Fall mit flexiblen Grundrissen (Stichwort: weniger die Quadratmeter als vielmehr die Anzahl der Zimmer ist wichtig)
 - Wunsch auch nach Wohnungen im urbanen Raum vorhanden, aber wenig Angebote im Bereich 4-Zimmer + ⇒ Einfamilienhaus als „Notlösung“
- **Fachkräfte**
 - Welchen Bedarf und Anspruch an Wohnen hätten Fachkräfte? Trägt fehlendes Wohnraumangebot zu Fachkräftemangel bei?

- Arbeitsmigrant*innen als wachsende Zielgruppe?
- **Menschen mit Behinderung/ältere Menschen:**
 - wachsender Bedarf an barrierefreiem Wohnraum -Zunahme der Bedarfslagen aufgrund demographischer Entwicklung (BabyBoomer-Jahrgänge)
 - Wohnbedarfe mit Pflege → u.a. Pflegeheime als Wohnform (wachsende Bedarfe und aktuell schrumpfende Angebote)/alternative Wohnformen für Menschen mit Pflegebedarfen?
- **Besondere soziale Wohnraumbedarfe:**
 - Geflüchtete Menschen, wohnungslose Menschen

Weitere übergreifende gemeinsame (eu-)regionale Fragestellungen:

- Bezahlbarkeit des Wohnens:
 - Druck von Oberzentren auf das Umland, erhöhte Nachfrage, steigende Preise
 - Steigende Energiepreise – höhere Nebenkosten in Mietobjekten
 - Steigende Baupreis – höhere Angebotsmieten
- Schrumpfende Haushaltsgrößen
 - Bedarfslagen/Wohnformen (Studierende, Singlehaushalte versch. Alters- und Einkommensgruppen, Alleinerziehende mit Kindern,...)
 - Alternde Bevölkerungsteile – Haushaltsverkleinerung, großer Wohnflächenverbrauch

Zielsetzungen:

- **Unterschiedliche Möglichkeiten der Region nutzen**
 - Umland nicht nur als „Speckgürtel“ für Einfamilienhäuser, sondern lebenswerte Standorte für verschiedene Zielgruppen
 - **Soziale Durchmischung als Chance für dauerhaft lebendige Quartiere und Infrastrukturen stärker etablieren:**
 - Einfamilienhausstandorte durchlaufen oft sehr homogen die Lebensphasenentwicklungen (Familie mit Kinder, Auszug der Kinder/Verbleib der Eltern, Alterung der Eltern, Tod einer Partnerin/eines Partners, ggf. Umzug Pflegeheim, Generationenumbruch) – verbunden damit teilweise untergenutzte Infrastrukturen (Kitas, Schulen)im Zeitverlauf, Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude etc.; Durchmischung von Gebäudetypologien/Zielgruppen als Chancen ständiger Neuerung/Veränderung
- ⇒ Dialog über Konzepte/Ideen für gemeinsame Gebietsbetrachtungen und Projektideen
- ⇒ Wohnprojekte (gemeinschaftliches Wohnen) bekannter machen
- ⇒ Synergieeffekte zwischen verschiedenen Zielgruppen (alt/jung) nutzen
- **Wohnbedarfe/-wünsche junger Generationen stärker erfassen**
 - Studierende und Standorte (Push/Pull-Faktoren kennen/Standorte gezielt „attraktivieren“)
 - Familien: Wohlfühlfaktoren im Wohnen – was ist entscheidend?

Welche Gebäudetypologien braucht es? Welche werden jetzt im Schwerpunkt gebaut?

- **Gemischte Wohnformen als ein Themenschwerpunkt auch im Umland**
 - Mehrgenerationenwohnungen/gemeinschaftliches Wohnen: für verschiedene Zielgruppen, nachbarschaftliche Synergien mehrerer Generationen nutzen, soziale Einbettung singularisierter Haushalte in Nachbarschaft und Gemeinschaft
 - Wohnprojekte mit Pflege als Zwischenmodell zu betreutem Wohnen und Pflegeheim
- **Familienwohnen verschiedener Formen**
 - Immer mehr Patchwork-Familien (Kinder abwechselnd bei Elternteilen): doppelte Standorte erhöhen den Bedarf für Familien
 - 2-4-Raum-Wohnungen im städtischen Raum, v.a. für Familien mit Kindern; auch öffentlich gefördert (bezahlbar)
 - Einfamilienhaus neu denken: Parallelität von EFH und MFH, kreative Architektur, was ist der Reiz/Vorteil eines EFH? -> Diese oft architektonischen Gründe (z.B. zusätzliche Etage für Kinder) baulich auch in MFH/Wohnungen integrieren
- **Flexibilisierte Grundrissgestaltungen auch bei Einfamilienhäusern**
 - Häuser, die sich idealer den Lebensphasen anpassen (Familie, Eltern ohne Kinder, Alleinlebender Elternteil), z.B. durch kluge Grundrissgestaltungen/veränderbare Trockenbauelemente, Abtrennbarkeit Eingangssituationen für zwei Zugänge (Einliegerwohnung) etc.;
- **Ressourcenschonendes, nachhaltiges Bauen**
 - Höher und dichter im Umland, dabei aber innovative Architektur, die sich in die Räume einfügt und z.B. ländlichem Charakter gerecht wird
 - Mehr Flächen zur gemeinsamen Nutzung in Wohnbauvorhaben: was lässt sich teilen?
 - Modulare Systeme des Bauens nutzen

