





# Inhaltsverzeichnis

<b>Überblick</b>	<b>4</b>
<b>1. Regionale und Euregionale Fachtagung „Wohnen“</b>	<b>5</b>
Einleitung	6
1.    Vortrag „Bedeutung der interkommunalen Wohnraumentwicklung“	6
2.    Workshops	7
<b>Fachforum Wohnprojekte</b>	<b>13</b>
Einleitung	14
1.    Vortrag „Wohnprojekte im euregionalen Raum“	14
2.    Workshops	14
<b>Fachforum Daten</b>	<b>18</b>
1.    Vorträge	19
2.    Workshops	19
<b>2. Regionale und Euregionale Fachtagung „Wohnen“</b>	<b>22</b>
Einleitung	23
1.    Bisheriger Prozess	24
2.    Vorträge Wohnen regional und euregionale denken	25
3.    Vorträge Zielgruppen, Bedarfe und Wohnformen – Unterscheide und Gemeinsamkeiten	33
4.    Fazit	37
5.    Ausblick 2024 MORO Förderprojekt	38
6.    Teilnehmer*innenliste	39
Impressum	40

# Überblick

Wohnen kennt keine administrativen Grenzen. Lebenswelten und Aktionsräume der Bevölkerung regionalisieren sich immer mehr. Die engen regionalen und euregionalen Verflechtungen spiegeln sich in steigenden Pendler\*innenzahlen sowie Freizeit- und Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen hinweg wider. Mittlerweile pendeln über 100.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Aachen ein oder von Aachen aus. Das Oberzentrum Aachen erfüllt dabei eine wichtige Funktion für die Region als Wirtschaftszentrum und Hochschulstandort. Als Oberzentrum braucht es Menschen, Kaufkraft, Zulieferung und Dienstleistung aus dem Umland.

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

Das im Jahr 2022 vom Rat der Stadt Aachen als gesamtstädtische Wohnraumstrategie verabschiedete Handlungskonzept Wohnen setzt einen thematischen Schwerpunkt auf die gemeinsame und kooperative Betrachtung der Wohnraumentwicklung in einem regionalen und euregionalen Rahmen. Im dort ausgearbeiteten Aktionsfeld 7: Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung ist das primäre Ziel, zukünftig gemeinsam mit den euregionalen Nachbarkommunen steuernd die Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung zu gestalten. Der interkommunale Austausch soll dabei über ein regelmäßiges und strukturiertes Veranstaltungsformat etabliert werden. Neben der verbesserten Kommunikationsbasis zum Thema Wohnen soll das Format auch die Möglichkeit bieten, gemeinsame Projektideen und Wohnraumkooperationen zu entwickeln und voran zu treiben.

Den Auftakt hierzu bildete im November 2022 die Fachtagung „Regionales und Euregionales Wohnen“, die von über 50 Teilnehmenden sehr positiv aufgenommen wurde und aus der heraus der Wunsch nach Verstetigung des Formats geäußert wurde.

Aufbauend auf der Fachtagung folgten im Laufe des Jahres 2023 zwei euregionale Fachforen, die sich jeweils einem thematischen Bereich der Wohnraumentwicklung widmeten. Im ersten Fachforum „Wohnprojekte im (eu-)regionalen Raum“ im April 2023 wurde das Thema Wohnen aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet und zukunftsweisende Konzepte zum Wohnen und Wohnprojekten vorgestellt. Das zweite Fachforum „Wohnungs- und Sozialdaten im (eu-)regionalen Kontext“ fand im Juni 2023 statt und widmete sich dem Potenzial der gemeinsamen Betrachtung von grenzüberschreitenden Daten und Statistiken.

Im Oktober 2023 markierte dann die gemeinsam von Stadt und StädteRegion Aachen organisierte Fachtagung „Wohnen“ eine Weiterentwicklung der angestrebten langfristigen und kontinuierlichen Kooperation im Bereich regionale/euregionale Wohnraumentwicklung. Die 70 Teilnehmenden aus dem gesamten Aachener Umland brachten ihre spezifische Perspektive aus den kommunalen und regionalen Verwaltungen, der Politik, der Wohnungswirtschaft und der Wissenschaft in den Austausch ein.

Im Nachgang zu der Veranstaltung wurden die Impulse der Veranstaltungsteilnehmenden seitens Stadt Aachen und StädteRegion Aachen aufgegriffen und gemeinsam ein Antrag für ein MORO-Förderprojekt (Modellvorhaben der Raumordnung): „Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“ auf den Weg gebracht. Kooperationspartner in dem Projekt sind neben StädteRegion Aachen und Stadt Aachen, alle einzelnen Kommunen der StädteRegion, die Deutschsprachige Gemeinschaft Belgiens, der Zweckverband Region Aachen sowie die RWTH Aachen.

Die Region Aachen wurde Ende Januar 2024 als eine von fünf Modellregionen in einer Fachtagung des Bundesbauministeriums prämiert, die Bewilligung des Projektes erfolgte im Juni 2024. Im Herbst 2024 ist der Kick-Off zu dem Projekt geplant. Projektziel ist es, die Grundlagen zu einer schrittweise und exemplarisch entwickelten, gemeinsamen Wohnbaustrategie zu legen und der fragmentierten Wohnraumentwicklung mit Insellösungen entgegen zu wirken.

# → 1. Regionale und Euregionale Fachtagung „Wohnen“



24. November 2022 – Rathaus Aachen

# Einleitung

Wohnen kennt keine administrativen Grenzen. Lebenswelten und Aktionsräume der Bevölkerung regionalisieren sich immer mehr. Die engen regionalen und euregionalen Verflechtungen spiegeln sich in steigenden Pendler\*innenzahlen sowie Freizeit- und Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen hinweg wieder.

Mittlerweile pendeln über 100.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Aachen ein oder von Aachen aus. Das Oberzentrum Aachen erfüllt dabei eine wichtige Funktion für die Region als Wirtschaftszentrum und Hochschulstandort – doch ohne Bevölkerung, Kaufkraft, Zulieferung und Dienstleistung aus dem Umfeld kann auch ein Oberzentrum nicht funktionieren.

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.

Im Handlungskonzept Wohnen wurde als Teil einer künftigen Wohnraumstrategie herausgearbeitet, dass die Wohnraumentwicklung künftig euregionaler betrachtet und gemeinsam mit den Nachbarkommunen Aachens gestaltet werden sollte. Den Auftakt für diese Zusammenarbeit bildete die Fachtagung zum Regionales und Euregionales Wohnen, die im November 2022 in Aachen stattgefunden hat. Dieser fachliche Austausch soll künftig ein regelmäßiges Forum für strategische Überlegungen und Abstimmungen zur regionalen und euregionalen Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung bilden und konkrete Projektentwicklungen hervorbringen. Bereits der erste Austausch hat zahlreiche Ideen und Impulse für gemeinsame Handlungsansätze hervorgebracht, die im nächsten Jahr weiter vertieft und konkretisiert werden.

## 1. Vortrag

# „Bedeutung der interkommunalen Wohnraumentwicklung“

An der Fachtagung „Regionales und Euregionales Wohnen“ am 24.11.2022 haben fast 50 Personen aus der Region und aus dem euregionalen Raum teilgenommen. Darunter waren Vertreter\*innen der regionalen Politik, Wohnungswirtschaft, Bürgermeister\*innen aus den umliegenden Kommunen, regionale Unternehmen (u. a. AVV) 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 Verstärkung auf.

Zu Beginn der Veranstaltung wurden Impulse aus dem Handlungskonzept Wohnen geteilt. Darauf folgte ein Vortrag von Herrn Dr. Henger, Institut der deutschen Wirtschaft, zur „Bedeutung der interkommunalen Wohnraumentwicklung“.

Herr Dr. Henger zeigt mit seinem Vortrag deutlich den Unterschied in der Betrachtung des Wohnungsmarktes der Stadt Aachen und der Region Aachen auf. Sein Fazit lautet: die Region ist in der Lage, die Wohnraumbedarfe weitestgehend zu decken – das Oberzentrum alleine nicht. In seinem Vortrag verdeutlicht er auch die gegenseitige Bedeutung von Stadt und Region – beide brauchen einander. Ohne ein starkes Oberzentrum mit Arbeitsplätzen und Bildungsstandorten verlieren Regionen an Bedeutung (und

mitunter an Bevölkerung). Umgekehrt brauchen die Oberzentren immer mehr die Region als Einzugsgebiet für Arbeitnehmer\*innen und Dienstleistungen. Ein gemeinsames Handeln von Stadt und Region kann im räumlich größeren Maßstab Fehlplanungen in vielen Bereichen (Wohnen, Mobilität, Arbeitsplätze, ...) verringern. Die gemeinsame



Rolf Frankenberger, Leitung Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen in gut angebundenen und integrierten Standorten kann win-win-Situationen für alle (z. B. reduzierte PKW-Pendlerzahlen) schaffen und zur Stärkung von Region und Oberzentrum gleichermaßen beitragen. Wichtig ist jedoch, gemeinsam die Bedarfe zu erfassen und in Abstimmungen einzutreten.

Im Anschluss an den Vortrag von Herrn Dr. Henger konnten die Teilnehmenden drei verschiedene Themenworkshops mit den Schwerpunkten Wohnprojekte, Euregionale Wohnungs- und Sozialdaten sowie Siedlungsentwicklung und Mobilität besuchen.



Dr. Ralph Henger, Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik, Institut der dt. Wirtschaft

## 2. Workshops

### 2.1 Wohnprojekte: Grenzen überwinden und gemeinsam Zukunft entwickeln

In diesem Workshop erörterten die Teilnehmenden welche Herausforderungen und Chancen eine Zusammenarbeit über kommunale Grenzen hinweg haben könnte. Welche rechtlichen, planerischen oder kulturellen Herausforderungen wären im Rahmen solcher Projekte zu bewältigen? Welche Potenziale können gemeinsam noch besser gehoben werden. Und welche Projektimpulse oder Anschubprojekte sind vorstellbar oder notwendig, um eine entsprechende interkommunale Kooperation anzustoßen?

#### Herausforderungen

##### Rahmenbedingungen

- Vorhandene Regeln – Gesetze – damit verbunden: bürokratische Hürden
- Die Grenzen: Sprache, Steuern
- Sprache, Normen, Genehmigungsverfahren (Steuern)
- Bürokratie: EU – Bund – Land
- In Deutschland gibt es hohe gesetzliche Anforderungen
- Wille der Gemeinden, neue Projekte zu gestalten (geringer Innovationswille)

Es gibt jeweils schon lokal komplexe Rahmenbedingungen, die eine Herausforderungen sind, über die Grenze sind die Hürden mit Sprache, Gesetzen, Planungskultur noch größer. Gerade das kann aber Motivation sein, von anderen zu lernen und gute Beispiele zu nutzen.

#### Wandel

- Demographischer Wandel + lukrative Ferienwohnungen
- Attraktivität von Wohnen in der Stadt erhalten
- Dichte
- Dekarbonisierung (Klimaschutz)
- Florians-Prinzip (Nimby; not in my backyard)
- Soziale Ungleichheit; Mischung?
- Mobilität/ÖPNV für Einpendler\*innen
- Kerkrade hat viele Nachbarschaften mit deutschen Kommunen – Umstrukturierungen planen; Hilfe durch Bleyerheide, Haanrade, Rolducerveld

Gesellschaftlicher Wandel, Wandel durch Anforderungen des Klimaschutzes, Steigende Bau- und Finanzierungskosten erfordern aktuell überall ein Umdenken und Wandel. Das kann ein verbindendes Element sein, den Wandel gemeinsam besser zu gestalten.

#### Ressourcen

- Knappe Flächen
- Wenig Zeit vorhanden
- Zeit, Kosten, Risiko
- Bedarfe contra Finanzierbarkeit
- Kapazitäten in der Verwaltung; Bearbeitungszeiten/Genehmigungen
- Knappe Ressourcen sind eine sehr große Herausforderung. Vor dem Hintergrund kann ein Zusammenschluss stärken.
- Kooperation

- Zusammenarbeit/gemeinsame Zielsetzung mit den umliegenden Städten/Gemeinden
- Unterschiedliche Ziele
- Konkurrenzsituation
- Teilen um zu gewinnen
- Flächen „filtern“
- Zusammendenken von öffentlichen und privatem (Synergien?)

Es gilt die bekannten Hindernisse bei Kooperationen zu überwinden, die allerdings kaum zur Sprache kamen. Es war im Workshop kein Widerstand gegen eine regionale Zusammenarbeit abzulesen. Es gilt gemeinsame Ziele zu definieren, um so durch „Teilen zu gewinnen“.

## Potenziale

### Kooperation/Vernetzung

- Wohnprofil „Region als Marke“
- Region – vernetzt!
- Menschen in der Region halten
- Gesetzgebung für Projekte anpassen (Möglichkeit in der DG)
- Über die Grenze – Kerkrade, Landgraaf etc.
- Es werden viele Potentiale in der Zusammenarbeit in der Region gesehen, z. B. um ähnliche Themen zu stärken und aus der Zusammenarbeit zu profitieren im Sinne des Lernens, Kräfte bündeln, gemeinsam erfolgreicher in der Umsetzung sein können.

### Bestandsmanagement

- Bestand nutzen
- Nicht nur in Zentren, sondern auch im weniger dichten Stadtrandgürtel
- Durchführung eines Think Tanks: Bestandssanierung
- Umwandlung Gewerbe – Wohnen (Innenstadt)
- Flächenpotenziale nutzen
- Verfügbare Flächen eruieren, entwickeln (auch leerstehendes/ungenutztes Gewerbe)
- Flächen
- Finanzierung durch Durchmischung

Der Umgang mit dem Bestand ist für viele Kommunen aktuell eine Notwendigkeit und gleichzeitig eine komplexe Herausforderung. Dabei ist ein neuer Umgang mit dem Bestand aus verschiedenen Gründen notwendig z. B. aus Klimaschutzgründen oder aber auch aus Ermangelung anderer Flächen oder die Frage, wie zeitgemäß mit Einfamilienhäusern/-siedlungen im Generationenwandel umzugehen ist.

Regional kann es sinnvoll sein, die Flächenpotentiale im regionalen Zusammenhang zu sehen und zu nutzen.

