

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 56/0224/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Datum: 07.11.2022
		Verfasser/in: FB 56/300
Inklusives Wohnen in Aachen – auch Ratsantrag 233/18 der SPD - Fraktion		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.12.2022	Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie	Anhörung/Empfehlung
17.01.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie empfiehlt, dass die Verwaltung beauftragt wird, inklusives Wohnen über einen vielschichtigen Ansatz unter Einbezug städtischer Gesellschaften (gewoge/SEGA) zu forcieren und das Thema „Inklusives Wohnen“ in die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen aufzunehmen und mit konkreten Umsetzungsbausteinen weiter zu entwickeln.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt, dass die Verwaltung beauftragt wird, inklusives Wohnen über einen vielschichtigen Ansatz unter Einbezug städtischer Gesellschaften (gewoge/SEGA) zu forcieren und das Thema „Inklusives Wohnen“ in die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen aufzunehmen und mit konkreten Umsetzungsbausteinen weiter zu entwickeln.

Prof. Dr. Sicking
(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

Einführung

Besonders für Menschen mit Behinderungen ist die Wohnungssuche eine große Herausforderung. Nicht nur muss der Wohnraum unter Umständen besondere Anforderungen (z.B. Rollstuhlgerechtigkeit) erfüllen, oft gehen die Bedarfslagen dieser Zielgruppe auch über den reinen Wohnraum hinaus. So sind mitunter zusätzlich noch Betreuungs- und Unterstützungsangebote in der Wohnumgebung wichtig und auch der Wunsch nach gesellschaftlichem Anschluss spielt für viele Menschen mit Behinderung eine wichtige Rolle. Die Chance eigenen Wohnraum selbstbestimmt bewohnen zu können und den eigenen Lebensalltag so weit wie möglich eigenständig zu gestalten, setzt voraus, dass auch Rahmenbedingungen des Wohnumfeldes entsprechende Möglichkeiten vorsehen. Hierzu gehört z.B. auch die Möglichkeit sicher mobil „vor der Haustür“ unterwegs sein zu können, Optionen zu Freizeitgestaltung, Begegnungsorte und Nahversorgungsmöglichkeiten in erreichbarer Nähe zu haben und bei Bedarf auf unterschiedliche Hilfs-/Assistenzstrukturen zurückgreifen zu können.

Im Jahr 2020 lebten in Deutschland 194.010 Menschen mit Behinderungen in einer besonderen Wohnform (stationäres betreutes Wohnen). 228.291 weitere Menschen mit Behinderungen lebten dagegen mit wohnbezogenen Assistenzleistungen in der eigenen Häuslichkeit.¹ In der Städtereion Aachen lebten 2019 rund 45% der Menschen mit Behinderungen bei ihren Eltern. Weitere 17% in einer eigenen Wohnung und 11% in einer eigenen Wohnung mit Unterstützung (Betreutes Wohnen). In Wohngemeinschaften leben 2% (zusammengenommen: 30% in eigenständiger Wohnform). In Wohnheimen leben rund 24% der Menschen mit Behinderung.² Der Bedarf nach Wohnraum für Menschen mit Behinderung, die losgelöst von einer Heimeinrichtung wohnen wollen, ist auch in unserer Region durchaus hoch.

Inklusives Wohnen in Gemeinschaft ist dabei ein attraktives Modell, das verschiedene Aspekte (Gemeinschaft, Unterstützungsangebote, Serviceleistungen, Barrierefreiheit) miteinander verbinden kann. Besonders für Menschen mit Behinderung stellen gemeinschaftliche Wohnprojekte eine Chance für soziale Teilhabe und Inklusion und die aktive Mitgestaltung eines bedarfsgerechten, attraktiven Wohnumfeldes dar. Mit der Novelle des Wohn- und Teilhabegesetzes 2018 wurde jenseits der Struktur von Heimen im Rahmen von selbstverantworteten Wohngemeinschaften mit ambulanten Pflegeangeboten mehr Gestaltungsfreiheit für Wohnangebote geschaffen.

