

Vorlagennummer: FB 56/0528/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 09.09.2024

Wohnen für Studierende in Aachen (Aktionsfeld "Hochschulentwicklung und Wohnen", Handlungskonzept Wohnen)

Vorlageart: Kenntnisnahme
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ VI, FB 56/100

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.10.2024	Integrationsrat	Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Auf Bitte der Integrationsratsvorsitzenden, Frau Amina Smajic, wird die Vorlage FB 56/0509/WP18 „Wohnen für Studierende in Aachen (Aktionsfeld "Hochschulentwicklung und Wohnen", Handlungskonzept Wohnen)", die bereits am 27.08.2024 im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss sowie am 29.08.2024 im Planungsausschuss beraten wurde, dem Integrationsrat vorgelegt.

Die Vorlage FB 56/0509/WP18 ist dieser Vorlage im Anhang beigelegt.

Anlage/n:

1 - Vorlage FB56/0509/WP18 - Wohnen für Studierende (öffentlich)

Vorlagennummer: FB 56/0509/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 05.08.2024

Wohnen für Studierende in Aachen (Aktionsfeld "Hochschulentwicklung und Wohnen", Handlungskonzept Wohnen)

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Beteiligte Dienststellen: FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa
FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Verfasst von: DEZ VI, FB 56/300
Ziele: keine Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.08.2024	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung
29.08.2024	Planungsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung den bisherigen Prozess zur Stärkung des Wohnens für Studierende wie in der Vorlage beschrieben weiter zu verfolgen und die Wohnraumbedarfe anderer Zielgruppen vergleichbar konkret heraus zu arbeiten und in ihren Verbindungen zu beschreiben.

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Thomas Hissel
(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (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>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er 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>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

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>

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:

Mit Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 13.06.2023 und Planungsausschuss vom 15.06. 2023 wurde die Verwaltung beauftragt im Rahmen ihrer Zuständigkeit das bezahlbare Wohnen für Studierende in Aachen zu stärken und gemäß der in der Vorlage beschriebenen Vorgehensweise aktiv die Erschließung von Wohnressourcen für Studierenden zu forcieren.

Als Vorgehensweisen wurden damals beschrieben:

- Austausch v.a. mit Studierenden rund um die Thematik Wohnen in Aachen und dem Umland mit Best Practice Beispielen und der Frage was man dort stärken kann/sollte, um das Leben für junge Zielgruppen an dezentralen Standorten zu attraktivieren
- Erarbeitung kreativer Umnutzungskonzepte/Wettbewerbe für ungewöhnliche Standorte, die zuvor identifiziert und definiert wurden in Bestandsobjekten/-gebieten, z.B. in der Aachener Innenstadt
- Gezielten Beratung Investierender zu Förderoptionen der Wohnraumförderung für Studierende/Auszubildende als Zielgruppe und damit die Stärkung solcher privatwirtschaftlichen Vorhaben mit bezahlbaren Wohnraumoptionen
- Durchführung eines Wohnungsgipfels mit Spitzen der Hochschulen, des Studierendenwerkes, der Studierendenvereinigungen, weitere zentraler Akteur*innen und auch Vertreter*innen des Landes NRW, um über die Umsetzung von Handlungsoptionen (z.B.im Hinblick auf Liegenschaften, Förderungen, Beschleunigung von Prozessketten etc.) zu beraten und in Abstimmung mit zuvor genannten/erarbeiteten Vorgehensweisen zu bringen

I. Aktivitäten 2023/2024

1. Austausch mit Studierenden

a) Workshop Wohnen für Studierende

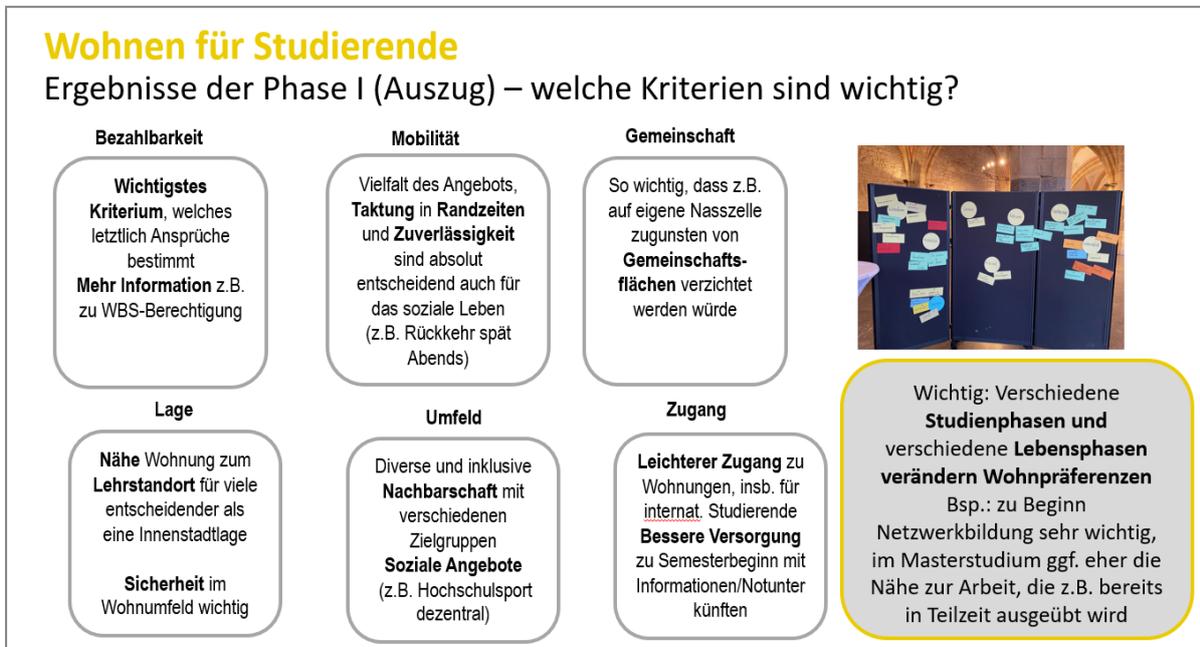
Am 24.01.2024 fand im Aachener Rathaus der Workshop zum Wohnen mit Studierenden statt. Der Einladung von Frau Keupen waren insgesamt rund 60 Studierende gefolgt. Die ausführliche Dokumentation der Veranstaltung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Der Austausch mit den Studierenden brachte noch einmal vielfältige Erkenntnisse hervor. So wurde als große Herausforderung seitens der Studierenden vor allem die Zugänglichkeit zu dem Wohnungsmarkt hervorgehoben. Vor allem für internationale Studierende und Erstsemester gestaltet sich die Wohnraumsuche aufgrund vielfältiger Faktoren (andere Erwartungshaltung an Wohnraumversorgung durch Hochschule, bürokratische Hürden, fehlende Orientierung/Übersicht über Angebote, zu späte Suche etc.) oft problematisch. Gerade diese Zielgruppen würden dann zu Beginn der Semester zunächst in den Auffangunterkünften von AstA RWTH und FH Aachen unterkommen, bevor der reguläre Wohnungsmarkt sie aufnimmt. In den Phasen zu Beginn der Semester treten daher kontinuierlich Vorsprachen unversorgter Studierender bei der AstA RWTH / FH Aachen auf.

Als grundsätzliche Herausforderung hervorgehoben wurde seitens der Studierenden auch, dass bezahlbare Mietsegmente in Aachen schrumpfen – dabei sei gerade die Bezahlbarkeit das absolut wichtigste und entscheidende Kriterium bei der Wahl des Wohnraums (vgl. auch nachfolgende Graphik aus dem Workshop).

Wohnen für Studierende

Ergebnisse der Phase I (Auszug) – welche Kriterien sind wichtig?



Hinsichtlich der Lagekriterien der Wohnung sei man wiederum abhängig von den vorhandenen Mobilitätsangeboten. So würden dezentrale Standorte existieren, die z.B. aufgrund der Lagen in der Nähe von Lehr- und Forschungseinrichtungen und günstigeren Mietpreisen als Wohnort sehr interessant seien. Allerdings würden die Mobilitätsangebote dort oft eingeschränkt sein und Randzeiten nicht ausreichend abdecken. Die Verlässlichkeit der Mobilitätsangebote insgesamt wurde eher negativ bewertet, weswegen alternative Rückfalloptionen auf eine andere Mobilitätsformen (z.B. Bus alternativ zu Bahn) hilfreich seien. Die Ausrichtung der Wohnraumsuche vieler Studierender auf die Innenstadtgebiete hätte einerseits einen sozialen Gesichtspunkt (Nähe zu anderen Studierenden), aber auch den Vorteil, dass Lehrorte, Freizeitorte und das Wohnen in Verbindung miteinander dort auch durch fußläufige Erreichbarkeiten gesichert seien. Für eine Akzeptanz dezentraler Standorte als Wohnorte müsste Mobilität verlässlicher, vielfältiger und preisgünstig sein. Verkehrsachsen, bei denen eine Vielfalt an Buslinien Richtung Innenstadt fahren, wurden positiv als Ausfallachsen (z.B. Trierer Straße) zu dezentralen Orten hervorgehoben. Das Mobilitätsthema wird weitergehend in diesen Kontexten erörtert (vgl. nachfolgender Punkt der Vorlage).

b) Runder Tisch Studierendenschaft mit Politik

Am 28.02.2024 lud das Wissenschaftsbüro der Stadt Aachen zum dritten Runden Tisch Studierendenschaft ein, welcher ein regelmäßiges Austauschformat zwischen den gewählten Studierendenvertretungen (AStA FH und RWTH, KathO), den Fraktionen des Stadtrats sowie ausgewählten Vertreter*innen der Stadtverwaltung darstellt. Auf Wunsch der Studierendenvertretungen wurden diesmal die Herausforderungen des studentischen Wohnens diskutiert. Ergänzend zu den zuvor benannten Akteur*innen waren bei dieser Sitzung der Geschäftsführer des Studierendenwerks sowie Vertretungen der Fachbereiche Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalstadt und Europa sowie Wohnen, Soziales und Integration anwesend.