### Frische Ideen stärken

- Wohnen und Arbeiten zusammen denken, platzieren und planen
- Neue Wohnformen wagen
- Regionales Wohnprofil entwickeln – „Region als Marke“ (aus Potential abgeleitet)
- Flächen „filtern“ (Begabungen erkennen und nutzen)

Es wird Potenzial darin gesehen, Wohnen und Arbeiten zusammen zu denken, zu platzieren und zu planen sowohl im

Großen als auch im kleinen Maßstab von einzelnen Gebäuden. Dabei hat das Thema Homeoffice eine wichtige Bedeutung und in der Grenzregion nochmal eine besondere Herausforderung im Zusammenhang mit steuerrechtlichen Regelungen.

Mischung wird als Potential gesehen, sowohl die Mischung verschiedener Nutzungen als auch eine Bewohner\*innenmischung in Wohnprojekten und -quartieren (als Vorbild dafür werden gemeinschaftliche Wohnprojekte genannt). Nachverdichtung ist ein verbindendes Thema. Potenzial könnte hier z. B. die Aufstockung von Supermärkten mit Wohnen sein. Es kann sinnvoll sein, solche Modellhaften Vorhaben gemeinsam mit Blick auf die Rahmenbedingungen und Vorgehen zu besprechen.

### Stärken stärken

- Lokale Beteiligung
- Engagement ist vorhanden
- Trägervereine sind vorhanden
- Expertise nutzen
- Voneinander profitieren
- Diversität
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte schaffen Mischung

„Voneinander profitieren“ wird als großes Potential gesehen.

Lokale Netzwerke und Beteiligung werden als wertvoll angesehen (Vereine, Trägerschaften, Engagement sind vorhanden und sollten genutzt werden). Expertise ist lokal vorhanden. Ein Mehrwert kann die Vernetzung dieser Kräfte sein. Die Region sollte sich zum Thema Wohnen vernetzen und ein Wohnprofil entwickeln, so dass die Region als Marke einen besonderen Wert bekommt.

Diversität der verschiedenen Wohnangebote und Vielfalt sollten erhalten bleiben.

## Projektimpulse

### Kooperation

- Zielorientierte/projektbezogene Kooperation aller beteiligter Ämter (runde Tische, alle an einem Tisch)
- Mehr Veranstaltung wie diese; runde Tische; Projekt-tage
- Gemeinsame Datengrundlage
- Wohnprofil „Region als Marke“ – Überregional auf die gesamte Wohnlandschaft (strategisch) planen (z. B. auch Ferienwohnungen)
- Stakeholder-Netzwerke
- Pilotprojekte
- Gemeinsames Management aufbauen
- Koordinationsstelle Wohnen i.d. Region
- Pilotprojekt (DG) an der Grenze (Quartier) mit neuer Rahmen-/Gesetzesveränderung
- Modellprojekte zu Bauqualitäten/-anforderungen und Kosten (Baustandards)
- Voneinander lernen
- Wissenstransfer
- Sprachbarrieren überwinden

Regionales Wohnprofil entwickeln – „Region als Marke“ (aus Potenzial abgeleitet). Betrachtung der ganzen Wohnpalette dabei (z. B. auch Ferienhäuser).

Gemeinsame Datengrundlage kann eine gute, grundlegende Basis sein.

Die Vernetzung der Stakeholder der Region sollte weiterentwickelt werden. Dazu wurde eine Koordinierungsstelle Wohnen in der Region vorgeschlagen. Ziel könnte sein, ein gemeinsames Management für Wohnraumentwicklung aufzubauen.

Pilotprojekte können zu einzelnen Themen sinnvoll sein. Konkreter Vorschlag war ein grenzüberschreitendes Modellprojekt in der deutschsprachigen Gemeinschaft, da hier auch die Gesetzgebungskompetenz vorhanden ist. Es könnten sogar neue gesetzliche Rahmenbedingungen ausprobiert werden, die Vorbildcharakter haben können.

### Projektthemen/Ideen

- Dekarbonisierung/Klimaschutz
- Wohnen und Mobilität in einem Projekt
- Wohnen und arbeiten zusammenbringen/ zusammen denken
- Neue Arbeitsformen ermöglichen mit grenzüberschreitendem Steuerrecht
- Bedarfsgerechtes Wohnen – Vielfalt entwickeln
- Mischung (Nutzung und Bewohner\*innen)
- Nachverdichtung mit Blick auf Bebauungspläne
- Versch. Wohnangebote in Bestandsquartieren schaffen
- Neue Wohnformen wagen
- Wohnungstausch/Rochade anstoßen



*Claudia Bosseler, Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration/Dr. Mehmet Çelik, Abteilungsleitung Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan), Planverfahren, Landschaftsplan, Fachbereich Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur*

- Aufstockung auf Supermärkten o.ä.
- Regionale Genossenschaft/Interessensgruppe
- Bauweise + Konstruktion die Flexibilität ermöglichen
- Flexibilität im Wohnen fördern – Bestand und neue Modelle
- Finanzierbare Modelle entwickeln; bezahlbare Mieten
- „Wohnlabor“ – neue Planungskultur ausprobieren
- Stadt/Regionalbahn jetzt

Kooperationen sind aufgrund gemeinsamer Herausforderungen in den genannten Bereichen besonders vielversprechend z. B. Nachverdichtung in EFH-Gebieten, Vielfalt in Wohnangeboten und Nutzungsmischung, neue Wohnformen anbieten, Wohnen und Arbeiten zusammen denken. Es bestand Einigkeit darüber, dass beim Planen und Bauen mehr auf Flexibilität für die Nutzung für Wohnen geachtet werden sollte. Auch das Thema „lernen aus unterschiedlichen Planungskulturen“ wurde für interessant erachtet, um es ggf. für ein Pilotprojekt zu nutzen.

Insgesamt werden die Herausforderungen einer euregionalen Kooperation bei der Wohnraumentwicklung als überwindbar angesehen. Die Chancen die sich bieten und die vielfältigen Projektideen, die im Rahmen des Workshops eingebracht wurden, signalisieren ein klares Interesse an einer Intensivierung und Konkretisierung der regionalen Zusammenarbeit zum Thema Wohnen.

## 2.2 Euregionale Wohnungs- und Sozialdaten: „Potentiale erkennen und Synergien nutzen“

Das Berichtswesen der kommunalen und regionalen Verwaltungseinheiten ist vielfältig und umfangreich. Im Workshop sollten die Chancen der gemeinsamen Erhebung, Analyse und Verwendung erörtert werden. Dabei konnte auf die Erfahrungen des euregionalen Wohnmonitors zurückgegriffen werden.

### Herausforderungen

- Datenschutzerfordernungen
- Daten sind das Eine, reales Handeln das Andere
- Was ist die Region? – Definition des Raumes, den man betrachten sollte (Pendler\*innen kommen auch aus Heinsberg)
- Harmonisierung Daten: je nach Land gibt es unterschiedliche Erfassungsgrundlagen, verschiedene Kategorisierungen, unterschiedliche Indikatoren, die abhängig von Gesetzeslagen erfasst werden müssen; daneben erfassen/verarbeiten auch nicht alle Kommunen die Daten in der gleichen Art (verschiedene Zeitachsen, verschiedene Clusterungen, verschiedene Datentypen, z. B. Median/Mittelwerte etc.)

### Potentiale

- Großes Potenzial in einer gemeinsamen Auseinandersetzung mit Daten wird in der zielgerichteten Ausrichtung und der Legitimation von Wohnbauprojekten in der regionalen Perspektive gesehen – Beispiel:

- In der Begründung der Dimensionierung eines öffentlich geförderten Wohnbauvorhabens beschrieb eine städteregionale Kommune den Bedarf, der Stadt Aachen an öffentliche geförderten Wohnungen- der tatsächlich sehr hohe Bedarf Aachens kann damit regional abgedeckt werden; ohne diese Begründung über den Tellerrand der Bedarfe der eigenen Kommune hinaus, wurde die Dimensionierung des Vorhabens seitens der bewilligenden Behörden/Ministeriums zuvor in Frage gestellt
- Die gemeinsame Datenbetrachtung erlaubt eine Einschätzung wie in der Region der nicht mehr zu realisierende Bedarf des Oberzentrums für verschiedene Zielgruppen in verteilten Wohnbauvorhaben abgedeckt werden kann
- Gemeinsame Daten und ein gemeinsames Profil einer Region motiviert Investor\*innen, in Aachen und das Umland zu investieren; auch Genossenschaften aus anderen Regionen könnte man damit ggf. motivieren, Bauvorhaben in Aachen und der Region umzusetzen
- Investor\*innen fragen immer Grunddaten an, bevor sie Standorte näher in Betracht ziehen; mit einem professionellen Bild nach außen und einer Beschreibung der Gesamtlage einer Region (ihren heterogenen Kommunen, aber gemeinsamer Bedarfe) könnte man die Kommunen der Region auch mit Daten und Bedarfen (= Märkte für Investor\*innen) professioneller vermarkten



Carina Begaß, Abteilungsleitung Planung, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration/Yvonne Debal, Abteilungsleitung Strukturförderung, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa

- Offizielle Internetseite Daten/Ergebnisse
- Öffentliche Darstellung von Daten (open data) → Impuls für Projektentwicklung
- Inspiration für Veränderung/Erweiterung eigener bisheriger kommunaler Daten/Impuls für Qualitätsverbesserung in Datenlagen
- Künftig: Ausbau von GIS-Daten-Darstellungen
- Wohnmonitor des Zweckverbandes schafft überhaupt erstmals Informationsgrundlagen: bisher war es z. B. Kommunen in Belgien gar nicht möglich, einfache Datenzugriffe auf die im Monitor verarbeiteten Daten zu erhalten – hier entstehen neue Chancen

## Projektimpulse

- Aufbau eines strategischen wie operativen Austauschformates
- Konkreter erster Anlass im Bereich Daten: statt die Daten des Wohnmonitors nur für sich auszuwerten, zu interpretieren und in den eigenen kommunalen Veröffentlichungen zu platzieren, Vereinbarung eines Austausches im nächsten Jahr mit folgenden Diskussionsschwerpunkten:
  - Was hat der Wohnraummonitor an Erkenntnissen/Erkenntnisgewinn hervorgebracht?
  - Welche Schlussfolgerungen ergeben sich daraus?
  - Wo werden Informationslücken gesehen?
  - Welche konkreten weiteren Vorgehensschritte werden vereinbart?
- Regional beauftragte Untersuchungen/Befragungen
  - Welche Fragestellungen interessieren uns alle? Wo fehlen uns Informationen? (Wanderungsmotivation? Bedarfe an Wohnformen? Wünsche Zielgruppen?): Ziele definieren, Verständigung auf zentrale Fragestellungen
  - Aufgabenverteilung in der Region/auf verschiedene Akteur\*innen → Ergebnisse im Pool nutzbar machen (gemeinsame Öffentlichkeitsplattform für Ergebnisse)
- Profilbildung der Kommunen: welche „Headlines“ prägen das Denken im Wohnungsbau, welche zentrale Strategien werden wo verfolgt (z. B. „höher und dichter“ oder „Familienleben im Grünen“?)
- Betrachtung solcher verschiedenen Sichtweisen auf die eigene Wohnbauentwicklung und was heißt das für eine Region (Synergien? Sich ergänzende Bausteine regionaler Wohnraumentwicklung?)
- Digitale Bauanträge als Chance: würden die Bauanträge und die dazugehörigen statistischen Daten (Wohneinheiten etc.) unmittelbar digital erfasst werden, könnten quasi tagesaktuell Entwicklungen abgerufen und beschrieben werden; eine digitale Erfassung würde es ggf. ermöglichen, neben quantitativen Daten auch qualitative Informationen abzufragen/beschreiben zu lassen

- Aufbau eines Siedlungsflächenpools: wo liegen konkrete Baulandflächen/Brachflächen/Baulücken?
- Von verschiedenen Kulturen lernen: Umzugshäufigkeit in den Niederlanden deutlich höher als in Deutschland, andere Lebenszyklusmodelle/ein anderes Verständnis von eigener Entwicklung und sich stetig verändernden Wohnraumbedarfen, auf die mit Umzug reagiert wird (Impulse für verändertes Wohnen/neue Potenziale)
- Regionale/Euregionale Betrachtung von Leerstand & Bestand im Wohnraummonitor als Ausbauoption? (Hinweis auf europaweiten Zensus mit vielen Wohnraumdaten)
  - Leere Innenstädte in der Region als Chance für Wohnen?
- Datenkooperation → Projekte mit Verbänden/Bau-trägern etc. initiieren (Schwarmwissen/Erfahrungswerte z. B. der Wohnungswirtschaft)
- Evaluation gemeinsamer Projekte/bisheriger Siedlungsentwicklungen
- Kategorisierung von Daten (A/B/C-Lagen)
  - gemeinsame Haltung/Idee zur Beurteilung von Einzelindikatoren
  - Kleinräumige Dateneinheiten/Quartiere in allen Kommunen generieren?

Die Mehrwerte einer gemeinsamen und koordinierten Datenbasis und -betrachtung für Wohn- und Sozialdaten auf euregionaler Ebene wird geschätzt und unterstützt. Dabei können sich die Teilnehmenden eine Vielfalt von weitergehenden Projektideen vorstellen und erachten diese als sinnvolle Basis für weitere Kooperationen. Dabei reichen die Formate von einem verstetigten gemeinsamen Austauschformat zu statistischen Entwicklungen, über gemeinsam in Auftrag gegebene euregionale Befragungen und Untersuchungen bis zum Aufbau eines Siedlungsflächenpools für die Region, der nicht an den Landesgrenzen Halt macht.

### 2.3 Siedlungsentwicklung und Mobilität: „Zusammen planen und Chancen generieren“

Das Fundament einer sinnvollen Verknüpfung der euregionalen Kommunen ist das Angebot und die Qualität von Mobilitätsinfrastruktur. Der Workshop erörterte entlang der regionspezifischen Herausforderungen die Intensivierung der gemeinsamen Mobilitätsplanung und der Verzahnung zur Wohnraumentwicklung ein.

#### Herausforderungen

- Dauer und Komplexität von Verfahren, Anträgen (Beteiligungen und Demokratie als Hindernis)
- Euregionaler ÖPNV: Fehlende Vernetzung der Verkehrsverbände/Verbundtickets, wenig Flexibilität der vorhandenen ÖPNV-Linien
- Stellplatzsatzung erschwert Wohnungswirtschaft das Bauen autoarmen Wohnens
- Finanzierung alternativer Mobilität (z. B. Mobilstationen, Sharing-Angebote, ...)
- Überregionaler, gegenseitiger Überblick über Vorhaben und Planungen in der Stadt- und Mobilitätsentwicklung fehlen
- Radialverbindungen
- Interessenskonflikte zw. Bewohner\*innen & Zugezogenen (bei Schaffung euregionalen Wohnraums)
- Demokratie (leben)
- Euregionale Einbindung ÖPNV
- Beteiligung
- Entscheidungsstrukturen: Wer übernimmt Verantwortung?