Dies ist auch deutlich an der Nachfrage der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft zu erkennen. Viele Träger der Behindertenhilfe (z.B. Lebenshilfe, VKM, Autismus Aachen, Inklusiv Wohnen Aachen e.V., etc.) beschäftigen sich mit dem Thema Wohngruppen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Ihr Wunsch ist es, Projekte zu realisieren und geeignete Kooperationspartner*innen für die Umsetzung zu finden. Inklusive Wohnprojekte insbesondere gemeinschaftliche, selbstorganisierte Projekte sind in Aachen stark im Kommen. Ihnen allen ist gemeinsam, dass sie den

¹ [Wohnformen von Menschen mit Behinderungen | Statista](#)

² Sozialplanung StädteRegion Aachen - Bericht AK Kommunen 01.12.2019

großen Bedarf an Wohnraum mit Unterstützungsbedarf jenseits von Heimstrukturen erkannt haben. 2021 ist das Projekt der WEG-GEHfährten in Eilendorf bezogen worden. Hier gibt es zwei Gemeinschaftswohnungen für jeweils bis zu drei Personen. Das Projekt wurde gemeinsam mit der Stiftung Hephata umgesetzt.

In Brand entsteht derzeit das Projekt „Inklusiv Wohnen Aachen e.V.“ als inklusives Wohnprojekt, in dem Menschen mit Behinderung gemeinsam mit Studierenden zusammenwohnen werden. In zwei Wohngemeinschaften werden hier 5 - 6 Menschen mit Behinderung zusammen mit 4 Studierenden wohnen. Unterstützt werden sie von ambulantem Pflegepersonal. Ein weiteres inklusives, gemeinschaftliches Wohnprojekt für ca. 16 Wohnungen ist am Kronenberg in Planung. Hier soll im Erdgeschoss ein lebendiger, inklusiver Treffpunkt für die Bewohner*innen und die Menschen aus dem Quartier geschaffen werden. Die Planungen des Projektes zeichnen sich auch durch eine nachhaltige (Holzbau) und energiesparende Bauweise aus.

Diese drei Projekte dokumentieren nicht nur den Bedarf für inklusives Wohnen, sondern auch den Wunsch der Menschen mit Behinderung nach einem selbstbestimmten Leben mit größtmöglicher Selbstständigkeit. Weiter Nutzer*innengruppen, Vereine und Träger sind im Rahmen der Beratung der *Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft* auf der Suche nach Grundstücken, Kooperationspartner*innen und Investor*innen für die Realisierung solcher Projekte.

Auch bundesweit ist das Thema im Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familien, Senioren, Frauen und Jugend durch das Forum für Gemeinschaftliches Wohnen e.V. in einigen Dokumentationen wie z.B. „Inklusion und Vielfalt im gemeinschaftlichen Wohnen“ untersucht worden. Mit Best-Practice-Beispielen wird gezeigt, wie die Umsetzung gelingen kann. Weitere Informationen unter: http://wohnprogramm.fgw-ev.de/media/inklusion-und-vielfalt_barrierefrei.pdf

Was ist notwendig, um mehr inklusive Wohnprojekte in Aachen zu etablieren?

Im Nachfolgenden wird zusammenfassend dargestellt, welche Wege und Möglichkeiten zur Förderung inklusiven Wohnens in Aachen aktuell bereits besprochen werden und künftig noch ausgebaut werden könnten. Aus Sicht der Verwaltung sollte ein Ansatz zur Stärkung inklusiver Wohnprojekte in verschiedenen und vielschichtigen Formen forciert werden. Dies beinhaltet auch den im Ratsantrag Nr. 233/18 der SPD – Fraktion benannten Blick auf die städtischen Gesellschaften (Gewoge, SEGA) und deren Engagement in diesem Themenfeld.

a) Städtische Gesellschaften (gewoge, SEGA) und Engagement im inklusiven Wohnen

Das Engagement städtischer Gesellschaften (gewoge, SEGA) im Bereich des inklusiven Wohnens sollte weiter gestärkt und ausgebaut werden. Inklusives Wohnen gewinnt auch vor dem Hintergrund demographischer Entwicklungen an Bedeutung. Das statistische Bundesamt stellt in seinen Auswertungen von Juni 2022 fest: „Behinderungen bestehen vergleichsweise selten seit der Geburt oder im Kindesalter, sondern entstehen meist erst im fortgeschrittenen Alter.“ (Quelle: [Behinderte Menschen - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](#)) Knapp die Hälfte der schwerbehinderten

Menschen in Deutschland sind zwischen 55 und 74 Jahre alt. In Aachen sind rund 57% der Menschen mit Behinderung über 65 Jahre alt. ³Angesichts demographischer Entwicklungen wird daher auch der Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Behinderungen ansteigen, die trotz vorhandener Einschränkungen noch selbständig und selbstbestimmt leben wollen und können.