Zielsetzung gemeinsamer überregionaler Kooperation:

- Modellvorhaben für o.g. Themenschwerpunkte im (eu-)regionalen Raum identifizieren, umsetzen und vorher in gemeinsamem Austausch entwickeln und Schwerpunkte herausbilden
 - Dabei Kooperationen von Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltungen

Wie wird der Bestand betrachtet? Welche Ressource stellt er dar? Gibt es strategische Betrachtungen/Vorgehensweisen zum Umgang mit Bestandsimmobilien?

- **Bestand als hoher und nachhaltiger Wert für das Wohnen**
 - Nachnutzen von Leerständen als Potentiale -> Anreize für Eigentümer*innen schaffen
 - Wohnen mit urbanem Flair statt Einzelhandel: Stadt der Zukunft?
 - Wohnungen schaffen in bisherigen kommerziellen Gebäuden, z.B. ehemalige Geschäfte oder Büroräume; Umnutzung von „Gewerbebauten“
 - Bestands-Einfamilienhäuser als Wohnraumressource für Familien auch in der Stadt (Generationenwechsel)
- **Raum „zwischen“ Beständen**
 - Schonende Nachverdichtung
 - „Alte“ Räume neu denken und mit neuen/anderen Nutzungen und Leben füllen
- **Herausforderungen in der Bestandsnutzung**
 - Planungen der Regierung BRD zu Gebäudeenergiegesetz (unklare technische Lösungen und finanzielle Herausforderungen) sowohl für Privateigentümer*innen als auch Wohnungswirtschaft
 - Denkmalschutz VS. Modernisierung und Energieeffizienz
 - Wirtschaftliche Bestandsnutzung tw. nur mit Erweiterungspotenzial möglich

- Flexibilität und Individualität bei Bewertung von Vorhaben (z.B. in Bezug auf Stellplatzsitzung) benötigt, da Bestandsquartiere und -gebäude Grenzen haben

Zielsetzung:

- Vertiefung des Themas GEG und Auswirkungen auf Bestände in Aachen im Runden Tisch der Wohnungsmarktaktur*innen
- ⇒ Gemeinsam formulierte Haltung in Richtung Städtetag
 - Best Practice-Beispiele NL und Vorgehensweisen in nächsten Workshop einbringen

II.2 Workshop-Phase:

„Schwerpunkt Zielgruppen und autosparsame Wohnprojekte“



Abb. 4: Rolf Frankenberger, Fachbereichsleitung Wohnen, Soziales und Integration / Carina Begaß, Abteilungsleitung Planung, Wohnen, Soziales und Integration / Alexandra Weis, Projektmanagement, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration / Dr. Armin Langweg, Koordination Verkehrsentwicklungsplanung Kommunales Mobilitätsmanagement, Fachbereich Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur
© Stadt Aachen/Kim Müller

Welche Zielgruppen sind besonders affin für alternative, geteilte Mobilitätsangebote und welche Bautypologien eignen sich dafür?

- **Mobilität als integraler Bestandteil wohnbaulicher Gesamtkonzepte**
 - tw.deutliche Unterschiede Stadt und Umland hinsichtlich Vielfalt der Mobilitätsangebote (Car-Sharing, E-Roller, E-Fahrrad-Stationen), die in Wohnprojekten geplant und umgesetzt werden (können)
 - gut umsetzbar eher an verkehrlichen Knotenpunkten und multifunktionalen Standorten mit hoher (Wohn-)Dichte (Wirtschaftlichkeit der Anbieter alternativer Mobilität als Herausforderung)
 - Mobilitätskonzept sollte realistisch sein und über ein Einzelobjekt/Vorhaben hinaus in das Gesamtkonzept des Quartiers/des Raumes/der Stadt passen
 - Bezahlbarkeit wichtig, um Anreize zur Nutzung zu schaffen