#### Potenziale

- Starke ÖPNV-Achsen wirken sich positiv auf (auto-sparsame) Siedlungsentwicklung in Region aus/bzw. bieten neue Chancen dafür
- Vorhandene Fördermöglichkeiten und Anschubfinanzierungen (z. B. für Sharing-Projekte auch im ländlichen Raum)
- Planung der letzten Meile, um auch Räume, die zwischen starken Achsen liegen, abzudecken
- Gemischte Quartiere mit übergreifendem Mobilitätskonzept
- Dialog und Abstimmung aufbauen und verbessern
- Entlang starker Achsen Wohnen entwickeln
- Regionale Mobilitätswende
- Wohnungswirtschaft finanziert Mobilität?
- Gemischte Quartiere mit Mobilitätskonzept
- Intermodulare/Multimodulare Mobilität
- Zugänglichkeiten für alle Zielgruppen verbessern
- ÖPNV & Sharing auch im ländlichen Raum, Bedarf bisher nicht populär
- Angebot im Schulterchluss schaffen

#### Projektimpulse

- Bisher regionale Testangebote überregional ausweiten, z. B. Rufbussystem, Fahrradverleihsysteme,
- Leistungsangebot im SPNV/ÖPNV grenzüberschreitend verbessern: Taktungen erhöhen, gemeinsames Ticketing/Verbundtickets
- Region-Tram als Chance:
  - An Haltestellen Wohnraumentwicklung schaffen, Planungsmöglichkeiten und mehr bauliche Nutzungen an den Knotenpunkten ermöglichen. Analyse in Aachen: Wo sind potenzielle Verdichtungs-punkte entlang starker ÖPNV-Achsen in Aachen?
  - Wohnungswirtschaft kann von starker Mobilität, z. B. Region-Tram profitieren
- Überarbeitung der Stellplatzsatzungen, dabei Analyse über tatsächlichen Bedarf
- Nutzung von (unterirdischen) Quartiersgaragen, um Parkraum zu bündeln und den öffentlichen Raum als Fußgängerzone auszuweisen
- Enge Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft bei Entwicklung von Mobilitätskonzepten für Bauver-haben/Quartiere/Wohnraumentwicklung

- Blaue Bänke (Mitfahrbänke)
- Gratis Fahrrad an Haltestelle für Heimweg: Bike & Ride; letzte Meile gestalten und mitdenken
- Grenzüberschreitendes Ticketing wird getestet und soll ausgebaut werden
- Starker ÖPNV ermöglicht Wohnentwicklung
- Fahrradstraßen als verbindendes Element
- Verkürzte Förderverfahren → schnellere Verfahren
- Region Bahn: Stolberg – Eupen – Aachen
- Anschubfinanzierung für Sharing-Projekte im ländlichen Raum
- Mehr bauliche Nutzungen zulassen an Knotenpunkten seitens Verwaltung → Analyse: wo sind diese in Aachen? Mitfahrgelegenheiten per App steuern → mehr Sicherheit
- „Quartiersparken“ → Bedarfsermittlung im gesamten Quartier denken, nicht nur auf einzelnen Neubau

Mit Blick auf die Herausforderungen des Klimawandels und aus einer ökologisch nachhaltigen Perspektive sollte der Fokus bei der gemeinsamen Mobilitätsplanung auf dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie einer gut verknüpften und ausgebauten Radverkehrsinfrastruktur liegen. Die in den vergangenen Jahren angestoßenen Vorhaben sollen weiterverfolgt werden und durch neue Angebote ergänzt werden. Dabei geht es z. B. um ein grenzüberschreitendes Bezahlsystem. Gleichfalls aber auch um den koordinierten Aufbau innovativer Mobilitätskonzepte mit Sharing-Elementen und multimodaler Ausrichtung. Die Wohnbauentwicklung sollte gezielt entlang dieser ÖPNV-Achsen ausgerichtet werden.



*Alexandra Weis, Projektmanagement, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration/Dr. Armin Langweg, Koordination Verkehrsentwicklungsplanung Kommunales Mobilitätsmanagement, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur*



# 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 euregionalen Raum“.

## 1. Vortrag „Wohnprojekte im euregionalen Raum“

An dem Fachforum „Wohnprojekte im euregionalen Raum“, am 20.04.2023 nahmen 50 Personen aus der Region und aus dem euregionalen Raum teil. 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 Verstärkung 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.



*Carina Begaß, Abteilungsleitung Planung im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration*

## 2. Workshops

### 2.1 Schwerpunkt Zielgruppe, Gebäudetypologien und Bestand

In der ersten Workshopphase diskutierten die Teilnehmenden, welche Zielgruppen und Bedarfe mit Wohnprojekten im euregionalen Raum bedient werden müssen. Des Weiteren wurde erörtert, welche Gebäudetypologien es zukünftig braucht und welche Rolle hier auch Bestandsgebäude – ob bisher als Wohnraum oder auch als Gewerbefläche genutzt – bei der Deckung des Bedarfs spielen könnten.

### 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 plus → 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 euregionale 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, Generationenum-

bruch) – 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 euregionalen 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
  - Nachnutzungen 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 Stellplatzsatzung) benötigt, da Bestandsquartiere und -gebäude Grenzen haben

#### Zielsetzungen

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

Die Teilnehmenden identifizierten vor allem Familien und Studierende als besonders für die Gesamtregion relevante Zielgruppe der Wohnraumentwicklung. Aber auch die Frage nach guten Wohnkonzepten im Alter spielte eine Rolle. Eine große Herausforderung bei zukünftigen Wohnbauvorhaben liegt in der Bezahlbarkeit. Eine von vielen getragene Zielvorstellung war eine ausgewogene soziale Mischung innerhalb der entsprechenden Quartiere, aber auch zwischen den Kommunen in der gesamten Region. Dieser Anspruch könne gut über eine ausgewogene Mischung an unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnformen gesichert wer-

den – in den urbanen wie auch den suburbanen und ruralen Gebieten. Interkommunale Modellvorhaben könnten dabei eine entscheidende Rolle mit Vorbildcharakter einnehmen. Dabei sollte grundsätzlich nicht nur der Neubau als Lösung gesehen werden, sondern auch Bestandsgebäude mit in die Überlegungen mit aufgenommen werden.

## 2.1 Schwerpunkt Zielgruppen und autosparsame Wohnprojekte

Im folgenden Workshop wurden Voraussetzungen und Bedingungen für Wohnbauvorhaben besprochen, die nötig sind, um klimafreundliche Mobilitätskonzepte und -angebote sinnvoll umsetzen zu können. Gibt es besonders affine Zielgruppen oder ist es wichtiger einen ganzheitlichen Ansatz zu verfolgen. Welche gelungenen Beispiele für die Integration solcher Angebote in Wohnquartiere gibt es. Und wo liegen Fallstricke bei der Planung und Umsetzung autoarmer Wohnquartiere?

### 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



Alexandra Weis, Projektmanagement, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration/Dr. Armin Langweg, Koordination Verkehrsentwicklungsplanung Kommunales Mobilitätsmanagement, 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

### **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

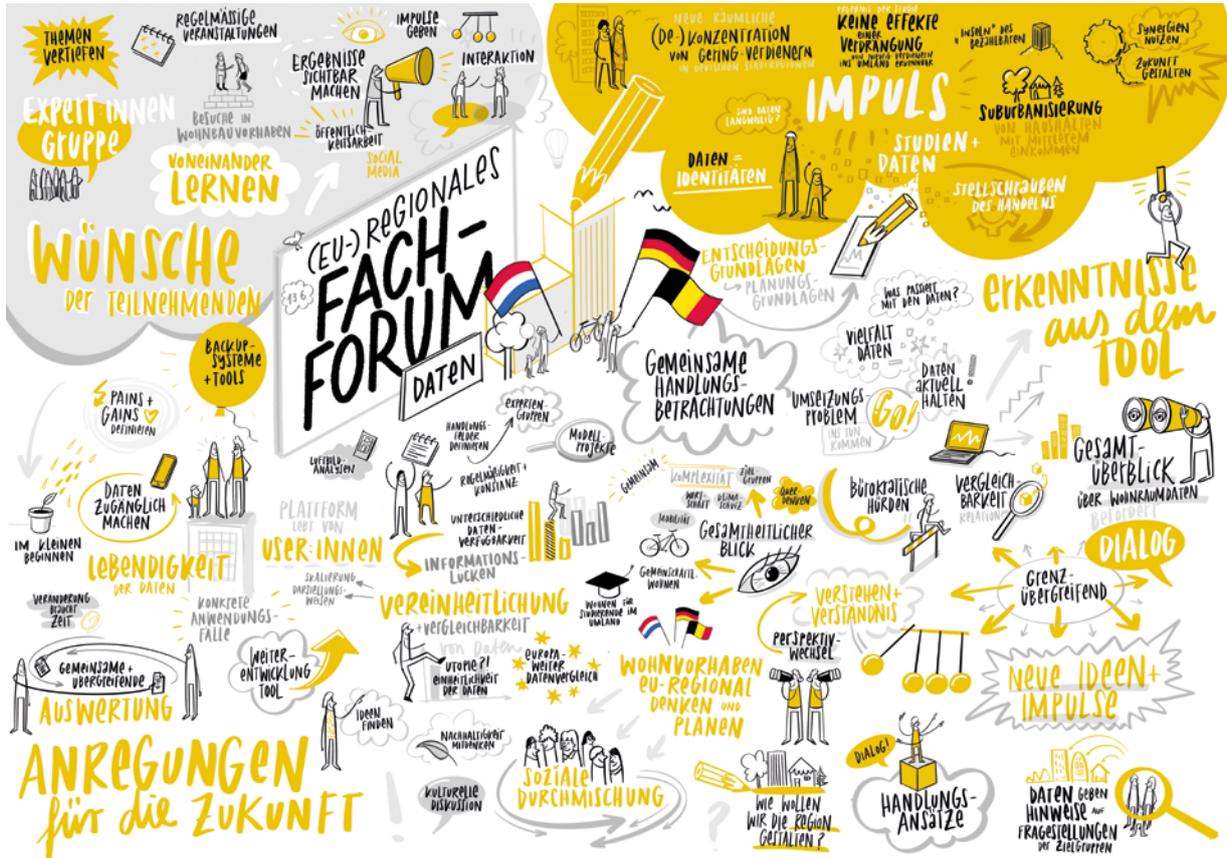
- Stufenweiser Ausbau der Stellplatzsattung → wie könnten nicht nur mehr Stellplätze geschaffen, sondern auch der vorhandene Platz besser genutzt werden?
- Unterschiedliche Betrachtung der Regionen (ländlicher/Innenstadt) - siehe oben bei verschiedenen Bedarfen
- Verfügbarkeit von Leihobjekten (z. B. 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
- „Benutzungszwang“ 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. Insgesamt sei es wichtig, die Angebote auf die jeweiligen Zielgruppen der Wohnprojekte zuzuschneiden und vorhabenbezogen zu planen. Dabei können autoarme Quartiere und alternative Mobilitätsangebote ein Beitrag zu bezahlbarem Wohnprojekten sein.

# → Fachforum Daten



# 1. Vorträge

Das zweite Fachforum widmete sich den Gemeinsamkeiten und Unterschieden der regionalen Wohnungsmarkt- und Sozialdaten. Wie kann auf Basis der gemeinsamen Betrachtung und Auswertung ein Leitbild/-profil für eine euregionale Wohnraumentwicklung geschaffen werden, das für alle gewinnbringend sein kann und gleichfalls von den Unterschieden leben darf. Inwiefern kann der „Grenzüberschreitende Wohnmonitor Euregio Maas-Rhein“ hier ein Ausgangspunkt sein. Und welche Daten der Region haben die Teilnehmenden besonders überrascht.

Zu Beginn der Veranstaltung gab es zwei Impulsvorträge in Pecha-Kucha-Form mit 30 Sekunden Zeitdauer je Folie.

Frau Prof. Pfaffenbach stellte in ihrem Vortrag Ergebnisse einer Studie mit dem Titel „Neue räumliche (De)Konzentrationen von niedrig-verdienenden und armen Haushalten in deutschen Stadtregionen“ vor. Untersucht wurde dabei, inwiefern Verdrängungsmechanismen bestimmter Zielgruppen von Großstädten ins Umland stattfinden. Zusammenfassend kommt die Studie, die neben der Analyse zu Aachen noch in zwei anderen deutschen Großstädten erfolgte, zu dem Ergebnis, dass bislang keine Effekte einer Verdrängung niedrig-verdienender Haushalte ins Umland erkennbar sind. Vielmehr ist noch die klassische Form der Suburbanisierung von Haushalten mit mittleren Einkommen (Phase des Eigentümererwerbs) erkennbar. In den Großstädten kommt es dagegen zunehmend zu erhöhten Konzentrationen der „Inseln des Bezahlbaren“ für einkommensschwache Haushalte (Segregation).

Frau Begaß erörterte in ihrem Vortrag die Bedeutung von Daten und der Auseinandersetzung mit Daten als Grundlage für die Entwicklung von Strategien des Handelns.

Zusammenfassend wurde anhand beider Vorträge deutlich, dass wissenschaftliche Studien und Datenergebnisse mit räumlichen Darstellungen und/oder Beziehungsgeflechten wichtig sind, um die Stellschrauben des Handelns – z. B. für die Wohnbauentwicklung – in größeren Raumkontexten (als nur innerhalb der kommunalen Grenzen) identifizieren zu können.



*Prof. Dr. phil., Universitätsprofessorin Carmella Pfaffenbach, Leitung Lehr- und Forschungsgebiet Kulturgeographie, RWTH Aachen/Carina Begaß, Abteilungsleitung Planung im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration*

# 2. Workshops

Nach den Vorträgen wechselte das Plenum in eine gemeinsame Workshop-Phase. Im Zentrum stand dabei der Wohnraummonitor der Region Aachen Zweckverband als überregionales Daten-Tool. Der Wohnraummonitor liefert dabei neben soziodemographischen/sozioökonomischen Daten auch Wohnraumdaten sowohl für die deutsche, niederländische als auch belgische Grenzregion. Der Workshop beschäftigte sich dabei mit der Fragestellung, inwiefern die in dem Wohnraummonitor abgebildeten Daten Impulse und Hilfestellung für eine gemeinsame Wohnraumentwicklung bieten können.