Gemeinschaftliche, inklusive Wohnprojekte können ein hervorragendes Angebot sein, einerseits passenden Wohnraum zu bieten und gleichzeitig Bewohner*innen in eine Hausgemeinschaft mit sozialem Anschluss einzubinden und auch mit ergänzenden Unterstützungsleistungen aus ambulanter Pflege zu verbinden. Menschen mit Behinderung haben jedoch oft kein eigenes Einkommen oder Kapital für eine eigene Projektfinanzierung einer solchen Wohnform. Sie beziehen überwiegend Sozialleistungen und sind auf geförderten, KdU-fähigen Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig ihre besonderen Anforderungen an das Wohnen erfüllt. Sie können den oft vorhandenen Wunsch nach inklusivem Wohnen in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt auf Grund von fehlendem Kapital nicht umsetzen, obwohl es gerade für Sie eine sehr bereichernde Wohnform darstellt. Für diese Zielgruppe ist ein Mietwohnprojekt in Kooperation mit einer*inem gemeinwohlorientierten Investor*in die passende Wohnform.

In der Arbeitsgemeinschaft Behindertenhilfe, ein Zusammenschluss der in Aachen tätigen Behindertengruppen, -verbände und – organisationen unter städtischer Geschäftsführung, wird seit Jahren der hohe Bedarf an inklusivem Wohnraum formuliert und für eine verstärkte Herstellung inklusiven Wohnraums plädiert. Die Wohnbauentwicklung der Stadt sollte daher auch verstärkt das inklusive Wohnen und die Förderung verschiedener Wohnmodelle in den Blick nehmen. Hierbei kommt dem bezahlbaren, öffentlich geförderten Wohnraum für Menschen mit Behinderung eine zunehmende Bedeutung zu. Städtische Gesellschaften könnten hier verschiedene Rollen übernehmen. Als direkte Investorinnen und Umsetzerinnen eigener inklusiver Wohnprojekte mit einer gemeinwohlorientierten Ausrichtung und öffentlich geförderten Wohnraummodellen. Oder als partnerschaftliche Investorin für gemeinschaftliche, inklusive Wohnprojekte, ähnlich wie es die Kölner Wohnungsbaugesellschaft **GAG Köln** praktiziert. Diese setzt u.a. als Bauherrin gemeinsam mit Mietervereinen deren Visionen von gemeinschaftlichen, inklusiven Wohnprojekten um.

https://www.gag-koeln.de/wir-fur-koln/engagiert-hilfreich/abteilung_sozialmanagement/angebote-fuer-senioren-und-neue-wohnformen/neue-wohnformen/

<https://inklusive-wohnen-koeln.de/>

In Aachen plant die gewoge aktuell in einem größeren Bauvorhaben auch zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung in Kooperation mit der Lebenshilfe Aachen e.V.. In den Reihen der Stadtmacher*innen am Büchel haben sich auch verschiedene Akteur*innen mit Konzeptideen für inklusive Projekte im Bereich Wohnen beworben.

³ Städtereion Aachen, Halbjahresstatistik 2022, S. 10

b) Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und privaten Initiativen

Auch private Investor*innen und Projektentwickler*innen konnten vielerorts bereits als Partner*in für inklusives Wohnen gewonnen werden. So realisiert der Verein **Inklusiv Wohnen Aachen e.V.** ein innovatives Wohnprojekt in Kooperation mit der Fa. Bausch GmbH in der Rombachstraße. Hier entsteht ein inklusives Mietwohnprojekt mit Wohngemeinschaften, in denen Menschen mit Behinderung zusammen mit Studierenden leben. Dieses Projekt wurde begleitet von der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft.