- Sozial/soziodemographisch gemischte Quartiere müssen ganzheitlich und bedarfsorientiert betrachtet werden
- Keine Standardlösungen, sondern Anpassung an Bedarfe der Benutzer*innen und auch der Investierenden -> vorhabenbezogen
- **verschiedene Zielgruppen und Bedarfe in Stadt und Umland**
 - Aachen als Studierendenstandort mit hohem Anteil jüngerer Bevölkerung
 - „neue Generation“ nicht mehr so stark Autoaffin, aber Mobilitätsbedarfe auch abhängig von Lebensphasen (Ausbildung/Studium, Familiengründung etc.)
 - Ländliche Distanzen und vergleichsweise kurze Wege in der Stadt erfordern verschiedene Mobilitätslösungen und beschränken auch alltagstaugliche Nutzungsmöglichkeiten
 - Unterschiedliche Angebote/Lösungen z.B. für Radwege und deren Gestaltung (z.B. Sicherheitsmerkmale) in BRD und NL führen u.U. zu verschiedener Bereitschaft alternative Mobilität im Alltag zu nutzen
 - verschiedene Zielgruppen brauchen verschiedene Lösungen (z.B. nicht nur digitale Zugänglichkeit und Bezahlen nur per „Apple-Pay“-Kreditkarte -> nicht für ältere Menschen schwer zugänglich, sondern auch ungeeignet für Kinder und junge Jugendliche)
 - Zu starker Fokus auf Gebäudetypologien/Stereotypen von Zielgruppen gefährlich -> Denken in Klischees als Gefahr (z.B. Studentenwohnheim = Fahrräder)
 - Maßgeschneiderte Kollektivangebote (z.B. Elterntaxi)

Was sind gelungene Beispiele für autosparsame Wohnprojekte?

- Stadt Freiburg, Siedlung Vauban
- Seniorenbus zu Seniorencafés (in Belgien), kollektives System aber auf Abruf, damit Senior*innen aus ländlichen Gemeinden zu gemeinsamen Seniorencafés kommen

Worin stecken Chancen autoarmer Wohnprojekte? Welche Rahmenbedingungen/Hindernisse können autosparsame Wohnprojekte erschweren?

Hindernisse/Herausforderungen

- Technischen Voraussetzungen vorhanden; Vorschriften können hier die Vorhaben erschweren
- ÖPNV-Verbindung gerade über die Grenzen hinweg ausbaufähig
- Stufenweiser Ausbau der Stellplatzsättigung → wie könnten nicht nur mehr Stellplätze geschaffen, sondern auch der vorhandene Platz besser genutzt werden?
- Unterschiedliche Betrachtung der Regionen (ländlicher/Innenstadt) -siehe oben bei verschiedene Bedarfe
- Verfügbarkeit von Leihobjekten (z.B. Fahrräder)/Anbietern regional nicht optimal/nicht vorhanden
- Straßenbreiten in autofreien Quartieren dennoch oft sehr breit (also viel versiegelte Fläche), weil Müllfahrzeuge, Krankenwagen, usw. Verkehrsflächen brauchen
- Flächendeckende Quantität: Stromnetz/-Infrastruktur für Ladesäulen
- Flexibilität für die Zukunft nur schwer planbar auf Grund immer wieder neuer Entwicklungen (Autonomes fahren, Wasserstoffantrieb,...)

Zielsetzungen:

- Voneinander lernen: Wohnprojekte/Geplante Wohnprojekte Stadt und Umland: Vorstellung gelungener Konzepte/Ideen
- Bewegungsanalyse für den euregionalen Raum -> Bedarfserfassung und Mobilität euregional denken

- Benutzungs“zwang“ für Bewohner*innen zur Nutzung eines Stellplatzes in Quartiersgaragen (vgl. Freiburg Vauban): z.B. verpflichtende Miete für Stellplätze Garage, falls PKW verwendet wird

In allen Gruppen wurden Lösungen wie Parkdecks, Quartiersgaragen oder sogenannte Mobility Hubs besprochen. Aus Sicht der Teilnehmenden könnten Parkgaragen am Stadtrand bzw. an Knotenpunkten mit Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder/E-Bikes die Attraktivität von autosparsamen Wohnprojekten / Innenstädten erhöhen.

III. Ergebnis Graphic Recording



© Stadt Aachen/Friederike Dietz

IV. Ausblick

Fachforum „Wohnungs- und Sozialdaten im euregionalen Kontext“
13.06.2023, 12.00 – 16.00 Uhr

Am 17.10.2023 wird es eine weitere Fachtagung zum (eu-)regionalen Wohnen mit einem Leitthema geben. Auf der Veranstaltung wird auch über die bis dahin erfolgten Sachstände und Handlungsschritte in der (eu-)regionalen Zusammenarbeit berichtet. Keynote wird Frau Möller, Vorstand der GAG Immobilien AG, sein.