## Erkenntnisse aus dem Tool

- Wertvoller Beitrag als Gesamtüberblick über Wohnraumdaten aus dem gesamten Betrachtungsraum

- Datenübersicht befördert den euregionalen Dialog auch durch aufkommende Fragen (z. B.: warum sind die Leerstandsdaten in Kerkrade/Vaals tw. so hoch?)
- Dialog über Themen generiert neue Ideen/Impulse für Zusammenarbeit
- Perspektivwechsel erzeugen Verstehen und Verständnis für andere Planungen/Vorgehensweisen

Allein der Austausch über die o. g. Leerstandsdaten führte dazu die unterschiedlichen (nationalen) Abläufe bei Wohnbauentwicklungen besser nachvollziehen zu können und Potentiale für gemeinsame Zusammenarbeit zu entdecken. So wurde beschrieben, dass Leerstände in Kerkrade u. a. zyklusweise verstärkt auftreten, da dort im Zuge groß angelegter Quartiersentwicklungen alte Wohnungsbestände

leer gezogen werden, um dann in einem Großprojekt saniert/ abgerissen zu werden; Im Zuge des Austausches wurde dabei auch die Unterschiedlichkeit von Vorgehensweisen und Haltungen, z. B. zum Thema „Nachhaltigkeit“ deutlich. Während in Deutschland im Sinne der Nachhaltigkeit die Sanierungen eine hohe Bedeutung im Umgang mit Bestand haben und das „Bauen für die Ewigkeit“ kulturell eher prägend ist, wird in den Niederlanden Bestand teilweise noch eher abgerissen und auf eine nachhaltige Verwertung bzw. Verwendung von Abrissmaterialien geachtet. Zudem wird beim Bau von neuen Gebäuden die nachhaltige Neuverwendung der Materialien bei erneutem Abriss/Umbau mit eingeplant.

Der Austausch über diese Themen und die Ausrichtung der Quartiersentwicklung in Kerkrade beförderte auch den Dialog über Zielgruppen in den derzeit dort geplanten Wohnbauvorhaben und der Frage inwiefern dies ein „Zugprojekt“ für Menschen aus dem angespannten Aachener Wohnungsmarkt sein könnte. Die Gespräche hierzu sollen weiter vertieft werden.

- Raumbilder der Daten geben Hinweise auf Fragestellung der Zielgruppen- Ausrichtung von Wohnbauvorhaben
- soziale Durchmischung nicht nur im Hinblick lokale Projektvorhaben, sondern auch im Hinblick auf die Regionen planen und ggf. in Wohnbauvorhaben justieren (Zielgruppen im Wohnen, die adressiert werden sollen)

Bislang beziehen sich Fragestellungen zum Wohnungsmix oder den Zielgruppen von Wohnbauvorhaben v.a. auf den eigenen, lokalen Wohnungsmarkt, obgleich die Wohnbauvorhaben teilweise regional wirken und Bevölkerung aus verschiedenen Räumen anziehen; aktuell werden weder diese Zugprozesse konkret und einheitlich dokumentiert noch gibt es einen regionalen Dialog zur Abstimmung/Gestaltung von Wohnbauprojekten im Hinblick auf sinnvolle Ausrichtungen für Zielgruppen; Gleichzeitig wurde festgestellt, dass in frühzeitigem Austausch hierzu auch kluge Strategien der Vermarktung gemeinsam gestaltet werden können – z. B. Wohnen für Studierende im Umland. Was braucht es, um attraktiv für Studierende zu sein? Wie kann es beworben werden? Wer wird angesprochen? (Einzelne Studierende oder sucht man eine studentische „Community“, die Lust auf ein Wohnexperiment im Umland hat?)

- Unterschiedliche Datenverfügbarkeiten der Länder verdeutlichen Informationslücken an einzelnen Standorten, z. B. Gebäudetypologie-Statistik, die nur in Belgien vorhanden ist
  - Zensus-Daten bieten Chancen hier Lücken für den deutschen Raum ergänzen zu können
  - Wunsch der Vereinheitlichung von Daten auf gemeinsam abgestimmter Basis (sofern dies auf Grundlagen nationaler Gesetzgebung möglich ist)
- Integrale Wohnraumentwicklung braucht vielfältige euregionalen Daten
  - da Wohnen vielfältige Verflechtungen (u. a. in Bezug auf Themen wie Freizeit, Arbeit) mit sich bringt,

sind u. a. Fragen der Mobilität immer mitzudenken, folglich bedarf es auch hier mehr und detaillierterer Informationen auf einer regionalen Betrachtungsebene

### Anregungen für die Zukunft

- Wert des Tools sinkt, wenn es nicht aktualisiert und fortgeschrieben wird – wird ein historischer Rückblick, der keinen Wert mehr für Zukunftsplanungen besitzt
- Fortschreibung und Weiterentwicklung als logische Konsequenz überregionaler Raumanalysen
- Plattform lebt von User\*innen – Daten werden bislang eher singulär genutzt, statt gemeinsame Betrachtungen/Analysen durchzuführen
  - Fortführung und Vertiefung des Dialogs über Inhalte
  - Gemeinsame, übergreifende Auswertungen vornehmen
- Vergleichbarkeiten von Daten erhöhen – z. B. durch Bildung von Relationen, statt Verwendung absoluter Zahlen
- Skalierungen und Darstellungsweisen optimieren/vereinheitlichen
- Lebendigkeit der Daten durch konkrete Anwendungsfälle herausarbeiten



Carina Begaß, Abteilungsleitung Planung im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

**Auf Wunsch der Teilnehmenden wurde festgehalten, dass:**

- ein festes und regelmäßig tagendes Austauschformat zu dem Themenschwerpunkt etabliert wird
- eine „Expert\*innen-Gruppe“ gegründet wird, die sich vertiefend mit der Frage der Weiterentwicklung/Optimierung der regionalen Datendarstellung des Wohnraummonitors befasst und auch gemeinsame Datenauswertungen/-interpretationen durchführt
- eine Verzahnung mit anderen innovativen Modellvorhaben (z. B. Luftbilddauswertungen zur Gebäudeanalyse) stattfinden soll
- Besuche in Wohnbauvorhaben/Quartiersentwicklungen geplant und angeboten wird, um voneinander zu lernen, Impulse zu erhalten und auch gemeinsam über die Ausrichtung von Vorhaben zu diskutieren

## → 2. Regionale und Euregionale Fachtagung „Wohnen“



17. Oktober 2023 – Depot Talstraße Aachen

# Einleitung

Am 17. Oktober 2023 luden Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen und Städtereionsrat Dr. Tim Grüttemeier zur gemeinsamen regionalen/euregionalen Fachtagung „Wohnen“ ein. Rund 70 Teilnehmende aus regionaler/euregionaler Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Wissenschaft trafen sich dazu im Depot in der Talstraße, um gemeinsam über Herausforderungen, Handlungsansätze und weitere Schritte der interkommunalen Zusammenarbeit im Wohnen zu diskutieren.

In ihrer Rede ging Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen darauf ein, dass Wohnen keine administrativen Grenzen kennt. Lebenswelten und Aktionsräume der Bevölkerung regionalisieren sich immer mehr. Die engen regionalen und euregionalen Verflechtungen spiegeln sich in steigenden Pendler\*innenzahlen sowie Freizeit- und Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen hinweg wider. Mittlerweile pendeln über 100.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Aachen ein oder von Aachen aus. Das Oberzentrum Aachen erfüllt dabei eine wichtige Funktion für die Region als Wirtschaftszentrum und Hochschulstandort – aber als Oberzentrum braucht es auch die Menschen, Kaufkraft, Zulieferung und Dienstleistung aus dem Umland.

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

Im Handlungskonzept Wohnen wurde als Teil einer Wohnraumstrategie herausgearbeitet, dass die Wohnraumentwicklung künftig euregionaler betrachtet und gemeinsam mit den Nachbarkommunen Aachens gestaltet werden sollte. Den Auftakt für diese Zusammenarbeit bildete die Fachtagung zum Regionalen und Euregionalen Wohnen, die im November 2022 in Aachen stattgefunden hat. In 2023 folgte darauf aufbauend ein vertiefender Austausch in zwei euregionalen Fachforen.

Die gemeinsame Fachtagung von Stadt und StädteRegion Aachen markiere die Weiterentwicklung der angestrebten langfristigen und kontinuierlichen Kooperation im Bereich der euregionalen/regionalen Wohnraumentwicklung. Gemeinsam sollte ein neuer Weg eingeschlagen werden, vorhandene Potentiale zu entdecken, auszubauen und interkommunale kooperative Projekte rund um das Thema Wohnen auf den Weg zu bringen.

Frau Lo Cicero-Marenberg, die vertretend für die StädteRegion Aachen die Teilnehmenden begrüßte, beleuchtete in ihrer Rede die konkreten Handlungsstränge, die mit einer (eu-)regionalen Kooperation verfolgt werden soll-

ten. Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts bedürfe es des Zusammenwirkens vieler Akteure sowie gemeinsamer Ziele und Strategien. Damit die bauliche Neuinanspruchnahme von Freiräumen möglichst sparsam erfolgt, seien künftig neue Wohngebiete mit einer angemessenen Bebauungsdichte an städtebaulich gut integrierbaren Standorten entlang starker Achsen zu entwickeln und durch ein leistungsfähiges öffentliches Nahverkehrsangebot anzubinden. Die Region müsse sich auf den Weg machen, die Siedlungsentwicklung planerisch zu optimieren und wertvolle Potentiale für die Gesamtregion auszuschöpfen, beispielsweise über einen gemeinsamen Siedlungsflächenpool. Wachsendes Vertrauen zueinander und das experimentelle Erproben neuer Austausch- und Zusammenarbeitsformate auf Augenhöhe seien dafür besonders wichtig. Im Rahmen des Netzwerks Mobilitätswende Region Aachen (NEMORA) habe man bereits erfolgreich interkommunal gemeinsame neue Wege eingeschlagen. Gleiches könne in der Wohnbauentwicklung im Schulterschluss gelingen. Der aktuelle MORO-Förderaufruf (Modellregionen der Raumordnung) mit dem Titel „Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“ eröffne vielleicht eine Chance hierzu. Soweit die Fachtagung hierzu Handlungsansätze und Themen aufzeigen würde, könne man auch in diesem Themenfeld frischen Mutes als Region einen Förderantrag auf den Weg bringen. Dazu erhoffe sie sich Impulse aus dieser Fachtagung.



Sibylle Keupen (Oberbürgermeisterin der Stadt Aachen). Susanne Lo Cicero-Marenberg (Technische Dezernentin, StädteRegion Aachen).

# 1. Bisheriger Prozess

Im Handlungskonzept Wohnen wurde als Teil einer ganzheitlichen Wohnraumstrategie herausgearbeitet, dass die Wohnraumentwicklung künftig euregionaler betrachtet und gemeinsam mit den Nachbarkommunen Aachens gestaltet werden sollte. (Download: [https://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/wohnen/Wohnraumentwicklung/Stadt\\_Aachen-Handlungskonzept\\_Wohnen\\_2022.pdf](https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/wohnen/Wohnraumentwicklung/Stadt_Aachen-Handlungskonzept_Wohnen_2022.pdf))



Den Auftakt für diese Zusammenarbeit bildete die Fachtagung zum Regionalen und Euregionalen Wohnen, die im November 2022 in Aachen stattgefunden hat. Dieser fachliche Austausch sollte künftig ein regelmäßiges Forum für strategische Überlegungen und Abstimmungen zur regionalen und euregionalen Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung bilden und konkrete Projektentwicklungen hervorbringen.



Bereits der erste Austausch hatte zahlreiche Ideen und Impulse für gemeinsame Handlungsansätze hervorgebracht. Was Aachen nicht schafft, kann die Region schaffen. Eine aktive Steuerung generiert Win-Win-Situationen für einzelne Kommunen und die Gesamtregion – so der Tenor der Veranstaltung. Alle Beteiligten befürworteten die Fortführung des regionalen Austausches und Ansatzes. Ausführliche Einblicke in die Workshopthemen und Ergebnisse sind hier zu finden (Download: [https://www.aachen.de/de/stadt\\_buerger/wohnen/Handlungskonzept-Wohnen/Massnahmenumsetzung/Dokumentation-Fachtagung.pdf](https://www.aachen.de/de/stadt_buerger/wohnen/Handlungskonzept-Wohnen/Massnahmenumsetzung/Dokumentation-Fachtagung.pdf)).

Auf Wunsch der Teilnehmenden der Fachtagung wurden zwei Themen, die in den Workshops am 24.11.2022 entwickelt wurden in 2023 in den Fokus genommen und gemeinsam mit den Wohnraumexpert\*innen aus der Region in zwei Fachforen diskutiert.

Den Auftakt bildete das Thema „Wohnprojekte im (eu-) regionalen Raum“. An diesem Fachforum am 20.04.2022 haben 50 Personen aus der Region und aus dem euregionalen Raum teilgenommen. Darunter waren Vertreter\*innen der Wohnungswirtschaft, regionaler Netzwerkverbände, Wissenschaft sowie Mitarbeiter\*innen der umliegenden und grenzüberschreitenden Gemeinden. Besonders positiv von den Teilnehmenden wurde der rege Austausch empfunden. Deutlich wurde, dass Themenstellungen rund um das Wohnen (z. B. Mobilität in Wohnquartieren, Zielgruppenausrichtung der Wohnprojekte) sehr unterschiedlich geplant und umgesetzt werden, bislang wenig Austausch untereinander hierzu besteht und mögliche Synergieeffekte dadurch unerschlossen bleiben.

Am 13. Juni 2023 fand das Fachforum zum Thema „Daten“ statt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Wohnungsmärkte und Sozialdaten geblickt, um im weiteren Prozess evtl. daraus ein Leitbild/-profil für die (Eu-)Region zu entwickeln, das für alle gewinnbringend sein kann und auch von Unterschieden leben darf.