Der Runde Tisch griff die Erkenntnisse aus dem zuvor beschriebenen Workshop auf und diskutierte intensiver über Interimslösungen zum Wohnen wie den Auffangunterkünfte zu Semesterbeginn, aber auch über langfristige Entwicklungsmöglichkeiten wie z.B. die Umnutzung von Gewerbeimmobilien in studentischen Wohnraum, die Erschließung von Randgebieten durch gute ÖPNV-Anbindungen sowie alternative Wohnkonzepte wie das Mehrgenerationenwohnen.

Vereinbart wurde ein Folgegespräch zwischen den Studierendenvertretungen und dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration zur Beratung über Unterstützungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Auffangunterkünfte (vgl. Punk 3a der Vorlage).

Der Runde Tisch Studierendenschaft verständigte sich auf eine Folgetreffen im September 2024, um dann die ÖPNV-Infrastruktur für Studierende in den Fokus der Diskussion zu nehmen.

2. Umsetzungskonzepte Innenstadt Immobilien: Studierendenwettbewerb

Unter dem Motto „Handel im Wandel: Visionen der zukünftigen Nutzung eines innerstädtischen Kaufhauses“ lobte die Stadt Aachen den Ideenwettbewerb für Studierende der FH Aachen sowie der RWTH Aachen aus. Ziel war es, ein Nachnutzungskonzept für das ehemalige Saturngebäude zu entwickeln, welches sich in das gesamtstädtische Bild des Standorts integriert, diesen aufwertet und einen Beitrag für die zukünftige Transformation der Aachener Innenstadt leistet. Im Fokus standen die Themen „Produktion und Handel“, „Wohnen und Leben“, „Sport und Bewegung“, „Kunst und Kultur“, „Weiteres“.

Die Projektarbeit wurde im Wintersemester 2023/2024 in den Fachseminaren der Lehrstühle für Soziologie und Städtebau der RWTH Aachen und Architektur beider Hochschulen (RWTH Aachen, FH Aachen) umgesetzt. Insgesamt wurden 14 Arbeiten teils als Gruppen-, teils als Einzelarbeiten eingereicht. Die Arbeiten der Architektur stellten mit 50% den größten Anteil dar. Die Professor*innen teilten ihre fachliche Einschätzung der Jury mit, welche sich aus Vertreter*innen unterschiedlicher Fachbereiche der Verwaltung zusammensetzte und die Preisträger*innen bestimmte.

Die Entwürfe zeigten in spannender Weise völlig neue Nutzungsperspektiven für die Bestandsimmobilie und ihr Umfeld und überzeugten indem sie glaubhaft die Verbindung neuer Wohn- Aufenthalts-, Arbeits- und Freizeitwelten an dem Standort darstellten und diese planerisch auf Basis der derzeit realen Gegebenheiten umsetzten.

Gewinnerentwurf Architektur: Jennifer Horvath mit dem Projekt „Die Allmende – Ein Ort für die Gemeinschaft“



Die Gewinnerentwürfe sind in Auszügen als Anlage mit einer Kurzbeschreibung der Vorlage beigefügt. Die Arbeiten wurden im Anschluss an die Preisverleihung im „Lust Auf Life“ ausgestellt und der Öffentlichkeit präsentiert. Darüber hinaus werden sie als Impulse für Gespräche mit zukünftigen Immobilieneigentümer*innen genutzt und dienen als Ansatzpunkte für die Entwicklung der Immobilie und des umliegenden Viertels. Die Entwürfe zeigen das denkbare Potential des Standortes auf und wecken damit auch Investitionsinteressen. Sie verdeutlichen zugleich die Wohnraumpotentiale, die in Verbindung mit anderen Nutzungen an innerstädtischen Standorten vorhanden sind. Die Studierenden haben dabei nicht nur Wohnraumoptionen für sich selbst als

Zielgruppe an dem innerstädtischen Standort gesehen, sondern z.B. auch Wohnen für Familien in die Planungen integriert.

3. Stärkung wohnbaulicher Entwicklungen für Studierende

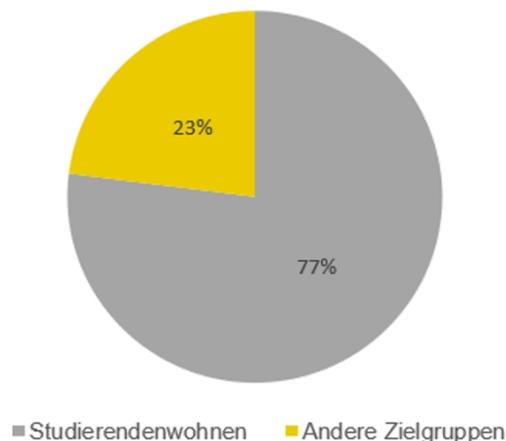
a) Auffangunterkünfte für Studierende

Am 22.04.2024 trafen sich die Studierendenvertretungen mit dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, um über Unterbringungsmöglichkeiten in Form von Auffangunterkünften zu beraten. Im Vorfeld zu dem Termin hatten die AstA-Vertretungen ihre Bedarfslagen hinsichtlich der Auffangunterkünfte präzisiert und u.a. definiert, dass diese im Wintersemester vorrangig im Zeitraum von September bis Ende November benötigt werden. Die bisherigen Erfahrungen hatten aufgezeigt, dass in diesem Zeitraum die größten Nachfragesituationen auftreten und es in der Regel maximal 3 Monate dauert, ehe eine Integration der Studierenden in den regulären Wohnungsmarkt erfolgt ist. Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration hat daraufhin verschiedene Objekte und Standorte geprüft und mit den Studierendenvertretungen gemeinsam erörtert. Im Ergebnis konnte ein Objekt in Walheim ermittelt werden das für den gewünschten Zeitraum 2024 zur Verfügung steht und mietfrei den Studierendenvertretungen angeboten werden kann. Das Haus ist bzw. wird mit Betten und Matratzen, Tischen und Stühlen und auch einer Einbauküche ausgestattet und kann dann ad hoc bezogen werden. Derzeit finden hierzu die Endabstimmungen zwischen den beteiligten Akteur*innen statt.

b) Wohnbauvorhaben und Marktentwicklung

Die Verwaltung forciert massiv gemeinsam mit privaten Investierenden, dem Studierendenwerk und der gewoge die Aktivitäten zur Stärkung des Wohnungsbaus für Studierende. Im Fokus stehen dabei die Schaffung bezahlbarer, öffentlich geförderter Wohnraumoptionen für Studierende. Dies wird auch deutlich anhand der Förderergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung des vergangenen Jahres deutlich. 2023 wurden für die Stadt Aachen ein Förderrekord in der öffentlichen Wohnraumförderung erreicht: insgesamt wurden 505 Wohneinheiten bewilligt und Fördermittel in Höhe von 68,5 Mio. € ausgezahlt. 77% der Wohneinheiten (391) und 57% des Förderbudgets (39,55 Mio.) entfielen dabei auf das studentische Wohnen (vgl. nachfolgende Graphik).