<https://inklusive-wohnen.ac>

Für eine künftige Stärkung inklusiven Wohnens sollte daher auch der Ausbau solcher Kooperationen im Fokus stehen. Leuchtturmprojekte wie das von Inklusiv Wohnen Aachen e.V. wirken als Multiplikatoren – die Erfahrungswerte und Herangehensweise solcher Modelle zu vermitteln und solche Kooperationsmodelle anzuregen soll über die Koordinationsstelle für Bauen und Wohnen in Gemeinschaft erfolgen.

c) Inklusives Wohnen in Konzeptverfahren

Die Konzeptverfahren für städtische Potentialflächen bieten eine weitere Chance für inklusive Wohnprojekte. Statt wie in der Vergangenheit bei Vergaben an die*den meistbietenden Investor*in Flächen zu vergeben, sehen die Konzeptverfahren die Vergabe der Fläche an die*den Investor*in mit dem besten Konzept vor. Die Konzeptkriterien für die jeweilige Fläche werden seitens der Stadtverwaltung definiert. Diese können z.B. Vorgaben zum Wohnungsmix, dem Anteil barrierefreier, rollstuhlgerechter Wohnungen enthalten aber auch festlegen, dass eine Fläche z.B. für gemeinschaftliches Wohnen oder nur an Baugruppen vergeben werden soll und/oder das Konzept inklusives Wohnen enthalten soll. Die Abteilung Planung des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration bringt hierzu entsprechende Anregungen in die Konzeptverfahren des Fachbereichs Immobilienmanagement ein. Gemeinsam werden die Kriterien bezogen auf die jeweiligen Flächen abgewogen und festgelegt.

d) Innovative Modelle Inklusiven Wohnens

Im inklusiven Wohnen werden auch innovative Modelle für Projektrealisierungen umgesetzt.

Ein besonders innovatives Modell ist die Bürgeraktiengesellschaft für Wohnungsbau „**Nestbau AG**“ aus Tübingen. Mit Kapital aus der Bürgerschaft schafft die gemeinwohlorientierte Aktiengesellschaft bezahlbaren Mietwohnraum für Zielgruppen, die sich sonst nur schwer auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können. Darunter auch mehrere Wohngruppen mit ambulanter Betreuung, die Teil größerer gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind.

<https://www.nestbau-ag.de/>

Zusammenfassung

Zusammenfassend zeigen die oben benannten Ansätze auf, dass die Stärkung des inklusiven Wohnens in Aachen über verschiedene Wege erfolgen kann. Die Verankerung des Themas in

städtischen Gesellschaften (gewoge, SEGA) und Umsetzung in deren Projektvorhaben ist dabei nur ein Weg. Um das Thema insgesamt zu forcieren, macht es Sinn die Erfahrungswerte aus den benannten Best-Practice-Beispiele transparent zu kommunizieren und zu diskutieren. Damit werden Grundlagen für innovative Modelle und neue Kooperationsformen – sowohl in städtischen wie privaten Wohnungsbauunternehmen geschaffen. Das Thema „Inklusives Wohnen“ soll als eigener Themenbaustein in die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen aufgenommen und damit auch als strategischer Inhalt der Aachener Wohnbauentwicklung noch einmal deutlich hervorgehoben werden. In diesem Zusammenhang wird der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration im nächsten Jahr inklusives Wohnen zu einem Schwerpunktthema im Wohnen machen. Gemeinsam mit der Leitstelle für Menschen mit Behinderungen und der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft wird inklusives Wohnen u.a. im Rahmen von Veranstaltungen mit der Wohnungswirtschaft diskutiert werden. Im Vordergrund steht dabei Praxisbeispiele vorzustellen, entsprechende Akteur*innen zum Austausch nach Aachen einzuladen und über den Transfer solcher Projekte und Modelle nach Aachen zu diskutieren. Die benannten städtischen Gesellschaften (gewoge, SEGA) werden in diesem Prozess aktiv beteiligt.

Anlage:

Ratsantrag Nr. 233/18 der SPD - Fraktion