Bei den Beteiligten bestand Einigkeit darüber, dass Daten wichtig sind als Grundlage für die Entwicklung von Strategien des Handelns. Vorgestellte wissenschaftliche Studien und Datenergebnisse mit räumlichen Darstellungen und/oder Beziehungsgeflechten zeigten in größeren Raumkontexten (als nur innerhalb der kommunalen Grenzen) erste Stellschrauben des Handelns für die Wohnbaumentwicklung auf. Im Zentrum des Workshops stand hier der Wohnraummonitor der Region Aachen Zweckverband als überregionales Daten-Tool. Der Wohnraummonitor liefert neben soziodemographischen/sozioökonomischen Daten auch Wohnraumdaten sowohl für die deutsche, niederländische als auch belgische Grenzregion. Der Workshop beschäftigte sich dabei mit der Fragestellung, inwiefern die in dem Wohnraummonitor abgebildeten Daten Impulse und Hilfestellung für eine gemeinsame Wohnraumentwicklung bieten können. Zusammenfassende Erkenntnis war, dass die bisher verfügbaren Daten spannende interkommunale Vergleiche und datenbasierte Einblicke in die Region ermöglichen. Allerdings wurde auch deutlich, dass die bislang verfügbaren Daten noch nicht ausreichend geeignet sind, darauf basierend konkrete Handlungsansätze abzuleiten. Zu viele Informationen, z. B. zu Flächenverfügbarkeiten, Zielgruppenbedarfen etc. stehen noch nicht interkommunal sichtbar zur Verfügung.

Nach diesen auf einzelne Themen blickenden Fachforen fand am 17.10.2023 die zweite Fachtagung zum (Eu-)Regionalen Wohnen statt, von der nachfolgend berichtet wird.

## 2. Vorträge

# Wohnen regional und euregional denken

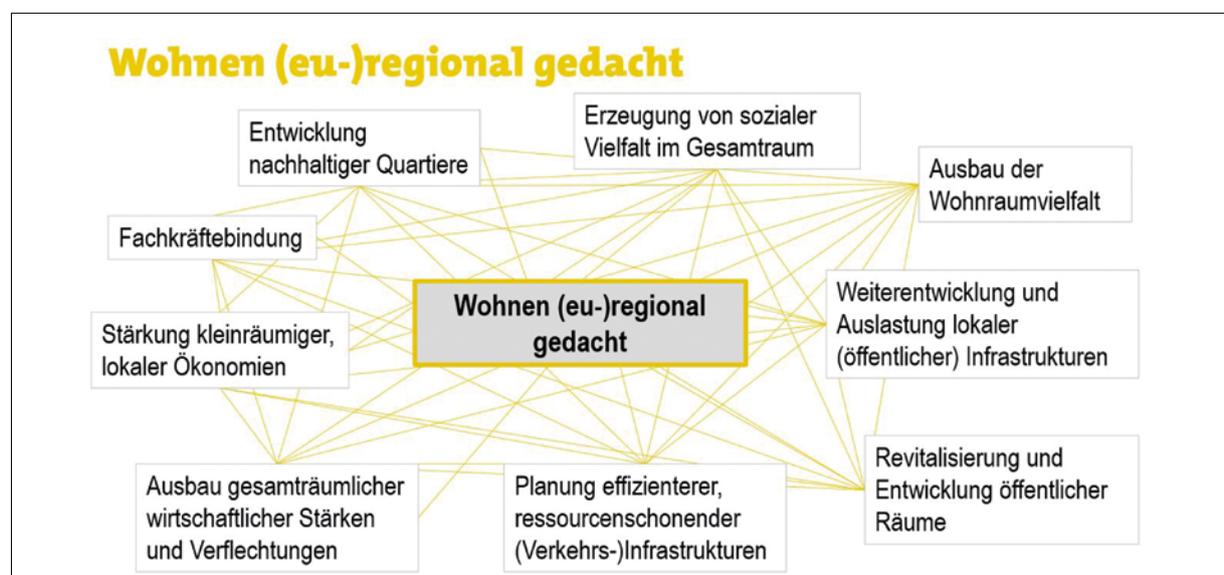
### Warum regionale/euregionale Wohnraumentwicklung? – Auslöser und erste Handlungsschritte (Stadt Aachen)

Ein Schwerpunkt im Handlungskonzept Wohnen ist die regionale und euregionale Wohnraumentwicklung. Bezugnehmend auf die Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Aachen machte Frau Begaß deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung untrennbar mit der Wohnbauleistung verbunden ist. Der Betrachtungszeitraum der Prognose von 2021 - 2039 verdeutlicht dabei den Neubaubedarf der Stadt Aachen. Dieser zeigt eine deutliche Unterdeckung nach den Bedarfs Szenarien auf. Daraus entsteht aktuell ein hoher Realisierungsdruck im Wohnungsbau zur Versorgung der Bevölkerung. Fast 7.000 Wohneinheiten müssten zur Bedarfsdeckung erstellt werden. Auch an dieser großen Zahl wird deutlich, dass die Stadt alleine diese Quantitäten nicht „stemmen“ kann, denn das Aachener Flächenpotential ist begrenzt. Es bleibt ein Delta von mindestens 19 ha (Szenario high: 38 ha) an Flächenbedarf für neuen Wohnraum, der nicht im Aachener Stadtgebiet realisiert werden kann. Das öffnet zwangsläufig den Blick in die Region, denn für Wohnraumsuchende gibt es keine administrativen Grenzen. Wenn sie in Aachen nicht das passende Angebot finden, richtet sich ihre Nachfrage in die Region, wodurch sich der Druck auf die Wohnungsmärkte des Umlandes erhöht. Auch, aber nicht allein deshalb wird die Kooperation in der Region gesucht. Frau Begaß verdeutlichte, dass eine (eu-)regionale Wohnraumentwicklung Chancen und Potentiale in vielen unterschiedlichen Handlungsfeldern für die Region und die Kommunen birgt (vgl. nachfolgende Grafik). Nicht nur im Hinblick auf Mobilität lassen sich damit optimier-

te Infrastrukturauslastungen erzeugen. Vielmehr können auch im soziodemographischen und sozioökonomischen Bereich positive Effekte erzielt werden.



Carina Begaß (Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration) Dr. Mehmet Celik (Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur)



Nachfolgend stellte Frau Begaß vier Beispiele der regionalen Wohnraumentwicklung aus anderen Regionen vor, die im Rahmen der Workshops später noch genauer betrachtet wurden:

- Kommunale Steckbriefe: Potentiale und Chancen (Beispiel Hannover)  
URL: <https://www.hannover.de/WohnBauInitiative>
- Thematische Leitprojekte: interkommunale Kooperationen (Beispiel Hamburg)  
URL: <https://metropolregion.hamburg.de/wohnen/>
- Soziale Wohnraumversorgung: verteilte Lasten in Regionen (Beispiel Parkstad Limburg)  
URL: <https://parkstad-transformiert.nl/>
- Kooperative Siedlungsflächenentwicklung (Wissenschaft)  
URL: <https://doi.org/10.14512/rur.226>

Dr. Celik zeigte die Stadt- und Flächenentwicklung Aachens im historischen Rückblick auf und skizzierte bei fortwährendem Flächenverbrauch ein utopisch grenzenloses Wachstum der Stadt in der Zukunft. Sein Vortrag verdeutlichte, dass die Ressource „Grund und Boden“ nicht unendlich vorhanden ist. Damit verknüpfte er die Frage nach Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und einer sozialgerechten Bodennutzung im Umgang mit Flächen und verdeutlichte wie wichtig ein Umdenken im Umgang mit der Ressource Boden ist. Hierzu braucht es neue Instrumente und Herangehensweisen, wie zum Beispiel ein Brachflächenkataster, professionalisiertes Flächenmanagement und mehr Aushandlungsprozesse über Austauschformate, um den Wandel im Umgang mit Flächen zu begleiten. Die Auseinandersetzung mit Wohnbedarfen und zielgerichteter Entwicklung des Wohnungsbaus sollten dabei nicht an Stadtgrenzen enden. Somit sind auch die verstärkte (eu-)regionale Zusammenarbeit und Ideen wie ein interkommunaler Flächenpool Instrumente einer neuen Stadtentwicklung.



### Zahlen, Daten und Fakten zur aktuellen Immobilienmarkt-Situation (StädteRegion Aachen)

Herr Vollmert ging der Frage nach „Wie haben sich die Immobilienpreise in der StädteRegion Aachen in den vergangenen Jahren entwickelt?“. Dazu zeigte er an Indexzahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städtereion Aachen die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser/Reihenhäuser sowie für Wohneigentum auf. Die Grundtendenz allgemein ist eine kontinuierlich steil ansteigende Preisentwicklung.

Zudem skizzierte Herr Vollmert die ansteigende Entwicklung beim Verbraucherpreisindex. Hierbei wurde deutlich, dass nicht nur die Kosten für das Wohnen, sondern zusätzlich auch die Kosten im Alltag höher werden, während die Lohnentwicklung (noch) nicht mitzieht.

Wohnen wird somit für sehr viele Menschen immer weniger finanzierbar. Erwerb von Wohneigentum und damit der klassische Traum vom Einfamilienhaus in der Familiengründungs-

phase wird aufgrund fehlender Rücklagebildungsmöglichkeiten immer schwieriger. Bezahlbarkeit im Wohnen herzustellen und zu sichern ist eine Herausforderung, der man sich dabei als Region gemeinsam stellen sollte.



Julian Vollmert (StädteRegion Aachen, Katasteramt)



## Wohnrelevante Projekte in der Städteregion Aachen (Städteregion Aachen)

Herr Langohr blickte im Schwerpunkt seines Vortrages auf die Wohnprojekte im öffentlich geförderten Wohnungsbau, die unter anderem derzeit im Umland der Großstadt Aachen realisiert werden. Anhand von Förderergebnissen und geschaffenen Wohneinheiten verdeutlichte Herr Langohr wie Stadt und Städteregion gemeinsam öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren und wie außerordentlich positiv die Bilanz für 2023 ausfällt. In der dargestellten Tabelle wird für 2023 mit voraussichtlich 100 Mio. € und 621 Wohneinheiten das beste Ergebnis seit 2013 im Hinblick auf Fördervolumina und Wohneinheiten für die Gesamtregion aufgeführt. Herr Langohr zeigte beispielhaft einige Leuchtturmprojekte auf („Burtscheider Brücke“ in Aachen, das „Singerelände“ und die „Kronenhöfe“ in Würselen sowie die Studierendenapartments in der Kleikstraße in Herzogenrath). Dabei ging er darauf ein, dass die Projekte des Aachener Umlandes bereits verdeutlichen, dass sie auch entlang der Nachfragebedarfe aus dem Oberzentrum (z. B. der Studierenden) entwickelt werden. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in den Quantitäten, wie dies z. B. in Würselen erfolgen soll, wird seitens des Ministeriums auch nur deswegen befürwortet, weil der angespannte Wohnungsmarkt der Großstadt den Nachfragedruck für entsprechende Angebote auf die Umlandgemeinden erhöht hat.

Herr Langohr zeigte anhand der Projekte auch noch einmal die hohen Qualitäten im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf. Die Schaffung von bedarfsgerechten, bezahlbaren Wohnungen geht dabei einher mit attraktiven Wohnumfeldern und durchdachten Quartiersentwicklungen (Bsp. Landeswettbewerb zu altem Kinkartzgelände), hohen Anforderungen an Klimaschutz und Barrierefreiheit. Einige der Projekte verdeutlichen auch die nachhaltige Flächenentwicklung durch Umnutzung ehemaliger Fabrikgelände und demonstrieren, dass Projekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sich auch abseits einfacher Flächen „auf der grünen Wiese“ umsetzen und mit entsprechender

Förderung wirtschaftlich darstellen lassen. Herr Langohr beendet seinen Vortrag damit, die Chancen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus als Möglichkeit zu begreifen drängende Fragen der Wohnraumversorgung auch in ländlichen Gebieten (Abwanderung jüngerer Zielgruppen) in Überlegungen einer künftigen regionalen Wohnraumentwicklung einzubeziehen.



Norbert Langohr (Städteregion Aachen, Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung)

**Wohnrelevante Projekte**

- **Herzogenrath**,  
• Neubau von Studierendenapartments an der Kleikstraße
- **Würselen**,  
• Singerelände  
• Kronenhöfe  
• Landeswettbewerb – Broichweiden
- **Alsdorf**  
• Studentisches Wohnen zwischen Zentrum und Naturschutzgebiet

www.staedteregion-aachen.de

## Workshops

### Gemeinsame euregionale/regionale Wohnbauentwicklung, aber wie? Ideen, Strategien und Herausforderungen

**Frage 1:** (Eu-)regionale Zusammenarbeit in der Wohnraumentwicklung: Worin besteht der Gewinn?

- Für die Region? Für die eigene Kommune?
- Für die Wirtschaft?
- Für die Bewohner\*innen? Für die Umwelt?
- Für weitere/sonstiges?

Was könnte der Gewinn einer regionalen Zusammenarbeit in der Wohnraumentwicklung sein? Betrachten Sie dazu die Perspektiven der verschiedenen Rollen bzw. Akteure oder Folgen.

### Zusammenfassung

Auf die Frage worin der Gewinn durch eine (Eu-)regionale Zusammenarbeit in der Wohnraumentwicklung besteht, wurden viele gute Argumente gefunden. Es wurden Win-Win-Effekte für die vielen verschiedenen Akteur\*innen gesehen, die an so einer Entwicklung beteiligt wären.

Allen voran erscheint eine regionale Wohnbedarfsdeckung sinnvoll und erreichbarer als kleinteilige Betrachtungen in den einzelnen Kommunen. Dies auch deshalb, weil sich der Bedarf an Wohntypologien sowie die Anforderungen an so-

ziale Durchmischung deutlich geändert haben. Gepaart mit aktuellen Anforderungen an Klimaschutz und den Erfordernissen zum Flächensparen bestand das Diskussionsergebnis eindeutig darin, dass die Lösungen gemeinsam gesucht und gefunden werden müssen. Mehrfach wurde formuliert, dass Handlungsdruck besteht und „jetzt etwas passieren muss“.

Durch eine gemeinsame Siedlungsentwicklung könne die Region weiter zusammenwachsen und eine stärkere gemeinsame Identität entwickeln. Als wichtiges Element wurde die Verknüpfung von Wohnraumentwicklung und Infrastruktur genannt, die gemeinsam gedacht werden sollte. Für das „Voneinander-Lernen“ wurden Potenzialanalysen der einzelnen Gemeinden als notwendiges „Start-Instrument“ gesehen.

So könnten am Ende neben der Region auch die einzelnen Kommunen profitieren. Sowohl bei der wirtschaftlichen Entwicklung als auch als Gewinn für die Bürger\*innen, für die eine größere (bezahlbare) Angebotsvielfalt im Wohnen möglich wäre.