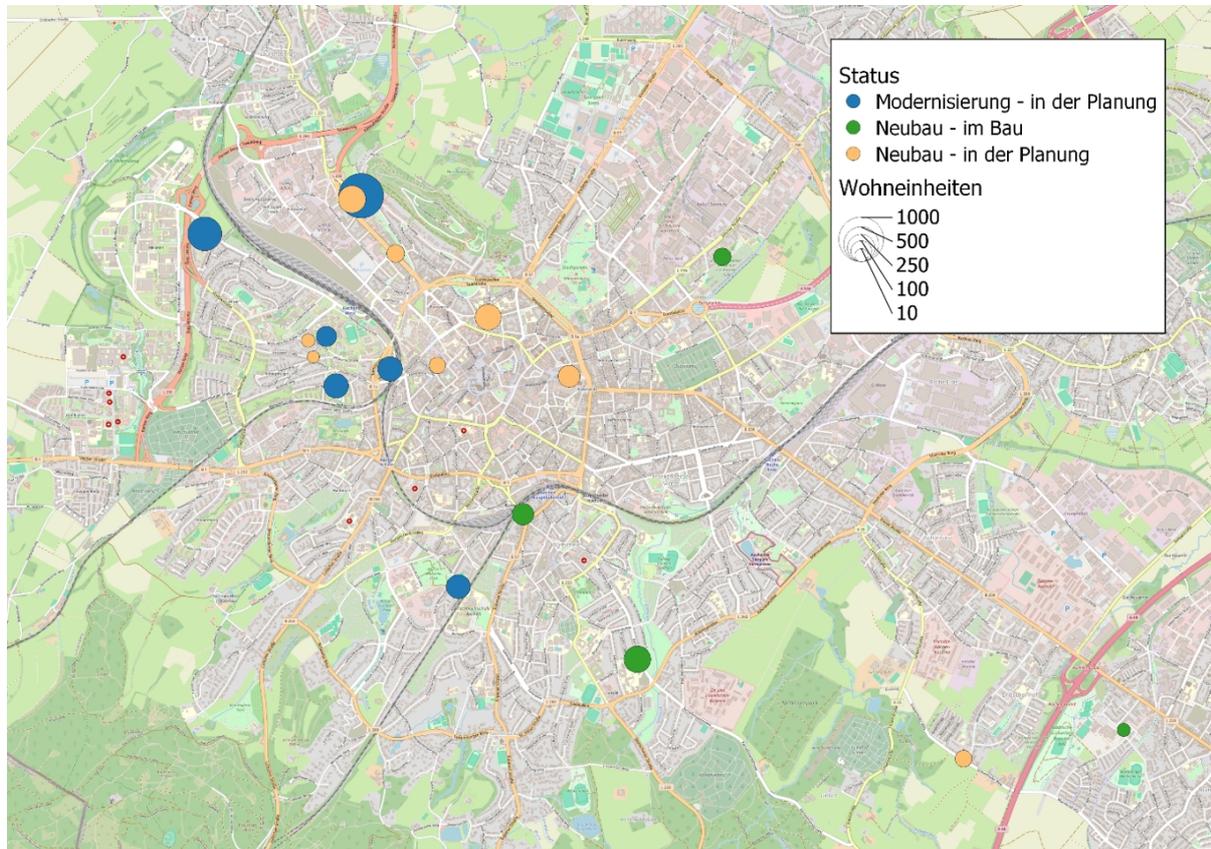
Förderergebnisse 2023



Der größte Teil der neu geschaffenen Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment entfielen damit auf das Wohnen für Studierende. Insgesamt schöpft Aachen derzeit rund 1/3 des NRW-weiten Volumens zur Förderung von Studierendenwohnen ab.

Mittlerweile befinden sich eine Vielzahl der Projekte in der Realisierung bzw. in verschiedenen Planungsstadien. Derzeit im Bau sind drei Neubauvorhaben mit insgesamt 388 Wohneinheiten. Dazu gehören u.a. 230 Wohneinheiten an der Karl-Marx-Allee sowie 112 Wohneinheiten an der Burtscheider Brücke. Weitere 714 Wohneinheiten sind in 9 weiteren Vorhaben in der Planung und zur Förderung angemeldet, so dass in den nächsten Jahren insgesamt rund 1102 Wohneinheiten für Studierende entstehen werden. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass bei den angemeldeten Vorhaben nun auch innerstädtische Flächen in die Entwicklung gehen sollen und hier ca. 120 neue Wohneinheiten für Studierende in zentralster Lage generiert werden.

Zusätzlich zu Neubaumaßnahmen saniert und modernisiert das Studierendenwerk seinen Wohnheimbestand in den nächsten 5 Jahren. Insgesamt werden 1993 Wohnheimplätzen mit Unterstützung des geförderten Wohnungsbaus modernisiert. Darunter sind einige Wohneinheiten, die aufgrund notwendiger Sanierungsarbeiten derzeit nicht belegt werden können. So entstehen nach Abschluss der Modernisierung weitere zusätzliche Wohnheimplätze. Bei den hier genannten Zahlen handelt es sich um die rein auf die Studierendenwohnraumförderung ausgerichteten Wohnungen.



Die Vorhaben orientieren sich an den formulierten Anforderungen der Studierenden und sind gekennzeichnet durch räumliche Nähe zur Innenstadt, entlang guter Mobilitätsachsen und in der Nähe zu Lehrinrichtungen.

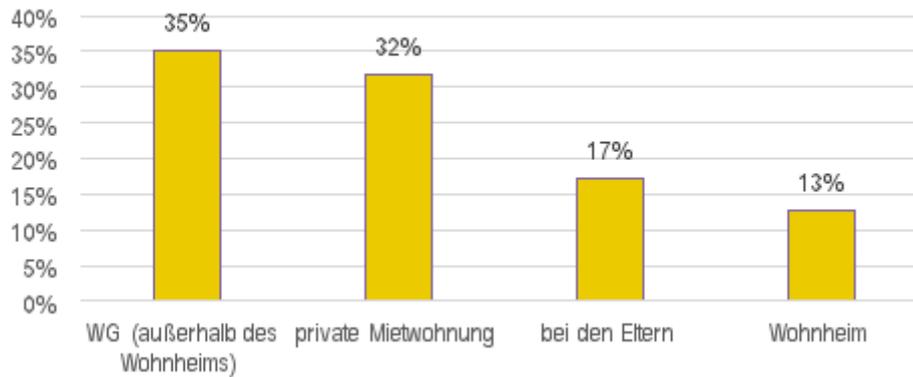
Daneben entstehen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zahlreiche weitere Wohneinheiten, die ebenso seitens Studierender mit einem Wohnberechtigungsschein angemietet werden können. In diesem Segment ist z.B. das innovative Projekte wie Inklusiv Wohnen e.V. in Brand entstanden, wo Menschen mit Behinderung und Studierende zusammen in Wohngemeinschaften leben.

Über den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hinaus werden auch noch zahlreiche weitere Wohneinheiten für Studierende im freifinanzierten Segment realisiert.

c) Wohnformen

Der zuvor genannte Workshop mit Studierenden hat aufgezeigt, dass Studierende sehr häufig in privaten Wohnungen und Wohngemeinschaften unterkommen. Dies untermauern auch Zahlen entsprechender Umfragen (vgl. nachfolgende Graphik).

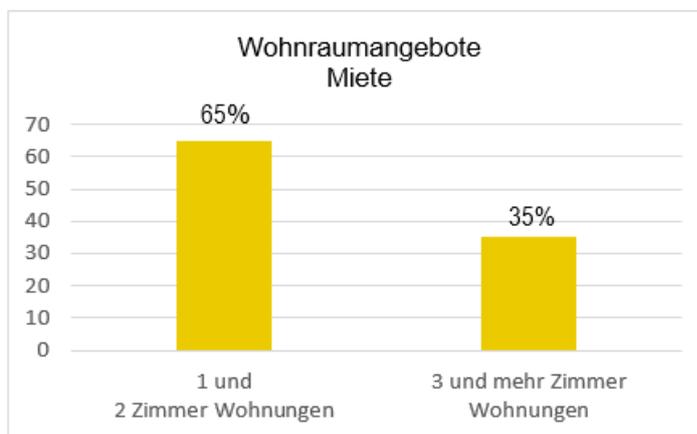
Wohnformen Studierender in Aachen



Eigene Darstellung

Quelle: DatenCHECK 3/2023: Wohnsituation und Mobilität von Studierenden in Deutschland | CHE Hochschuldate

Gerade die Wohngemeinschaften erfreuen sich dabei aus zwei Gründen großer Beliebtheit. Einerseits wegen der guten Finanzierbarkeit durch geringe Kosten aufgrund der Aufteilung der Mietkosten (besonders günstig, wenn es sich um Mehrzimmerwohnungen im öffentlich geförderten Bestand handelt). Andererseits wird diese Wohnform auch aufgrund des Anschlusses an eine Gemeinschaft und damit der sozialen Integration in das „Studierendenleben“ als sehr positiv hervorgehoben. Vor diesem Hintergrund sind auch preisgünstige Mehrzimmerwohnungen für die Zielgruppe Studierender ein attraktives Mietsegment. Mittlerweile inserieren auch Vermieter*innen privater Mehrzimmerwohnungen diese gezielt als „WG-geeignet“ und bekunden damit zugleich ihr Interesse an Studierenden als Mieter*innen. Die großen Immobilienvermittlungsplattformen bieten das Kriterium „WG-geeignet“ aus diesem Grund auch als eigene Kategorie für Anbietende und Suchfilter für Nachfragende an. Allerdings ist das Segment der Mehrzimmerwohnungen in Aachen stark limitiert (vgl. folgende Graphik). Studierende, die WG-Zimmer suchen, tun dies in aller Regel in Bereichen von 3-4-Zimmer Wohnungen, um auch die gewünschte soziale Gruppenbildung zu ermöglichen. Im Jahr 2023 waren die Angebote auf dem Mietwohnungsmarkt prozentual aufgeteilt in 65% 1 und 2-Zimmerwohnungen und 35% Mehrzimmerwohnungen (ab 3 Zimmer).



Eigener Entwurf, Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Das Angebot an Mehrzimmerwohnungen ist also deutlich kleiner. Dies führt in diesem Mietsegment zu einer zunehmenden Konkurrenzsituation um die begrenzten Angebote. Studierende, Familien und Ein-Personen-Haushalte mit Wünschen nach mehreren Zimmern (im Zuge von mehr homeoffice-Arbeit häufig der Wunsch nach einem Arbeitszimmer) drängen in das gleiche Segment von Mietangeboten. Dies erschwert es auch den Studierenden in neue WG-Gründungen einzutreten. Freiwerdende WG Zimmer in Bestandswohngemeinschaften können in der Regel innerhalb weniger Tage wieder belegt werden. Innerhalb der Ausrichtung von Projekten der Wohnraumförderung sollten vor diesem Hintergrund Mehrzimmerwohnungen (je nach Lage) auch als Potential

für Studierende mit in Betracht gezogen werden.

Der große Nachfrager*innenmarkt für Mehr-Zimmerwohnungen führt dazu, dass sich Vermieter*innen die gewünschten Mieter*innen aussuchen können. Zu lesen in den Mehrzimmerangeboten ist dann bei insgesamt 31 verfügbaren 4-Raum-Wohnungen¹ z.B. „Attraktive 4 - Zimmer - Wohnung im Frankenbergerviertel an Paar in mittlerem Alter zu vermieten“ (Quelle: Immoscout24, 05.07.2024). Familien und Studierende sind schon per Annonce unerwünscht. Der weitere Austausch hierzu wird im Rahmen des Projektes „Urbanes Wohnen mit Kindern“ fortgeführt und zu einem späteren Zeitpunkt mit Maßnahmenpaketen in die Politik eingebracht. Wichtig ist, dass bei der Gestaltung der Aachener Wohnraumentwicklung die Bedarfe aller Zielgruppen berücksichtigt werden und Bezüge zu untereinander wirksamen Konkurrenzmechanismen aufgedeckt werden. Nur so kann mit einer zielgerichteten Steuerung auf die vielfältigen Bedarfslagen am Wohnungsmarkt angemessen reagiert werden.

4. Zusammenfassung und Ausblick

Dem bestehenden Bedarf an Wohnraum für Studierende muss in der Wohnbauentwicklung durch angemessene Wohnbauvorhaben begegnet werden. Allerdings sollte bei der Gestaltung der Wohnraumstrukturen künftig die reine Fokussierung auf die Schaffung von 1- bzw. 2 Raum-Apartments für diese Zielgruppe erweitert werden um den verstärkten Bau von Mehrzimmerwohnungen im Mietwohnungsmarkt. Die Nachfrage der Studierenden nach solchen Wohnungen ist hoch, steht aber in starker Konkurrenz zu anderen Zielgruppen (z.B. Familien) um das derzeit sehr begrenzte Angebot in diesem Wohnungssegment. Ein höherer Anteil an Mehrzimmerwohnungen käme den Bedürfnissen von Studierenden und anderen Nachfragegruppen gleichermaßen zugute und würde auch eine flexiblere Nutzung des geschaffenen Wohnraums durch verschiedene Zielgruppen erleichtern, z.B. bei sich ändernden Nachfragesituationen (bspw. bei einem Rückgang von Studierendenzahlen).

Insgesamt zeigen die Anstrengungen zur Aktivierung wohnbaulicher Aktivitäten für Studierende mittlerweile ihre Wirkung. Wie oben beschrieben machten im öffentlich geförderten Segment die Wohnprojekte für Studierende im vergangenen Jahr den größten Anteil an Fördervolumina in Aachen aus und erzeugten die meisten Wohneinheiten. Die Mischung aus Vorhaben von Studierendenwerk, gewoge und privaten Investor*innen generieren eine mannigfaltige Basis unterschiedlicher Wohnraumlagen und Ausgestaltungen zu bezahlbaren Preisen im öffentlich geförderten Mietsegment. Neben klassischen Wohnheimstrukturen sind so Projekte zum Studierendenwohnen entstanden, bei denen bspw. Menschen mit Behinderung und Studierende in einem Wohnprojekt gemeinschaftlich zusammenleben oder Studierende in urban gelegenen Gebäudekomplexen mit gemischten Zielgruppen in lebendige Quartiers- und Nachbarschaftsstrukturen eingebettet werden.

Die regelmäßigen und etablierten Austausch- und Kooperationsstrukturen zwischen Stadt, Studierendenwerk und anderen Wohnungsmarktakteur*innen zu dem Schwerpunktthema „Wohnen für Studierende“ werden diese Entwicklungsprozesse weiter begleiten und vorantreiben. Im Vordergrund steht dabei alle geplanten Vorhaben prioritär und konzentriert zügig in die bauliche Umsetzung zu bringen.

Durch den Austausch mit den Studierenden wurde der Blick auf die Bedarfslagen und Anforderungen an das Studierendenwohnen noch einmal deutlich erweitert und ergänzt. Die Wohnraummangel zu Beginn der Semester wurde seitens der AstA-Vertretungen konkretisiert beschrieben und Hilfsangebote daraufhin entwickelt. Erkennbar wurde dabei, dass sich die tatsächliche Herausforderung auf zwei wesentliche Zielgruppen innerhalb der Studierenden fokussiert und dass der Aachener Wohnungsmarkt die Neankömmlinge in der Regel binnen 3 Monaten aufnehmen kann.

Eine wesentliche Rolle spielen dabei die vorhandenen Wohnungsbestände. Hier beschrieben die Studierenden teils abenteuerliche Wohnverhältnisse mit schlechten Bausubstanzen. Der angespannte Wohnungsmarkt kann ein Grund sein, warum Bestandshalter*innen u.U. wenig in den Erhalt und die Modernisierung ihrer Objekte investieren. Um die Bestände langfristig für Studierende zu erhalten und qualitativ guten Wohnraum und Gebäudesubstanzen zu sichern, wird die Aufmerksamkeit künftig stärker auch auf gezielt auf diesen Aspekt der Wohnraumversorgung Studierender gerichtet. Gezielte Beratungen von Privateigentümer*innen zu Möglichkeiten der Modernisierungsförderung sind ein entsprechender Maßnahmenbaustein. Das Studierendenwerk ist aktuell bereits dabei (wie oben beschrieben) mit Hilfe öffentlicher Förderung seine Bestände zu sanieren.

¹ Zum gleichen Zeitpunkt: 144 1-Zimmer-Wohnungen, 164 2-Zimmer-Wohnungen, 99-Zimmer-Wohnungen im Angebot

Mit der Thematik der Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt beschäftigt sich derzeit die Projektgruppe zum Wohnen für Studierende (Verwaltung, AstA der Hochschulen, Studierendenwerk, Hochschuleinrichtungen, z.B. International Office). Kritisch werden hierbei bisherige Informationsplattformen und – wege der einzelnen Akteur*innen sowie deren Verzahnungen in den Blick genommen und Optimierungspotentiale erarbeitet. Im Hinblick auf die ausländischen Studierenden müssen z.B. zeitliche Prozessketten transparenter herausgearbeitet und aufgezeigt werden (bpsw. für Behördenwege zur Anmeldung für die Aufenthaltserlaubnis), damit die Wohnraumsuche mit realistischen Zeitschienen hinterlegt wird und die Orientierung in den Abläufen vereinfacht wird.

Die Kooperationen der Hochschulen mit anderen Standorten, z.B. RWTH Aachen und Heerlen, FH Aachen und Jülich, waren auch hinsichtlich der Wohnraumversorgung im Workshop ein Thema. Es wurde als hilfreich bewertet solche Standorte außerhalb des Stadtgebietes für Aachener Studierende in den Fokus zu nehmen. Aktuell gibt es so z.B. zwischen dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, der Stadt Heerlen und der International Academy der RWTH einen Austausch rund um die Thematik. In Heerlen entsteht in großem Maßstab neuer studentischer Wohnraum, der auch für Aachener Studierende zu attraktiven Bedingungen angeboten werden soll. Heerlen beschäftigt sich in dem Kontext auch mit den Mobilitätsangeboten und möglichen Förderungen für deren Nutzung, um das Angebot für Aachener Studierende attraktiv zu gestalten.

Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass die Anstrengungen für das Wohnen von Studierenden im geförderten Wohnungsbau enorm sind und zu sehr guten Förderergebnissen führen. Darüber hinaus sind perspektivisch weitere positive Entwicklungen insbesondere bei den Modernisierungsvorhaben des Studierendenwerkes zu erkennen. Zusätzlich wird mit der am 09.04.2023 vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossenen „Wohnperspektive Euregio Aachen – nachhaltige Wohnstrategien für die Region: Antrag im Modellvorhaben der Raumordnung (MORO)“ (FB 56/0386/WP18) das Wohnen für Studierende und andere Zielgruppen in der Region adressiert. Erste Wohnprojekte für Studierende sind z.B. in Herzogenrath in Planung und zur öffentlichen Wohnraumförderung angemeldet. Für die Studierenden in den Workshops wurde dieser Standort durchaus positiv bewertet.

Diese intensive und fokussierte Auseinandersetzung mit einer bestimmten Zielgruppe und ihren Wohnraumbedarfen hat deutlich detailliertere Erkenntnisse und neue Handlungsansätze zur Ausrichtung und Gestaltung des Wohnraums produziert und auch schnelle Lösungen (z.B. zu den Auffangunterkünften) hervorgebracht. Aufgrund dieser positiven Erfahrung wird diese Vorgehensweise auch auf andere Zielgruppen übertragen. Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen werden deshalb aktuell z.B. Familien / Haushalte mit Kindern (Projekt Urbanes Wohnen mit Kindern) und auch Senior*innen (im Zusammenhang mit dem Demographiekonzept) konkreter betrachtet. Neben genaueren Analysen ist dabei auch der unmittelbaren Austausch mit Personen aus der Zielgruppe ein wichtiger Baustein. Es wird empfohlen dieses Vorgehen fortzusetzen und abschließend in einer gebündelten Form die Ergebnisse und Verzahnungen herauszuarbeiten und daraus ableitend Empfehlungen für die Gestaltung von Wohnbauvorhaben und Bestandsentwicklungen der nächsten Jahre zu geben.