Natürlich wurden auch Herausforderungen identifiziert, wie z. B. rechtliche und bürokratische Herausforderungen oder die mögliche Finanzierung der gemeinsamen Anstrengungen. Diese gilt es zu konkretisieren und zu überwinden.

### Stichwortsammlung Workshop

#### Für die Region:

- Stärkung der Region als Standort (Auftreten, Wohnraum, Arbeitsmarkt)
- Wohnraumbedarfe und Flächenverfügbarkeit interkommunal ausgleichen
- Starkes Auftreten nach Außen
- Verbesserung der öffentlichen Mobilität
- Scheuklappen ablegen!
- Regionalbewusstsein
- Austausch
- Mehr Flexibilität
- Größere Aufstellungen möglich (Projekte)
- Verknüpfung Arbeits- und Wohnungsmarkt
- Soziale „Flächennutzung“
- Parallelentwicklungen vermeiden
- Bürger\*innen bleiben eher in der Region, wenn auch möglicherweise in einer anderen Kommune
- Stärkere Durchmischung
- Verschiedene Interessen werden berücksichtigt und gemeinsames Verständnis für Angebot und Nachfrage wird gestärkt
- Mehr Balance
- „Region der kurzen Wege“

#### Für die Kommune:

- Höhere Schlüsselzuweisungen
- Zuwanderung vs. Abwanderung
- weniger Flächenverbrauch
- kulturelle Vielfalt
- mehr Kaufkraft für die Kommune
- Mehr Auswahlmöglichkeiten
- Geringere Verdichtung
- Verantwortung → Planungssicherheit
- Vermeidung weiterer Flächenverbräuche/ effizientere Flächennutzung
- Attraktivität der Region steigt und damit auch der einzelnen Kommunen
- Aus Erfahrungen von anderen profitieren
- Entlastungen der Wohnungsmärkte, der eigene Wohnungsmarkt endet nicht an der Kommunalgrenze
- Nachhaltige Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Bevölkerungswachstum/-stabilität (auffangen demografischer Wandel)

<p><b>Wirtschaft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachkräftemangel vs. Bewegung</li> <li>• Attraktivität für Arbeitssuchende</li> <li>• mehr ortsnahe Beschäftigung</li> <li>• Chance für kompakte Städte</li> <li>• Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Mitarbeitenden</li> <li>• Regionales Wachstum</li> <li>• höheres Angebot an Fachkräften</li> <li>• Nachfrage von mehr Dienstleistungen</li> <li>• Wachstumspotenziale</li> <li>• In der Region verbleibende Kaufkraft</li> <li>• Fachkräftesicherung/Fachkräftegewinnung</li> <li>• Erweiterung der Standortvorteile</li> <li>• Mehr und größere Erreichbarkeit</li> <li>• Fachkräftemangel entgegenwirken</li> <li>• Wohnraumschaffung schafft Arbeitsplätze</li> <li>• Antizyklisches Bauen</li> <li>• Förderlich für Projekte im Bereich „circular economy“</li> </ul>	<p><b>Herausforderungen/Hindernisse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bürokratische Hürden</li> <li>• Diplom- und Ausbildungsanerkennung</li> <li>• Höhere Infrastrukturanforderungen/Kosten (Kitaplätze, Schulen, ÖPNV etc.)</li> <li>• fehlende Förderinfrastruktur</li> <li>• Überzeugung der Politik</li> <li>• Finanzierung</li> <li>• Rechtl. Herausforderungen</li> </ul>
<p><b>Bürger*innen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des (sozialen) Umfelds</li> <li>• mehr Flexibilität bei der Standortfrage</li> <li>• weniger Druck auf die Mieten</li> <li>• bessere Infrastruktur/Mobilität</li> <li>• attraktives Wohnumfeld</li> <li>• mehr Angebot von Wohnraum</li> <li>• Eindämmung der Verdrängung</li> <li>• Wohnraum finden in der Region der eigenen Wahl</li> <li>• Bezahlbare Mieten</li> <li>• Vielfältigkeit/mehr Angebote</li> <li>• Kulturelle Bereicherung/bessere Akzeptanz durch besseren Austausch</li> <li>• Soziales Miteinander beim Wohnen</li> <li>• Mehr Toleranz und Verständnis sowie friedliches Zusammenleben der Bürger*Innen</li> <li>• Mehr Flexibilität in der Region</li> <li>• Angebotsvielfalt in Wohnformen und Preissegmenten</li> </ul>	<p><b>Sonstiges:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potentiale nutzen, voneinander lernen (Bsp.: Herzogenrath)</li> <li>• Soziale Komponente ergänzen</li> <li>• Vorurteile abbauen; Region übergeordnet → Entwicklung von Leitbild/Schwerpunkt</li> </ul> <p><b>Umwelt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des Flächenverbrauchs</li> <li>• Weniger Flächenversiegelung</li> <li>• Umwandlung von Industriebrachen (Kronenbrot, Singer)</li> <li>• Ausbau von Verkehrswegen (sanfte Mobilität)</li> <li>• Klimaschutz durch gute Anbindung</li> <li>• Flächen/Ressourcen werden geschont</li> <li>• ÖPNV muss durch euregionalen Kontext mitgedacht werden → gut für die Umwelt</li> <li>• Gemeinsamer Schutz von Grünzügen, Kaltluftschneisen, Biotopen etc.</li> <li>• Ökologische Planung unabhängig von Stadtgrenzen</li> </ul>



Impressionen aus den Workshops

## Frage 2: Regionale Wohnraumkooperation – Ideen, Impulse, Strukturen

Es wurden vier Instrumente bzw. Beispiele aus anderen Regionen grob vorgestellt, um einen Eindruck zu bekommen, wie eine regionale Wohnbauentwicklung angegangen werden könnte.

- Kommunale Steckbriefe (Beispiel Hannover)  
Potentiale und Chancen

**Wohnen regional aufgestellt**  
Region Hannover

Top Themen:

- Individuelle Identitäten und Profile schaffen Synergien
- Konkrete datenbasierte Identifikation von Bedarfen und Potentialen in einzelnen Kommunen im Kontext der Gesamtregion

Indikatoren:

Planerische Grundlagen	Sozioökonomische Rahmenindikatoren	Nachfrageindikatoren	Angebotsindikatoren	Marktindikatoren	Niedrigpreissegment	Prognoseindikatoren	Handlungsberichte
...	...	...	...	...	...	...	...

Stadt Aachen | Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung | Seite 43

<https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Raumordnung-Regionale-entwicklung/Regionale-entwicklung/WohnBauInitiative>

- Thematische Leitprojekte: interkommunale Kooperationen (Beispiel Hamburg)

**Wohnen regional aufgestellt**  
Wohnen in der Metropolregion Hamburg

Top Themen:

- Themenspezifische Leitprojekte schaffen Verbindung
- Kooperation und Strategien praxisorientiert entwickeln und erproben

SAHPROJEKT

Stadt Aachen | Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung | Seite 44

<https://metropolregion.hamburg.de/zukunftsaenda/wohnen>  
<https://metropolregion.hamburg.de/servlet/segment/metropolregion/wohnen/13992686/staedteverbund-a-14/>

## Zusammenfassung

Kommunale Steckbriefe könnten eine gute Grundlage bilden um Angebotsermittlung von Wohnraumfläche und Bedarfssituationen für alle Kommunen darzustellen. Es wurde hierbei die Notwendigkeit einer gemeinsamen, abgestimmten Vorgehensweise gesehen, wobei Transparenz einen wesentlichen Faktor der Kooperationsbasis darstellt. Die Steckbriefe könnten hilfreiche Grundlage für die spätere Bildung eines gemeinsamen Siedlungsflächenpools sein.

Beim Thema soziale Wohnraumversorgung (in Anlehnung an das Beispiel der Parkstad) wurde Potential in der Idee einer regionalen Versorgung und Planung mit einer möglichen Quotenregelung gesehen. Dies könnte vor Ort sowie insgesamt die soziale Durchmischung nachhaltig

- Soziale Wohnraumversorgung: verteilte Lasten in Regionen (Beispiel Parkstad Limburg)

**Wohnen regional aufgestellt**  
Limburg (NL) / Parkstad

Top Themen:

- Von der Schrumpfung zum Aufschwung
- Soziale Durchmischung regional erzeugen

Stadt Aachen | Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung | Seite 47

<https://www.parkstad-limburg.nl/wonen-en-herstructurering>

- Kooperative Siedlungsflächenentwicklung (Wissenschaft)

**Wohnen regional untersucht**  
Wissenschaftliche Untersuchungen

Top Themen:

- Wie sollte eine kooperative Steuerung der Siedlungsentwicklung in Stadtregionen ausgestaltet sein?
- Gemeinsames Verständnis einer zu verbesserten Situation
- gemeinsam gestaltete Entwicklung der Zusammenarbeit
- Vertrauen

ECONSTOR  
ZBW

Stadt Aachen | Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung | Seite 50

<https://www.econstor.eu/bitstream/10419/273713/1/1854281895.pdf>

Anschließend setzten sich die Teilnehmer\*innen mit diesen und weiteren möglichen Herangehensweise auseinander und diskutierten sie.

verbessern. Hierin wurde eine große Chance gesehen öffentliche Infrastrukturen nachhaltiger auszulasten.

Thematische Leitprojekte könnten der unterschiedlichen Verteilung von Schrumpfung in Teilregionen und hohem Nachfragedruck in anderen Kommunen entgegenwirken. Ein verbindendes regionales Image/regionale Marke als „starke, lebenswerte Region“ wäre dabei insgesamt erstrebenswert. Als sinnvolle thematische Schwerpunkte wurden z. B. qualifizierte Bewertungen von Bestandsbauten, bezahlbarer Wohnraum für Studierende, Wohnen im Alter oder interkommunale Quartiere genannt. Der starke Zusammenhang zwischen Themen der interkommunalen Kooperation im Kontext von Mobilität, Wohnraumtypologien und statistischen Bedarfslagen sollten dabei immer einbezogen werden.

Kooperative Siedlungsflächenentwicklung wurde v.a. vor dem Hintergrund eines denkbaren regionalen Flächenpools (gemeinsames Flächenmanagement) als Instrument diskutiert.

Als wichtig wurde bewertet, mehr gemeinsame Infrastrukturplanung und Austausch zu Großprojekten evtl. in einer Art Forum der kommunalen Stadtplaner\*innen zu forcieren. Ebenso wurde ein regelmäßiger interkommunaler Austausch zu geplanten kommunalen Flächenentwicklungen gewünscht, um gemeinsam zu bewerten, wie sich Planungsvorhaben in die regionalen Bedarfslagen einfügen lassen, bzw. Win-Win-Situationen für Kommunen und Region generieren lassen. Grundsätzlich sollten die Siedlungsentwicklung und Mobilität zusammen gedacht und entlang bestehender Infrastrukturen geplant werden, um Ressourcen zu schonen. Ein Vorschlag war auch die Gründung einer regional tätigen Entwicklungs- bzw. Wohnbaugesellschaft.

Über alledem stand zentral, dass es Zeit braucht neue Verbindungen aufzubauen und alte Denkmuster zu verändern sowie vertraute Ablauf- und Planungswege neu zu gestalten. Eine gute, transparente Kommunikation und wachsendes Vertrauen zueinander wurden dabei als grundlegende Basis beschrieben.



*Impressionen aus den Workshops*

## Stichwortsammlung Workshop

<p><b>Kommunale Steckbriefe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebotsermittlung von Wohnraumfläche und Nachfrage für alle Kommunen</li> <li>• Interreg/Euregionaler Wohnmonitor</li> <li>• Angst nehmen; Aufklärung der Bevölkerung → Steckbriefe machen es vergleichbar</li> <li>• Transparenz als Kooperationsbasis</li> <li>• Notwendigkeit einer abgestimmten Vorgehensweise</li> <li>• Siedlungsflächenpool und Gründung einer Regionalen Entwicklungsgesellschaft</li> <li>• Erarbeitung aus einer Hand! → unterstützt von ALLEN</li> </ul>	<p><b>Soziale Wohnraumversorgung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeinsame Wohnungsbörse</li> <li>• regionale Versorgung/Planung stationärer Pflegeplätze</li> <li>• Sozialschopping</li> <li>• soziale Durchmischung fördern</li> <li>• Problematik der Ländergrenzen</li> <li>• „Wohnpraktikum“ → neue Wohnformen ausprobieren</li> <li>• Quotenregelungen im geförderten Wohnungsbau</li> <li>• Austauschplattform für Kommunen</li> <li>• → unterstützt von ALLEN</li> </ul>
<p><b>Thematische Leitprojekte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regio Tram</li> <li>• grenzüberschreitende Regelwerke/Gesetze</li> <li>• Kirchturmdenken (National und Regional)</li> <li>• Schrumpfung versus hohe Nachfrage</li> <li>• regionales Image/regionale Marke als „starke, lebenswerte Region“</li> <li>• Interkommunale Kooperation, Mobilität, Wohnraumbelegung, Datenformate, statistische Grundlagen</li> <li>• Qualifizierte Bewertung von Bestandsbauten</li> <li>• Bezahlbarer Wohnraum für Studenten</li> <li>• Wohnen im Alter</li> <li>• Interkommunales Quartier</li> <li>• Neue Bauform; über die Grenzen denken, z. B.: Siedlung Plitschard</li> </ul>	<p><b>Kooperative Siedlungsflächenentwicklung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionaler Flächenpool (gemeinsames Flächenmanagement)</li> <li>• Gemeinsame Infrastrukturplanung</li> <li>• Gemeinsamer Austausch zu Großprojekten</li> <li>• Regelmäßiger Austausch/Forum der regionalen Stadtplaner</li> <li>• „Perlenkette“: Siedlungsentwicklung an bereits bestehender Infrastruktur (Verkehrsachsen), um auch im Umland Ressourcen zu schonen</li> <li>• Siedlungsflächenpool</li> <li>• Postwachstumsstadt</li> <li>• Politischer Wille für Sektorenplan-Anpassungen</li> <li>• Flächenverfügbarkeit und Langfristigkeit</li> <li>• Regional tätige Wohnungsbaugesellschaften</li> </ul>
<p><b>Sonstiges:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ohne Flächenverfügbarkeit kein Wohnen möglich; aber es gibt vielleicht auch Kommunen, die gar nicht wachsen WOLLEN</li> <li>• Verbindungen brauchen Zeit Denkmuster aufbrechen/neu denken, z. B. Umwandlung von Einzelhandelsflächen (Leerstand/ geringere Notwendigkeit durch verstärkten Onlinehandel) zu Wohnraum etc.</li> </ul>	<p><b>Für alle Punkte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunikation</li> <li>• Umsetzbarkeit; Messbar machen und Transparenz</li> </ul>

## 3. Vorträge

# Zielgruppen, Bedarfe und Wohnformen – Unterschiede und Gemeinsamkeiten

### Wohnen zeitgemäß gestalten im ländlichen Raum (Stadt Monschau)

In ihrem Vortrag skizzierte die Bürgermeisterin von Monschau, Frau Dr. Krämer, wie das Wohnen zahlreiche weitere, u. a. auch politische Handlungsfelder mitbestimmt und beeinflusst. Wie gebaut und gewohnt wird hat z. B. Auswirkungen und Effekte auf Mobilität, notwendige Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur und die Wirtschaft. Das „wie“ und in welcher Form der Wohnungsbau realisiert wird, kann zudem Einfluss darauf nehmen, welche Zielgruppen Wohnraum in einem Gebiet finden. Frau Krämer erläuterte dies beispielhaft an den Einfamilienhausstrukturen, die prägend für die Stadt bzw. die Gemeinden Monschaus sind. Jungen Menschen, die bezahlbaren Wohnraum suchen und (noch) kein Eigentum bilden können oder wollen, bietet der ländliche Raum hier wenige

Möglichkeiten. Auch für Senior\*innen, die barrierefreie und kleinere Wohnungen beziehen wollen, gibt es kaum Alternativen in Monschau – ein solcher Veränderungswunsch würde bedeuten, die Heimat verlassen und sich eher in Richtung Großstadt Aachen orientieren zu müssen. Einfamilienhaussiedlungen sind zudem demographisch eher homogen geprägt. Soziale Infrastruktur (z. B. Kitas), die einst dafür benötigt wurde, verfällt im Laufe der Jahre aufgrund der demographischen Entwicklungsprozesse in den Siedlungen. Eine soziale Durchmischung basierend auf verschiedenen Wohntypologien könnte hier zu lebendigen und nachhaltigen Quartiersentwicklungen beitragen. Frau Dr. Krämer beendete ihren Vortrag mit dem Hinweis darauf, dass u. a. auch innovative Wohnformen aus dem urbanen Raum, z. B. gemeinschaftliche Wohnprojekte, ein wichtiger Baustein für eine zukunftsfähige Entwicklung des ländlichen Raumes sein könnten.



Dr. Carmen Krämer (Bürgermeisterin, Stadt Monschau)

#### 5. Lösungsansätze

1. Erfassen des tatsächlichen Bedarfs mit Blick auf Demographie
2. Erhebung der Entwicklungen (insb. hinsichtlich der Ferienwohnungen)
3. Börse zum gemeinschaftlichen Wohnen (Umbau v. Einfamilienhäusern in Mehrparteienhäuser; Wohngenossenschaften)
4. Bau von kleineren Wohneinheiten (im besten Falle) zentral in jedem Dorf
5. Angebote vor Ort schaffen, um jungen Menschen eine Perspektive zu bieten (insb. für Stadtkern relevant)

#### WICHTIG:

- architektonische Eingliederung ins Ortsbild (Attraktivität des ländlichen Raums nicht zerstören)
- Bezahlbarkeit
- Gemeinschaft
- ausgeglichene Heterogenität

## Die Euregio und Aachen – Wohnen in Ostbelgien (DG Belgiens)

Wohnen kennt keine Grenzen. Dies verdeutlichte auch der Vortrag von Frau Dr. Zalas von der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens (DG). Die DG ist seit 2020 selbst für die Raumordnung zuständig und hat ein regionales Entwicklungskonzept mit passgenauer Raumstrategie entwickelt. Das Leitbild „Ostbelgien 2040“ ist dabei Ausdruck einer gelebten, zukunftsorientierten Gestaltung. Schwerpunkt des Leitbildes ist die Kommunikation zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft über innerbelgische und nationale Grenzen hinweg, die Planung einer kompakten Siedlungsentwicklung mit lebendigen Stadt- und Dorfzentren, verbunden mit dem Ziel, die qualitativollen, prägenden Landschaftsräume Ostbelgiens



Dr. Lucyna Zalas (Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft, Regionalplanung und Raumentwicklung, Bau- und Planungsrecht)

zu erhalten und zu entwickeln. Im Wohnungswesen bedeutet dies, gemeinschaftliches Bauen und Wohnen zu unterstützen, Konzeptvergaben von Grundstücken nach Qualitätskriterien zu entwickeln, Fonds für bezahlbares Eigentumswohnen einzurichten, Potential im Bestand zu analysieren und weitere Instrumentarien der Wohnraumentwicklung zu fördern. Frau Dr. Zalas wies auf die engen Verflechtungen der belgischen Gemeinden zum Oberzentrum Aachen und der Grenzregion hin und appellierte dazu den grenzüberschreitenden Dialog zu Entwicklungszielen, Flächenpotenzialen, Kooperationsmöglichkeiten und Nachbarschaften zu stärken. Das Leitbild Ostbelgien 2040 sollte beim Thema Wohnen nicht an den Grenzen enden, sondern in grenzüberschreitenden Zusammenhängen gedacht und in lebendige Umsetzung gebracht werden.



## Workshop

### Für wen braucht es welche Art von Wohnen in der (Eu-)Regio Aachen? Zielgruppen, Gebäudetypologien, Projektansätze

#### Wohnraumstrategien: lokal und regional

#### Zusammenfassung

Das Bild in der Region ist heterogen und Schwerpunkte/Strategien der Wohnraumentwicklung weisen mitunter erhebliche Unterschiede auf. Gleichzeitig wurde deutlich, dass es in vielen kleineren Kommunen keine strategischen Wohnraumplanungen gibt und Flächenentwicklungen eher einzelfallbezogen betrachtet werden.

#### Hierzu werden folgende Beispiele betrachtet

- Region Süd-Limburg/Parkstad: als Schrumpfungsregion hat Süd-Limburg mit seinen Kommunen eine ganz andere Ausgangsbasis in der Wohnraumentwicklung. Die Herausforderung besteht nicht in zu wenig Wohnraum für die Bevölkerung, sondern im Ausbau und Stärkung der Region als Wachstumsgebiet und die Schaffung von Wohnraum (und Arbeitsplätzen) um Menschen in die Region zu ziehen.
- Deutschsprachige Gemeinschaft Belgien (DG): Besonderheit, da die DG seit 2020 selbst für die Raumordnung zuständig; entwickelt ein regionales Entwicklungskonzept mit passgenauer Raumstrategie, darunter auch für das Handlungsfeld Wohnen. Inst-

umente beinhalten Konzeptvergaben nach Qualitätskriterien, Leerstandssumwandlungen etc.

- Kommunen der StädteRegion Aachen: In den einzelnen Kommunen der Städteregion ist ein heterogenes Bild zu erkennen. Hier auszugsweise einige Beispiele:
  - Alsdorf: Rahmenplan Generationenwohnen als Strategie für die Wohnraumversorgung älterer Bevölkerung
  - Eschweiler: Handlungskonzept Wohnen (2017) von Empirica
  - Ländliche Gemeinden: Wohnungsbauentwicklung werden eher flächenbasiert/-fokussiert betrachtet und entwickelt. Es gibt starke Unterschiede zwischen Kommunen, die dabei auch verstärkt öffentlich geförderten Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau integrieren. Teilweise und zunehmend mehr werden



Impressionen aus den Workshops

Quotenregelungen angewendet. Vorherrschend werden in vielen ländlicheren Kommunen noch monofunktionale Gebiete mit Einfamilienhausbebauung geplant (z. B. Monschau).

- Stadt Aachen: Das Handlungskonzept Wohnen ist die strategische Grundlage. Schwerpunkte liegen auf der Sicherstellung einer bezahlbaren Wohnraumversorgung bei einem angespannten Wohnungsmarkt. Eine Vorgabe ist, in Bauvorhaben u. a. aufgrund von Flächenknappheit eine verdichtete Bebauung oder Nachverdichtung vorzusehen.



Impressionen aus den Workshops

Bezogen auf die Region, findet eine Wohnraumentwicklung fragmentiert und mit unterschiedlichen Zielsetzungen und Herangehensweisen statt und ist teils durch kleinräumige Insellösungen geprägt. Wissen und Kenntnis über die Strategien und Ziele der einzelnen Kommunen ist nur begrenzt vorhanden. Bislang ist eine verzahnende Betrachtung und Verknüpfung der vorhandenen strategischen Ansätze (anders als in der Mobilitätsplanung) kaum vorhanden. Gründe hierfür sind u. a. eine fehlende Gesamtvision, noch nicht vorhandene verstetigte gemeinsame Kooperationsstrukturen, aber sicher auch fehlende personelle Ressourcen für diese Art der interkommunalen Zusammenarbeit.

### Gemeinsamkeiten und Unterschiede

#### Zusammenfassung

Im Rahmen der Diskussionen wurden trotz aller Unterschiede in den strategischen Aufstellungen deutlich, dass es einige Themenstellungen gibt, die deckungsgleich sind oder deren Lösung durch ein gemeinsames Handeln in der Wohnraumentwicklung optimiert und deutlich zielführender betrieben werden können.



Beispielfoto einer Karte

Themenstellungen der Wohnraumentwicklung <i>Oberzentrum, urban geprägte Räume, ländliche Gebiete</i>	
Gemeinsamkeiten	Unterschiede
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demographische Herausforderungen</li> <li>• Fachkräftemangel</li> <li>• Mangel an innovativen Wohnformen</li> <li>• Infrastrukturbelastungen in Mobilität</li> <li>• Infrastrukturauslastung öffentlicher Einrichtungen (z. B. Kitas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenverfügbarkeit</li> <li>• Ungesteuerte, teils einseitige Zu-/Abwanderung von Zielgruppen</li> <li>• Bezahlbare Wohnraumoptionen</li> <li>• Nachfragedruck auf das Wohnen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drängende, übergreifende Themenstellungen werden derzeit nicht strategisch angegangen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Wirkmechanismen ungesteuert und nach Zufallsprinzip</li> <li>• Geordneter Überblick über kommunale/regionale Datenlage fehlt bislang</li> </ul> </li> <li>➤ Erschwerung des interkommunalen Austausches über Potenziale und Stellschrauben zur gesteuerten Entwicklung</li> </ul> <p style="text-align: center;">Aber auch:</p> <p style="text-align: center;">Chancen durch Unterschiede in Flächenverfügbarkeiten, Nachfragesituationen, Entwicklungspotentialen durch mögliche künftige Diversifizierung der Wohnraumangebote</p>	

### Demographische Herausforderungen

- Anpassung des Wohnraumb Angebotes an die Bedarfe der alternden Bevölkerung, insbesondere herrscht ein Mangel an barrierearmen/barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnraum sowie an innovativen Wohnformen für Ältere. Es gibt große Probleme die Pflegeversorgung älterer Menschen sicherzustellen, dies betrifft ländliche Räume gleichermaßen wie urban geprägte Räume.

### Flächenverfügbarkeit

- Deutlicher Kontrast zwischen
  - Oberzentrum mit Flächenmangel, stark limitierten Flächen
  - Ländlichen Gebieten in der StädteRegion/Deutschsprachigen Gemeinschaft mit „grünen Wiesen“ zur Wohnbebauung
  - Kommunen mit Konversionsflächen (z. B. in den vom Strukturwandel betroffenen Kommunen) und Wachstumspotential (z. B. in NL durch Abriss/Neubau)

### Ungesteuerte, teils einseitige Zu-/Abwanderung von Zielgruppen

- Hier gibt es Unterschiede zwischen Oberzentrum, urban geprägten Räumen und ländlichen Gebieten. So wandern z. B. aus dem Oberzentrum v.a. junge Erwachsene in der Familiengründungsphase und Familien ab, da die benötigte Wohnfläche im Oberzentrum schwer bezahlbar ist. Während ländliche Räume zunehmend damit zu kämpfen haben, dass jungen Menschen nach der Schulzeit abzuwandern, da sie kein passendes kleines Wohnraumbangebot (Geschosswohnungsbau) finden. In der Folge kommt es dort zu einer Überalterung der Bevölkerung. Im belgischen Grenzgebiet ist Zuwanderung von vielen deutschen Familien ein großes Thema, beschrieben werden dabei Integrationsherausforderungen dieser „Schlafbevölkerung“, die sich tagsüber in Richtung Aachen für Arbeit, Schule und Freizeit orientiert.

### Bezahlbare Wohnraumoptionen

- Große Herausforderung für das Oberzentrum angesichts hoher Bodenrichtwerte auf noch verfügbaren Flächen, die u. a. bei Neubau die Kosten für Wohnen nach oben treiben. Dadurch entsteht zunehmender Druck auf das

Umland und Steigerung der Preise aufgrund verstärkter Nachfrage aus dem Oberzentrum. Einfamilienhauspreise u. a. im belgischen Grenzgebiet sind für deutsche Bevölkerung vergleichsweise preisgünstig (Folgen siehe vorheriger Punkt) und erzeugen so eine Abwanderung. Weitere Folgen durch die Abwanderung sind zunehmende Wegstrecken zwischen Wohn- und Arbeitsort.

### Fachkräftemangel

- Er wird insgesamt als gemeinsame Herausforderung beschrieben und es wird eine starke Verknüpfung mit Wohnraumbedarf/-angebot gesehen. Bisherige Handlungsansätze fokussieren sich eher auf Ansprache von bestimmten Berufsgruppen (z. B. Pflegekräften) und auf wirtschaftliche Entwicklungsvorhaben, weniger auf die Schaffung von passenden Wohnangeboten und Wohnraumstrategien. Vereinzelt gibt es strategische Ansätze für Auszubildende und Studierende.

### Mangel an innovativen Wohnformen

- Insgesamt wurde festgestellt, dass die Kategorien Geschosswohnungsbau/Einfamilienhaus überwiegend als sehr starre Wohnbauformen gedacht und mit klassischen Grundrissen geplant werden, die nicht mehr auf heutige gesellschaftliche Veränderungen ausgelegt sind. Innovative Wohnformen und -konzepte z. B. des gemeinschaftlichen Wohnens werden vorwiegend im Oberzentrum umgesetzt. Es wurde diskutiert, dass diese gerade für ländliche Gebiete eine Chance bergen attraktiven und gut integrierbaren Geschosswohnungsbau für verschiedene Zielgruppen abzubilden.