Anlage/n:

- 1 - Dokumentation Workshop "Studentisches Wohnen" (öffentlich)
- 2 - Umnutzungskonzepte Saturn Immobilie Entwürfe (öffentlich)

Workshop „Studentisches Wohnen“

Dokumentation der Veranstaltung vom 24.01.2024

auf Einladung der Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen
im Krönungssaal des Rathauses



Einleitung

Die Hochschulstadt Aachen ist bereits lange Zeit geprägt von der Vielzahl hier lebender, arbeitender und lernender Studierender. Die Bedeutung des Wissenschaftsstandorts hat in den letzten 10-15 Jahren im Zuge des Hochschul- und Campusbooms noch einmal deutlich zugenommen. Mittlerweile beleben fast 60.000 Studierende das kulturelle, wirtschaftliche und akademische Zentrum des Dreiländerecks Belgien, Niederlande und Deutschland. Die Stadt ist ohne die Vielfalt studentischen Lebens nicht mehr denkbar. Die bis in viele Ecken der Welt ausstrahlende Attraktivität als Studienort zieht jedes Jahr viele junge Menschen nach Aachen und erzeugt dabei eine hohe Nachfrage nach geeignetem Wohnraum für diese Zielgruppe. Als Kommune, die sich zum Ziel gesetzt hat, allen Aachener*innen passenden und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, muss in Aachen daher ein besonderes Augenmerk auf das Themenfeld des studentischen Wohnens gerichtet werden. Aus diesem Grunde wurde dies auch als eins der zentralen Aktionsfelder im Handlungskonzept Wohnen- der Wohnraumstrategie - der Stadt Aachen ausgewiesen.

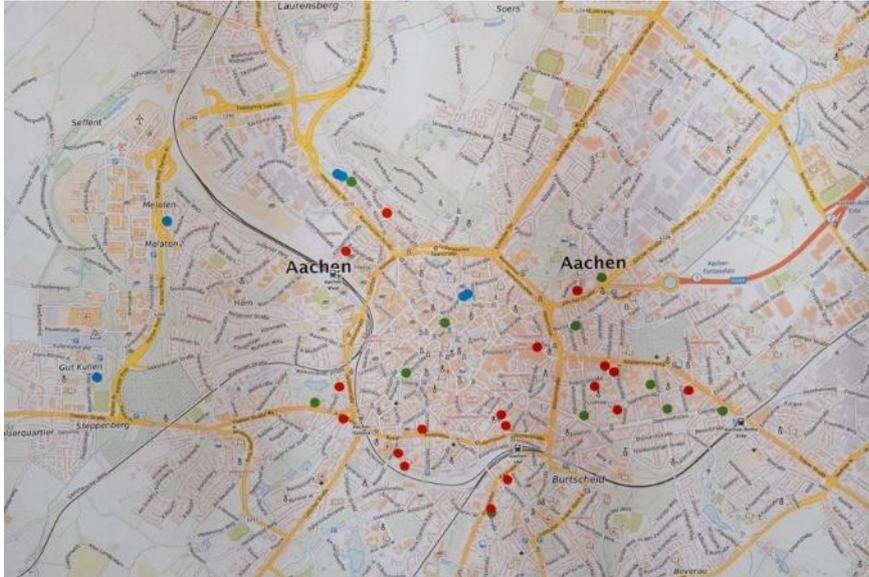


www.aachen.de/wohnen



Ein Portfolio an Instrumenten und Maßnahmen zur Stärkung des studentischen Wohnungsmarktsegmentes (z.B. zur Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen für Studierende) wurde seitdem auf den Weg gebracht. Darüber hinaus wurde die Zusammenarbeit der Stadt, der Hochschulen und des Studierendenwerks intensiviert. Regelmäßig tagt eine gemeinsame Arbeitsgruppe zum Wohnen für Studierende, an der neben Vertreter*innen der Stadt Aachen, FH Aachen und RWTH Aachen auch das Studierendenwerk Aachen, Mitglieder der AStA FH

und RWTH und verschiedene Fachexpert*innen teilnehmen. Hier entstand auch die Idee das Thema „Wohnen“ einmal vertiefend aus der Erlebensexpertise Studierender mit diesen zu erörtern. Am 24.01.2024 lud Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen zu einem gemeinsamen Workshop in den Krönungssaal des Aachener Rathauses ein. Eine große Zahl Studierender folgte dieser Einladung und diskutierte gemeinsam mit den Fachexpert*innen der unterschiedlichen Institutionen über Herausforderungen und Erfahrungswerte sowie Anforderungen an das Wohnen, die sich aus dem Alltagserleben Studierender ergeben.



Beim Eintreffen konnten die Studierenden ihren Wohnort in Farbe der Wohnform auf einer Karte darstellen.

(Wohnformen: Blau=Wohnheim, Gelb=Zuhause, Grün=Eigene Wohnung, Rot=WG)

In der Karte zu sehen sind die eher zentrumnahen Wohnorte der Studierenden und die am häufigsten angebrachte Wohnform: Wohngemeinschaften.

Begrüßung



Herr Frankenberger (Leiter des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration) eröffnete im Namen der Stadt Aachen die Veranstaltung und begrüßte neben den Vertreter*innen der Arbeitsgruppe, dem Rektor der FH Aachen, Herrn Prof. Dr.-Ing. Rosenkranz und dem Geschäftsführer des Studierendenwerks Aachen, Herrn Böstel die rund 60 Studierenden, die sich zum Workshop „Wohnen für Studierende“ im Krönungssaal des Aachener Rathauses eingefunden hatten. Vor Ort waren Studierende unterschiedlicher Aachener Hochschulen sowie die AStA-Vertreter*innen der RWTH Aachen und FH Aachen. Herr Frankenberger entschuldigte die krankheitsbedingte Abwesenheit von Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen und dem Rektor der RWTH Herrn Prof. Dr. Dr. Rüdiger, die ein großes Interesse an den Ergebnissen des Workshops haben und denen er die Übermittlung dieser in Form einer entsprechend zusammenfassenden Dokumentation zugesichert hat.

Begrüßt wurden auch die Wissenschaftler*innen verschiedener Lehrstühle der RWTH Aachen, Vertreter*innen anderer Kommunen und der StädteRegion Aachen sowie der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens, die sich aus unterschiedlichsten Perspektiven für das Thema des Wohnens für Studierende engagieren.



Im Anschluss an Herrn Frankenberger begrüßte auch der Rektor der FH Aachen, Prof. Dr-Ing. Rosenkranz, die Anwesenden. In einem persönlichen Impuls verdeutlichte er die über Jahrzehnte reichende Relevanz studentischen Wohnraums für Aachen und schlug dabei den Bogen von seiner eigenen Zeit als Studierender in einem Wohnheim zu den heutigen Studierenden und ihren aktuellen Herausforderungen bei der Wohnungssuche. Seine eigene Zeit in den „Türmen“ in der Rüttscher Straße beschrieb er als sehr prägend und hob die Relevanz von Wohnheimen für das studentische Sozialleben hervor. Er unterstrich dabei welchen Stellenwert Wohnheime für ein gelingendes Studium haben - nicht nur soziales Zentrum, sondern auch als ein wichtiges entlastendes Element auf dem studentischen Wohnungsmarkt.

Impulsvortrag 1

Der Aachener Wohnungsmarkt



Zu Beginn führte Rolf Frankenberger, Leiter des städtischen Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration, mit einem Vortrag in die vielfältigen Aspekte des Aachener Wohnungsmarktes, die aktuellen Herausforderungen und die kommunalen Aktivitäten zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für die Zielgruppe der Studierende in Aachen ein.

Wohnen für Studierende

Der Aachener Wohnungsmarkt allgemein

- Hohe Wohnungsnachfrage durch Bevölkerungswachstum
- Baukrise seit Ukraine-Krieg: hohe Baukosten, hohe Finanzierungskosten, geringe Baugenehmigungszahlen
- Flächenknappheit für Wohnungsbau – FNP fehlen bis 2035 etwa 94 ha Wohnbaufläche

Deutliche Kostensteigerungen im Wohnungsbau und Fachkräftemangel

Bauleistungen im Wohnungsneubau verteuerten sich innerhalb eines Jahres
(Q2/2021 – Q2/2022)

um **17,6 %**

Hypothekenzinsen steigen

2,73 % im Juli 2022

1,09 % Jahr 2021

Quelle: Wohnungsbericht 2022

stadt aachen

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung

Dabei gab er eine Übersicht über die Spannweite der Wohnungsmarksegmente für Studierende. Besonders wichtig seien die bezahlbaren Segmente des studentischen Wohnens im öffentlich geförderten Wohnungsbau (früher „sozialer Wohnungsbau“ genannt) und in den Studierendenwohnheimen. Positiv hob Herr Frankenberger hervor, dass in den letzten Jahren ein deutlicher Zuwachs mit 297 bezahlbaren Wohnheimplätzen durch Neubau erfolgte und weitere 460 neue Plätze bewilligt und für die nächsten 3 Jahre geplant sind. Die Aktivitäten des

Studierendenwerks – unter anderem zur Sanierung und Erweiterung der Rüscher Türme seien wichtige Säulen zum Ausbau bezahlbarer Wohnraumoptionen für Studierende. Neben diesen Entwicklungen gäbe es auch auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt Wohnraum für Studierende. Häufig stehen diese dabei aber als klassische WG (Wohngemeinschaft) in Konkurrenz zu anderen Nachfragegruppen (v.a. Familien) für Mehrzimmerwohnungen, oder würden in einem als „Mikroapartments“ bezeichneten Segment zu besonders hohen Preisen angeboten werden. Da es nicht zielführend sein kann überhöhten Wohnraum für eine Zielgruppe mit besonders geringem Einkommen zu entwickeln, hat die Stadt Aachen einen Grundsatzbeschluss zur Regulierung dieses Segments erlassen.

Abschließend betonte Herr Frankenberger wie wichtig es sei die Erfahrungen der Studierenden auf dem Aachener Wohnungsmarkt aus der individuellen Erfahrungsperspektive heraus zu kennen, um künftig eine weitere Optimierung zur Wohnraumversorgung Studierender sicherstellen zu können.

Der Foliensatz der Präsentation ist als Anlage zu dieser Dokumentation beigefügt.

Podiumsgespräch

Im Anschluss an den Impulsvortrag leitete Carina Begaß, Abteilungsleitung Planung im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen, durch ein Podiumsgespräch zum Thema „Wohnungssuche aus studentischer Perspektive“. Eine erste Umfrage mit dem Publikum ergab unter den Anwesenden, dass die Wohnungssuche überwiegend über kommerzielle Internetplattformen zur Wohnungssuche oder direkt beim Studierendenwerk stattgefunden hatte. Social Media oder persönliche Kontakte spielten eine untergeordnete Rolle.

Frau Kazan vom AStA der RWTH Aachen und Herr Wirtz vom AStA der FH Aachen gaben wertvolle Einblicke in ihre Unterstützungsarbeit für Studierende in akuter Wohnungsnot, aber auch bei allgemeinen Aspekten zur Wohnungssuche und den Herausforderungen besonders benachteiligter Studierendengruppen wie bspw. internationalen Studierenden. Besonders zu Anfang der Semester, insbesondere zu Beginn jeden Wintersemesters sei der Andrang Wohnungssuchender enorm. Frau Kazan schilderte anschaulich die Erlebniswelt internationaler Studierender, die oft mit der Vorstellung einer automatisch durch die Hochschule bereitgestellten Wohnung in Aachen ankommen und dann mit der Realität der Wohnungssuche konfrontiert werden würden. Viele dieser Studierenden würden dann zunächst in Notunterkünften untergebracht werden müssen. Gleichzeitig zeigen sich gerade für diese Zielgruppe dann besondere, auch bürokratische Herausforderungen, bei der Anmietung von Wohnraum.



Herr Böstel gab einen Überblick über die Arbeit des Studierendenwerkes Aachens. Dabei seien besonders die Plätze in studentischen Wohnheimen ungemein beliebt. Die Warteliste mit bis zu 6.500 Bewerberinnen sei viel zu lang, es könnten bei weitem nicht alle Interessent*innen mit entsprechendem Wohnraum versorgt werden. Aktuell gibt es enorme Anstrengungen, die bestehenden Wohnheime auf einen zeitgemäßen baulichen und energetischen Stand zu bringen und gleichzeitig durch entsprechende ambitionierte Pläne nachhaltig mehr Wohnraum im Bestand vor Ort zu schaffen. Herr Böstel skizziert aber auch Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung – nicht alle Standorte würden von Studierenden in ihrer räumlichen Lage gleichermaßen akzeptiert werden, was unter anderem auch bereits zur Schließung eines bestehenden Wohnheims in Haaren führte. Herr Wirtz verweist dabei noch einmal auf die große Bedeutung zuverlässiger Mobilität an den jeweiligen Wohnorten, um u.a. Lehrstandorte zu allen Tageszeiten erreichen zu können. Frau Begaß greift das Thema der Lagekriterien auf und befragt die Studierenden im Publikum was wichtiger sei - die Lage in der Innenstadt oder die Lage in Nähe zum Haupt-Lehrstandort. In dem Ergebnis dieser spontanen Abfrage zeigt sich ein ausgewogenes Bild bei den Präferenzen. Dies wird in den Workshops später noch differenzierter beschrieben.

Die regionale Perspektive des studentischen Wohnens wurde von FH-Rektor Rosenkranz beleuchtet. Die Fachhochschule sei mit ihren beiden Standorten in Aachen und Jülich mit standortspezifischen Aspekten bei der Wohnraumversorgung für ihre Studierenden konfrontiert. Tatsächlich würde die Versorgung am Aachener Standort oft einfacher erlebt werden als die Situation in Jülich. Das Pendeln Studierender zwischen den Standorten und folglich die Mobilitätsangebote seien dabei bei der Frage der Wohnraumversorgung auch im Blick zu halten.

Auf die Frage, welche Handlungsansätze und Strategien die Stadt Aachen angesichts eines allgemein angespannten Wohnungsmarktes mit den besonderen Herausforderungen von 60.000 Studierenden verfolge, zeigte Herr Frankenberger neben bewährten Instrumenten auch innovative Ansätze auf. Enormes Potential liege zum einen in der Innenstadt und ihren Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Umnutzung gewerblicher Flächen. Gleichzeitig seien die Konditionen der öffentlichen Förderung von studentischem Wohnraum über Landesfördermittel aktuell höchst attraktiv. Dies mache sich auch daran bemerkbar, dass auch private Investierende derzeit öffentlich geförderte Wohnheime bauen bzw. schon fertig gestellt haben. Hier entstanden und entstünden zurzeit hunderte neuer, bezahlbarer Wohnoptionen für Studierende, die durch ihre Mietpreisbindung zu einer verlässlichen Wohnraumversorgung beitragen. Ergänzt würden diese großen Bauvorhaben durch innovative Projektansätze wie dem Wohnprojekt Inklusiv Wohnen e.V. in Aachen-Brand, wo Studierende und Menschen mit Behinderung gemeinsam in einem Haus lebten. Angesichts der Flächenknappheit im Stadtgebiet müssen auch solche Quartiere abseits der Innenstadt und auch der Blick ins Umland gewagt werden. Hier entstünde bereits neuer Wohnraum wie beispielsweise in Herzogenrath, der durch die gute Bahnverbindung nach Aachen – insbesondere zum Westbahnhof - eine attraktive Alternative darstelle. Entsprechend sei die Stadt Aachen auch im intensiven Austausch mit allen belgischen, niederländischen und deutschen Nachbarkommunen.

Abschließend gab Frau Begaß einen Ausblick auf den weiteren Ablauf mit zwei Workshop-Phasen. In der ersten Phase Kriterien (Must haves und nice to haves) für studentisches Wohnen diskutiert werden. Im zweiten Teil würden dann verschiedene studentische Wohnkonzepte vorgestellt werden und deren Ausrichtungen mit den Studierenden beleuchtet werden.

Workshop - Phase 1

Wichtige Kriterien für studentisches Wohnen

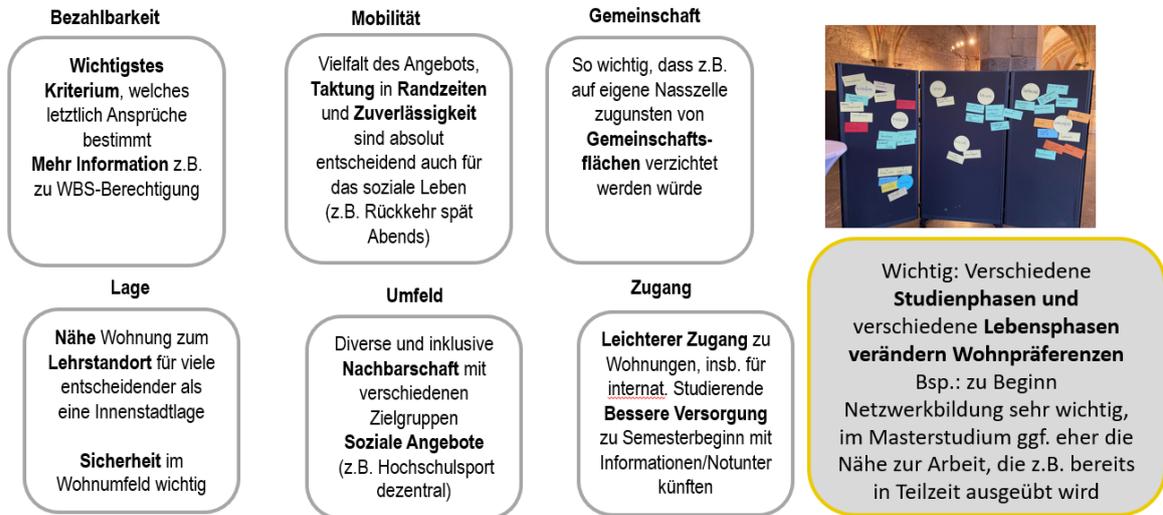
In der ersten Workshop-Phase untersuchten die Teilnehmenden Kriterien, die für studentisches Wohnen wichtig sind. Es ging darum zu beleuchten welche die „Must-have“ und „nice-to-have“-Faktoren bei der Wohnraumentwicklung für Studierende besonders in den Blick zu nehmen sind. Der mit weitem Abstand hervorstechende Aspekt war dabei die Bezahlbarkeit der entsprechenden Wohnoptionen. Solange diese gewährleistet sei, spiele die Wohnform, in der die Studierenden leben wollten, zunächst nur eine untergeordnete Rolle. Kritisch hervorgehoben wurde seitens Studierender unter anderem, dass Vermieter*innen im freifinanzierten Markt häufig durch das Angebot (teil-)möblierter Zimmer und Apartments mit geringen Standards speziell für Studierende deutlich höhere Mietpreise als üblich und angemessen fordern würden.