Die diskutierten Herausforderungen, Unterschiede und Gemeinsamkeiten verdeutlichen, dass drängende, übergreifende Themenstellungen derzeit nicht strategisch gemeinsam angegangen werden und viele Wirkmechanismen ungesteuert und dem Zufallsprinzip überlassend, ablaufen. Die Unterschiede in der Flächenverfügbarkeit bieten dabei jedoch Chancen gemeinsam für die Region in gesteuerte Entwicklungen einzutreten. Ein geordneter Überblick über kommunale/regionale Datenlagen und Entwicklungsoptionen fehlt bislang und erschwert den interkommunalen Austausch über Potentiale und Stellschrauben für eine gesteuerte Entwicklung.

### Motivationsfaktoren für eine (eu-)regionale Kooperation im Wohnen

### Zusammenfassung

#### Deutschsprachige Gemeinschaft

- Interesse an Kooperation, da das Oberzentrum Aachen maßgeblich Einfluss und Vernetzung zu Wohnentwicklungen der angrenzenden belgischen Gemeinden hat und Entwicklungskonzepte strategisch verzahnt werden sollten (vgl. Vortrag Frau Zalas zu den Strategien)
- Wachstumsvorhaben (z. B. in Kelmis) sehen stärkeren Geschosswohnungsbau vor; Möglichkeiten der Kooperation z. B. für innovative, gemeinschaftliche Wohnprojekte

#### Region Süd Limburg

- Interesse an Kooperation zur Generierung von Wohn- und Wirtschaftsprojekten für unterschiedliche Zielgruppen mit dem Ziel das Wachstum der Region Parkstad-Limburg zu stärken
- Verfolgung einer sozialen Lastenverteilung im Wohnen durch ausgewogene Mischung von sozialem und freifinanziertem Wohnungsbau in allen Kommunen

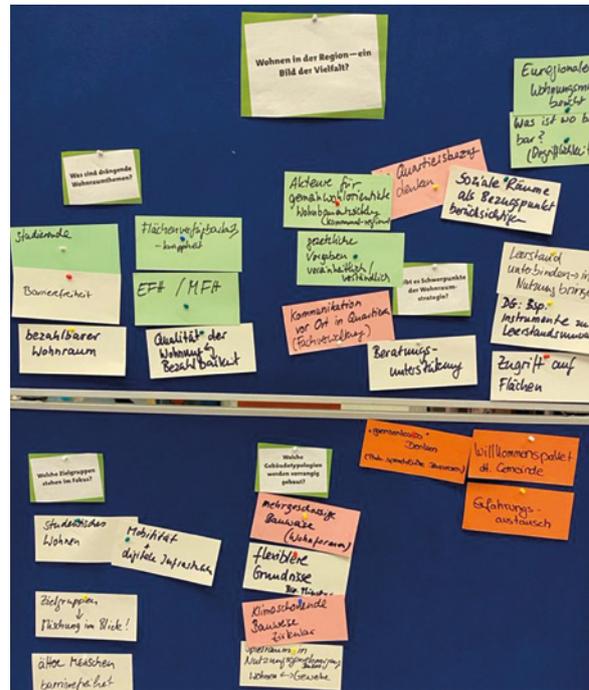
#### StädteRegion Aachen und ihre Kommunen (inkl. Stadt Aachen)

- Interesse besteht vergleichbar, übergreifende Datenlagen (Wohnungsbedarfsprognose gesamte Region) zu erhalten als Grundlage für eine fundierte und transparente Diskussion über Chancen der Ko-

operation und einer gemeinsam abgestimmten interkommunalen Siedlungsentwicklung

- Abbau von ungesteuertem Nachfragedruck des Oberzentrums auf das Umland zur Schaffung von Wohnraum, stärkere strategische, interkommunal abgestimmte Ausrichtung von Wohnbauentwicklungen, um Potentiale als Region auszuschöpfen
- Optimierung von Angeboten für verschiedene Zielgruppen zur Generierung von Win-Win-Situationen (z. B. mehr jungen Menschen in ländlichen Gebieten)

Die Teilnehmenden wünschen sich eine zielgerichtete und themenbezogene Verstetigung des Austausches, sowohl in kleineren Kreisen (z. B. konkrete Kooperation in zielgruppenspezifischen Wohnprojekten) als auch in der gesamten Runde, um interkommunale Analysen und Strategien auf den Weg zu bringen.



Workshopergebnisse

## 4. Fazit

Zum Ende der Veranstaltung fasste Frau Begaß zentrale Punkte zusammen, die seitens der Teilnehmenden selbst als Fazit aus der Veranstaltung und den Workshops gezogen wurden.

Spürbar sei, laut Aussagen der Teilnehmenden, gewesen, dass die Region in der gemeinsamen Wohnraumbetrachtung kulturell zusammenwächst. Die Chancen und Potentiale, die in einer gemeinsamen Wohnraumentwicklung liegen, wurden im Laufe des Jahres und der verschiedenen Veranstaltungsformate zum (eu-)regionalen Wohnen immer sichtbarer. Mit der Fokussierung auf das Themenfeld Wohnen wurde die bisherige großräumige Betrachtung einer optimierten Verzahnung von Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung im (eu-)regionalen Raum um eine kleinräumige Perspektive ergänzt und erweitert. Diese zeige Wege auf, wie durch veränderte Wohnqualitäten, zielgruppenspezifische Nutzungskonzepte, unterschiedliche Wohntypologien und innovative Wohnformen in einzelnen Wohnbauprojekten Impulse gesetzt werden können, um den bestehenden Herausforderungen (demographischer Wandel, einseitige Zielgruppenabwanderung, unterausgelastete Infrastrukturen etc.) in der jeweiligen Kommune und/oder Region zu begegnen. Deutlich wurde dabei auch, dass in einer gemeinsamen Betrachtung und fachlichen Auseinandersetzung hiermit auch verschiedene synergetische Effekte liegen können. Was an einem Standort gebaut wird, kann positive Wirksamkeit für einen Gesamttraum entfalten. Ein Wunsch der Teilnehmenden war, experimentell und exemplarisch neue Wege in der kooperativen Betrachtung solcher Wohnbauentwicklungen zu beschreiten und in Form kleinerer, konkreter Projekte zu erproben. Vorgeschlagen

wurde hierzu auch, dies ggf. mit einem themenspezifischen Fokus zu verknüpfen. Genannt wurden Themen wie „Innovative Wohnformen für ältere Menschen“ oder „Soziale Durchmischung gelingen erzeugen“. Diese Vertiefungen könnten nach Ansicht der Teilnehmenden in auch in kleineren Gruppen interessierter Kommunen erfolgen. Gleich-



Carina Begaß (Stadt Aachen),  
Roger Nießen (Stadt Würselen)

zeitig wurde appelliert, das bisherige Austauschformat weiter zu verstetigen und im nächsten Jahr in gleicher Runde erneut anzubieten. Abschließend wies Frau Begaß darauf hin, dass aus Sicht der Teilnehmenden jetzt auch ein guter Zeitpunkt sei, die Zusammenarbeit konkretisiert zu vertiefen z. B. durch eine gemeinsame Antragstellung im MORO-Förderaufruf. Damit könnte die entstandene Dynamik der Kooperation gewinnbringend für eine gemeinsame Sache und somit für die Weiterentwicklung der Region im Wohnen genutzt werden.

Der Bürgermeister von Würselen, Herr Nießen, bedankte sich abschließend bei allen Teilnehmenden für die rege Diskus-

sionskultur. Es sei spürbar gewesen, dass die Kommunen der Region in der Wohnbaumentwicklung zusammenrücken. Der Weg sei nicht einfach, die Themenstellungen komplex und herausfordernd, aber der Wille der Zusammenarbeit sei erlebbar gewesen und die Ideenvielfalt, wie dies gelingen könne, würde zunehmend konkreter werden. Die Bereitschaft der Teilnehmenden den Dialog fortzusetzen, gemeinsam Handlungsansätze zu entwickeln und Einsatz für eine (eu-)regionale Wohnraumentwicklung zu zeigen, sollte durch eine Fortsetzung und Verstetigung solcher Austauschformate untermauert werden. Eine solche fortlaufende Planung für das Jahr 2024 würde daher auch seitens der Kommunen sehr begrüßt werden.

## 5. Ausblick 2024

### MORO Förderprojekt

Im Nachgang zu der Veranstaltung wurden die Impulse der Veranstaltungsteilnehmenden seitens Stadt Aachen und StädteRegion Aachen aufgegriffen und gemeinsam ein Antrag für ein MORO-Förderprojekt (Modellvorhaben der Raumordnung): „Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“ auf den Weg gebracht. Kooperationspartner in dem Projekt sind neben StädteRegion Aachen und Stadt Aachen, alle einzelnen Kommunen der StädteRegion, die Deutschsprachige Gemeinschaft Belgiens, der Zweckverband Region Aachen sowie die RWTH Aachen.

Der Antrag erhielt eine positive Rückmeldung und wird Ende Januar vor der Bundesbauministerin in Berlin im Rahmen einer Fachtagung vorgestellt. Anschließend erfolgt bis Anfang März 2024 die Ausarbeitung eines zuwendungsfähigen Antrages. Die Bewilligung erfolgte im Juni 2024. Neben Aachen wurden folgende Regionen/Institutionen ausgewählt:

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg
- Regionalverband Hoahrhein-Bodensee
- Regionalverband Mittlerer Oberrhein

Zielsetzung des Aachener Antrages ist es die Grundlage für ein neues interkommunales Leitbild zu einer schrittweise und exemplarisch entwickelten, gemeinsamen Wohnbaustrategie zu legen und der fragmentierten Wohnraumentwicklung mit Insellösungen entgegen zu wirken. Eine weitere Zielsetzung ist die modellhafte Entwicklung bedarfsgerechter, zukunftsweisender und ressourcenschonender Wohnangebote, deren Vorbildfunktion und Ausgestaltung durch synergetische Effekte Vorteile für die Gesamtregion generiert, z. B. angemessene

Wohnraumversorgung verschiedener Zielgruppen, ausgewogene Infrastrukturauslastung oder die Gewinnung von Fachkräften durch passendes Wohnangebot. Das Vorhaben soll die Basis für ein integriertes interkommunales Wohnentwicklungsmanagement legen, das perspektivisch in den Aufbau eines gemeinsamen Siedlungsflächenpools münden soll. Konkrete Bausteine des Vorhabens sind:

- die Erarbeitung von Wohnungsbedarfsprognosen mit Flächenbedarfsabschätzungen je Kommune als analytische Grundlage, um darauf aufbauend ein interkommunales wohnbauliches Entwicklungskonzept zu erstellen;
- der Ausbau vorhandener Kommunikationsstrukturen und -formate, um eine adäquate Beteiligungs- und Abstimmungsstruktur für eine gemeinsame Strategiebildung zu schaffen und konkrete Modellvorhaben zu erproben.
- Aufbauend auf den Ergebnissen soll ein interkommunales wohnbauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für ein kooperatives, kommunenübergreifendes Wohnentwicklungsmanagement erstellt werden.
- Teil des Konzeptes soll es sein Schwerpunktthemen und Schwerpunkträume für Handlungsansätze und Maßnahmen zu beschreiben sowie exemplarisch Wohn-/Zielgruppen- und Nutzungskonzepte in Form modellhafter Areal-Dossiers für konkrete Wohnbauflächen in einzelnen Kommunen zu entwickeln.

Aufbauend auf dem Verlauf des MORO-Antrages wird die weitere Jahresplanung für die (eu-)regionale Zusammenarbeit in der Wohnraumentwicklung erfolgen.

## 6. Teilnehmer\*innenliste

### Fach- und Leitungspersonal folgender Kommunen:

- Aachen
- Alsdorf
- Eschweiler
- Herzogenrath
- Kelmis
- Monschau
- Plombières
- Raeren
- Roetgen
- Simmerath
- Stolberg
- Würselen

### Personal räumlich über- geordneter Institutionen

- Ministerium der Deutsch-  
sprachigen  
Gemeinschaft Belgien
- Zweckverband Region Aachen
- Stadsregio Parkstad Limburg
- StädteRegion Aachen

### Kommunal- und Regionalpolitik

- Aachen
- Herzogenrath
- StädteRegion Aachen

### Teilnehmende aus der Wissenschaft

- RWTH Aachen University

### Teilnehmende aus der Wohnungswirtschaft

- Regionale, überregionale und  
deutschlandweit  
agierende Wohnungsunternehmen

Den Foliensatz zur Fachtagung erhalten Sie auf Anfrage.

Bitte senden Sie uns eine Mail an:

handlungskonzeptwohnen@mail.aachen.de

# Impressum

## Herausgeberin

### Stadt Aachen

Die Oberbürgermeisterin  
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration  
Abteilung Planung (56/300)  
Hackländerstraße 1  
52064 Aachen  
Tel.: 0241 432-0  
E-Mail: [wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de](mailto:wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de)  
Web: [www.aachen.de/wohnen](http://www.aachen.de/wohnen)

## Co-Herausgeberin der Dokumentation zur 2. Regionalen und Euregionalen Fachtagung „Wohnen“

### StädteRegion Aachen

Der Städteregionsrat  
Stabstelle Mobilität und Klimaschutz  
Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen  
Tel.: 0241 5198-2670  
Tel.: 0241 5198-6300  
[frederic.wentz@staedteregion-aachen.de](mailto:frederic.wentz@staedteregion-aachen.de)  
[norbert.langohr@staedteregion-aachen.de](mailto:norbert.langohr@staedteregion-aachen.de)  
Web: [www.staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

## Fotografien

Stadt Aachen/David Herrmann: S.5,6,8,9,11  
Stadt Aachen/Kim Müller: S.13,15  
Stadt Aachen/Martin Jordan: S.18, 19  
Stadt Aachen/Marcus Meierhöfer: S.22  
Rückseitenbild: Stadt Aachen/Andreas Hermann

## Grafiken:

Stadt Aachen/Friederike Dietz: S.12,17





## **Gesamtdokumentation**

### Regionales und Euregionales Wohnen

**Stadt Aachen**

Die Oberbürgermeisterin

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Hackländerstraße 1

52064 Aachen

Tel.: 0241 432-0

[wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de](mailto:wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de)

**[www.aachen.de](http://www.aachen.de)**