Die gemeinschaftlichen Aspekte des Zusammenlebens während des Studiums wurden von allen Gruppen sehr häufig als bedeutendes Wohnkriterium genannt. Sollten genügend gemeinschaftliche Wohnflächen und Aufenthaltsgelegenheiten im Wohngebäude vorhanden sein, wären viele Studierende sogar bereit eine geringere Wohnfläche im persönlichen Bereich in Kauf zu nehmen. Zudem wurde der Wert sozialer oder gemeinschaftlicher Infrastruktur in Wohnheimen wie z.B. gemeinsame Wohn- und Küchenbereiche, Lernräume oder auch Cafés hervorgehoben. Gleichzeitig wurde der Wunsch geäußert, nicht als in sich geschlossene Gemeinschaft als Insel in der umliegenden Nachbarschaft und dem Quartier zu leben, sondern ein inklusives Wohnumfeld bevorzugt.

Wohnen für Studierende

Ergebnisse der Phase I (Auszug) – welche Kriterien sind wichtig?



Die Lage der Wohnoption innerhalb der Stadt und/oder die Nähe zu den Lernorten und Hochschuleinrichtungen wurde von den meisten ebenfalls als sehr wichtig eingeschätzt. Wäre ein zuverlässiger, dicht getakteter ÖPNV gewährleistet, könnten sich einige der Teilnehmenden auch einen Wohnort außerhalb Aachens vorstellen. Dies wurde auch als ein Sicherheitsaspekt gesehen: Es sollte immer noch eine alternative mobile Erreichbarkeit als den letzten Bus geben (z.B. gute/sichere Fußwege, Radwege, Bahn). Daneben seien die Erreichbarkeit von Freizeit- und Sporteinrichtungen ein wichtiges Muss-Kriterium. Bei der Frage nach einem Wohnort in den Außenbereichen wurde hervorgehoben, dass es wichtig wäre dort eine gute soziale Vernetzung und ein studentisches Sozialleben vorzufinden. Ein aktives Sozialleben für Studierende könnte demnach auch dezentral möglich sein, wäre aber eine Voraussetzung für die Wohnstandortwahl Studierender. Das positive soziale „Eigenleben“ innerhalb der Wohnheime Rütcher Türme wurde als Beispiel dafür beschrieben, dass gute soziale Infrastrukturen (Treffpunkte in den Gebäuden) oft andere Treffpunkte Studierender in der Stadt (z.B. Pontstraße) weniger bedeutsam machen würden, bzw. diese sogar ersetzen könnten.



Bei der Wohnungssuche wünschten sich mehrere Teilnehmende ein auf die Bedürfnisse Studierender zugeschnittenes digitales Vermittlungsportal für studentischen Wohnraum. Dies würde insbesondere

internationalen Studierenden den Zugang zum lokalen Wohnungsmarkt erleichtern. Diese Zielgruppe ist besonders mit einer Vielzahl an Barrieren konfrontiert wie z.B. der Sprachbarriere, SCHUFA-Auskunftspflicht seitens der Vermieter*innen oder Diskriminierungserfahrungen. Zudem ginge eine nicht unerhebliche Zahl von Studierenden aus dem Ausland davon aus, dass ähnlich wie in vielen anderen Ländern, zum Studienplatz auch ein Platz in einem Wohnheim obligatorisch dazugehörte. Diese Studierenden wären dann bei der Ankunft oft auf die Notunterkünfte der Hochschulen, sowie die Vermittlung des AStAs angewiesen, um schnell in eine passende Wohnung ziehen zu können.

Bei der Diskussion um die Bezahlbarkeit des Wohnens zeigte sich auch, dass günstige Wohnoptionen zwar bevorzugt werden und deshalb auch durchaus Vorhaben an dezentralen Standorten interessant sein können, dass jedoch die Mobilitätsangebote, z.B. hinsichtlich Taktung, Umsteigenotwendigkeiten oft als nicht ausreichend erlebt werden und daher stark limitierend auf die Wahl des Wohnstandortes wirken. Wenn die Mobilitätsangebote als unzuverlässig oder unzureichend empfunden werden, wird lieber etwas mehr Miete in Kauf genommen als am dezentralen Standort zu leben.

Insgesamt wurde in dem Workshop aber auch noch einmal deutlich hervorgehoben, dass Studierende eine sehr heterogene Gruppe bilden. Folglich können auch Anforderungen an das Wohnen stark variieren. So haben z.B. Studierende mit Kind oder in festen Partnerschaften oft ganz andere Wohnpräferenzen als viele andere Studierende. Zudem veränderten sich individuelle Ansprüche auch im Verlauf eines Studiums oft. Anschaulich wurde beschrieben, wie zu Beginn des Studiums der Fokus darauf liegt in einer neuen Heimat anzukommen, sich zu vernetzen und diese Netzwerke mittels sozialer Aktivitäten zu pflegen. Im weiteren Verlauf des Studiums würde dies aber mehr in den Hintergrund treten. Der eigene Abschluss, die Ruhe zu Lernen würden an Bedeutung gewinnen – für viele Masterstudierende würde auch die Nähe zur Arbeit, die häufig bereits begleitend ausgeübt wird, eine wichtigere Komponente der Wohnraumlage werden.

Impulsvortrag 2

Konzepte studentischen Wohnens



Nach einer kurzen Pause mit der Möglichkeit zum Zusammenkommen und zur gemeinsamen Reflexion der bisherigen Themen richtete der nun folgende Vortrag von Darian Gläser vom Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen den Fokus auf die Vielfalt und Kreativität aktueller Wohnkonzepte für Studierende. Im Fokus standen Konzepte aus ganz Deutschland, aus dem Aachener Raum und eines aus dem Ausland. Im Zentrum vieler innovativer Konzepte steht aktuell das Thema Nachhaltigkeit, einerseits berücksichtigt in der Bauweise, andererseits implementiert in das alltägliche Leben der Bewohnenden. Zusätzlich genießt Gemeinschaft einen hohen Stellenwert.

Wohnen für Studierende

Impressionen aus dem Impulsvortrag zu Wohnprojekten für Studierende

Wohnungsplattform Siegen

- Zielgruppenspezifisch
- Gezielte Vermittlung mit Vermietenden
- Infos und Tipps für beide Seiten

Bochum Laerheidestr.

- Neubau
- Besonders nachhaltig
- Modular
- Freiräume als Gemeinschaftsflächen
- Lage im Vorort

Tietgenkollegiet Kopenhagen

- Zielgruppenspezifisch
- Gezielte Vermittlung mit Vermietenden
- Infos und Tipps für beide Seiten

Inklusiv Wohnen e.V. Aachen-Brand

- Studierende wohnen gemeinsam mit Menschen mit Unterstützungsbedarf
- Mithilfe der Studierenden, dafür Kompensation
- Lage im Vorort, dort zentral

Herzogenrath

- Neubau
- Themen Nachhaltigkeit und Gemeinschaft im Fokus
- Aufwertung bisherigen Umfelds
- Lage im Vorort, dort zentral

Collegium Academicum Heidelberg

- Neubau
- Besonders nachhaltig
- Modular
- Freiräume als Gemeinschaftsflächen
- Lage im Vorort

Ferdinandshöfe Frankfurt(Oder)

- Sanierung im Bestand
- Innenhof als Treffpunkt und Standort von Kultur und Gastronomie
- Innerstädtische Lage

Studentendorf Berlin

- Zielgruppenspezifisch
- Gezielte Vermittlung mit Vermietenden
- Infos und Tipps für beide Seiten

Einige der Konzepte schaffen kreativ Freiräume und Gemeinschaftsflächen für die Bewohnenden, etwa durch eine flexible Wohnraumgestaltung. Als Grundlage für eine gut funktionierende Gemeinschaft sehen die Konzepte teilweise eine hohe studentische Selbstverantwortung für deren Gebäude vor. Hierbei werden Studierende teilweise sogar schon in Planungsprozesse miteinbezogen und organisieren später das eigene Zusammenleben größtenteils selbst, um so den studentischen Bedürfnissen und Erwartungen bestmöglich gerecht zu werden. Der Vortrag warf auch einen Blick auf das studentische Wohnraumportal in Siegen, das einen zielgruppenspezifischen Zugang zum lokalen Wohnungsmarkt bietet, um Herausforderungen bei der Wohnungssuche zu adressieren. Die Vortragsfolien sind der Dokumentation als Anlage beigefügt.

Workshop - Phase 2

Bewertung Aspekte der Wohnkonzepte

In der Workshop-Phase 2 diskutierten die Teilnehmenden Aspekte und Unterschiede der vorgestellten Wohnformen und schilderten ihre Eindrücke und Meinungen hierzu. Viele der Beispiele wurden sehr positiv bewertet, doch wurde auch hier deutlich gemacht, dass sie mit zunehmenden Miethöhen an Attraktivität verlieren.



Es wurde mehrheitlich entsprechend noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass die Bezahlbarkeit des Wohnraums an erster Stelle stünde. Dies sei der primäre, ausschlaggebende Faktor für die Bewertung und die reale Nutzbarkeit/Anmietung der Wohnraumangebote. Dabei bestehe bei vielen Studierenden die Bereitschaft, gewisse Standards (z.B. Anzahl Sanitäreinrichtungen) bzw. die Wohnfläche zu reduzieren, um eine bezahlbare Wohnoption zu erhalten. Für die meisten Anwesenden waren auch geteilte Bäder und Gemeinschaftsküchen zu Gunsten von Gemeinschaftswohnflächen und mit einem eigenen Schlaf-/Arbeitszimmer (WG-Charakter) durchaus eine sehr gut vorstellbare Ausstattung. Es sei aber auch wichtig, die heterogenen Bedarfe im Hinblick auf Wohnformen Studierender (z.B. Paaren, mit Kindern, mit Behinderung) zu beachten und vielfältige

Wohnangebote zu schaffen. Studierende hätten aber auch insgesamt vollkommen unterschiedliche Bedürfnisse und häufig würden diese sich im Verlauf des Studiums auch verändern (siehe Workshop 1).



Das Thema Nachhaltigkeit wurde nur vereinzelt angesprochen. Hier gab es aber durchaus Hoffnung, dass durch die Umnutzung leerstehender Gebäude, die bisher nicht für Wohnraum genutzt wurden (Bsp. Einzelhandelsobjekte) ohne großen Ressourcenaufwand neuer studentischer Wohnraum entstehen könne. Auch integrative Wohnprojekte mit anderen Zielgruppen seien als eine Option für Studierende denkbar.

Wohnen für Studierende

Ergebnisse der Phase II (Auszug) – Positive Aspekte in den Konzepten?



Der Zugang zu den studentischen Wohnoptionen wurde ebenfalls in der zweiten Workshop -Phase zum Thema gemacht. Informationen zur Wohnraumversorgung seien teils sehr intransparent. Sowohl im Hinblick auf Angebote als auch in Bezug zu gebündelten Informationen, z.B. der Möglichkeit als Studierender einen WBS (Wohnberechtigungsschein) für öffentlich geförderte Wohnungen zu erhalten. Hier wurde die Plattform in Siegen positiv hervorgehoben. Dies sei auch eine gute Option für internationale Studierende einfach an gesammelte

Informationen zu gelangen. Fehlende Kenntnisse zu den eigenen Rechten als Mieter*innen und den passenden Ansprechstellen bei Hilfestellen (bei der Stadt, den Hochschulen etc.) führten bei internationalen Studierenden auch immer wieder zum Abschluss unlauterer Vereinbarungen mit Vermieter*innen, die nicht selten mit erhöhten Kosten für die Studierenden verbunden seien. Da die Studierenden aus anderen Ländern deutsche Gesetze und Rechte nicht kennen, wäre es hilfreich hier niedrigschwellig Informationen und Hilfskontakte bereit zu stellen. Eine Chance in einer Plattform wurde auch darin gesehen frühzeitig Warteliste für Entwicklungsobjekte zu erstellen (aktuell z.B. Burtscheider Brücke) und damit die Möglichkeit zu haben sich nicht nur beim Studierendenwerk auf eine Warteliste für Wohnobjekte studentischen Wohnens setzen zu lassen.

Abschlussrunde

In einer abschließenden Dialogrunde auf dem Podium fragte Frau Begaß die Workshopmoderator*innen und Studierende nach ihren Erkenntnissen und Ergebnissen. Dabei wurde nochmals die Bedeutung von bezahlbaren Wohnoptionen herausgestellt, die auch über geringere Standards (gemeinschaftliches Bad – WG-Charakter) ermöglicht werden könnten. Gleichzeitig sei die Anbindung an einen leistungsfähigen und verlässlichen ÖPNV für einen attraktiven studentischen Wohnstandort unerlässlich– sei es im Stadtgebiet Aachen selbst oder noch vielmehr in umliegenden Kommunen. Der Aspekt der Gemeinschaft sowie die bauliche Manifestierung in gemeinschaftlichen Wohn- und Freizeitflächen im Wohngebäude sowie der Nachbarschaft spielten ebenfalls eine übergeordnete Rolle. Hervorgehoben wurde auch in dem Abschlussaustausch noch mehrfach der Zugang zum Wohnen für internationale Studierende. Dies ließe sich über eine studentische Plattform für die Wohnungssuche realisieren, über die im Vorhinein auch über eigene Rechte und Mietschutz sowie die hierzu passenden Kontakt- und Beschwerdestellen aufgeklärt werden könnte.

Abschließend hob Frau Begaß die enorme Relevanz des studentischen Wohnens hervor. Um dabei nicht die vielfältigen Bedarfe und Herausforderungen auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie in Aachen aus den Augen zu verlieren, bedürfe es einer weiteren guten Zusammenarbeit von Verwaltung, Hochschulen, Studierendenschaft, Studierendenwerk, Wissenschaft und umliegenden Kommunen. Mitzunehmen aus der Veranstaltung sei, dass die Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen für Studierende weitaus mehr sei als nur die Schaffung von Wohnraumangeboten. Der Blick müsse noch stärker als bisher auf den eigentlichen Zugang Studierender zu den Wohnraumangeboten, der Optimierung von Organisation, Kommunikation und Information bei der Wohnraumversorgung, v.a. auch der internationalen Studierenden liegen. Aus dem Erlebensalltag der Studierenden seien dazu wichtige Hinweise aus der Praxis gekommen.

Abgerundet wurde der Abend durch eine Vielzahl interessierter Nachfragen von Studierenden, die auf die konkrete kommunale Arbeit zum Thema eingingen und sich für die Veranstaltung und die Möglichkeit zum Austausch auf Augenhöhe bedankten und sich eine Fortsetzung solcher Dialoge wünschen.

Frau Begaß bedankte sich für die vielen Inputs und erläuterte, dass die Ergebnisse des Tages auch von der Arbeitsgruppe „Wohnen für Studierende“ mit den AstA-Vertretungen der Hochschulen weiter konkretisiert ausgearbeitet und dann Politik vorgestellt werden würden.

Anlagen

- Foliensatz Vortrag: Wohnen für Studierende
- Foliensatz Vortrag: Konzepte für studentisches Wohnen

Impressum

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
Web: www.aachen.de/wohnen

Fotografien
Martin Jordan & Andreas Morawe / Stadt Aachen

Anhang

Impulsvortrag 1

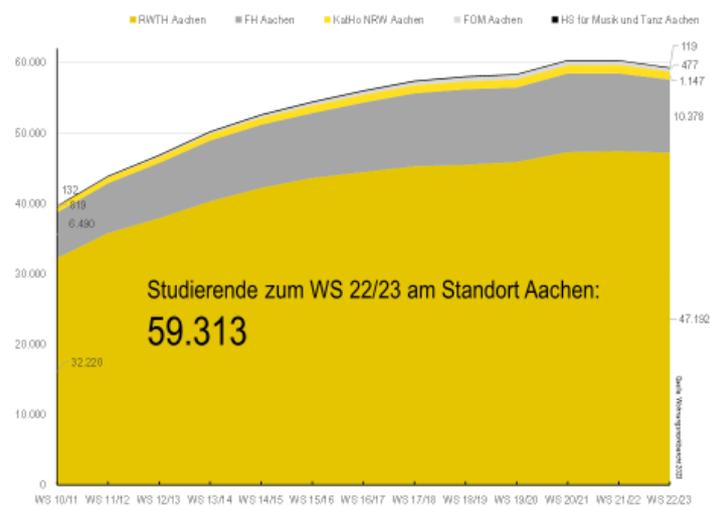


www.aachen.de/wohnen



Wohnen für Studierende

Hochschulboom und Studierendenentwicklung seit 2010



Bis zu 9.500 Erstsemester in einem Jahr, im WS 22/23: 8.410 Erstsemester

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung



Wohnungsmarktsegmente für Studierende



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2023

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung für breite Bevölkerungsgruppen
- spezielle Wohnraumförderung für Studierendenwohnheim
- Beispielfoto: Wohnheim Nizzaallee - Lage am Lousberg



Quelle: WZVT Aachen

Klassische Studierendenwohnheime

- Wohnheime des Studierendenwerks Aachen
- Teilweise auch finanziert mit Wohnraumfördermitteln des Landes NRW (s. links)
- Beispielfoto: Wohnheim Hainbuchenstraße - Lage am Campus West



Quelle: jphofbau.com

Freifinanzierte Wohnungen für Studierende

- Regulärer Wohnungsmarkt und spezielles Segment für Studierende
- Hochpreisige Mikroapartments
- Beispielfoto: POHA-House Theaterplatz - Lage in der Innenstadt



Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung

Wohnen für Studierende

Freifinanzierte Mikroapartmentkomplexe

- Hochpreisiges Segment internationaler Fonds
- Boom seit 2019 in Aachen – ca. 3.000 WE
- Bsp.: 27 qm für 900 €/Monat (The FIZZ – Kasernenstraße)
- **Städtischer Grundsatzbeschluss zur Regulierung des Segments**



Quelle: Stadt Aachen - Markt Jordan, Sozialer/ökologischer Hausbau



Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung

Wohnen für Studierende

Studierendenwerk Aachen – Wohnheime und Familienwohnungen

- 4.618 bezahlbare Wohnheimplätze (Standort Aachen), 21 Standorte
- Versorgungsquote für Standort Aachen ist 7,8 %
- Neue Wohnheimplätze geplant in Rochusstraße und Ausbau Türme
- 6.500 Bewerber*innen auf einen Wohnplatz (2022)



Quelle: Studierendenwerk Aachen - Group/Ausbau Türme



Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung

Wohnen für Studierende

Öffentlich geförderte Studierendenwohnheime privater Investoren

- 297 bezahlbare Wohnheimplätze in den letzten 3 Jahren fertiggestellt
- Mind. 460 neue Plätze bewilligt bzw. geplant in den kommenden 3 Jahren



Quelle: Proy AG, Nizzolino



Quelle: Proy AG, Nizzolino



Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung

Wohnen für Studierende

Der Aachener Wohnungsmarkt allgemein

- Hohe Wohnungsnachfrage durch Bevölkerungswachstum
- Baukrise seit Ukraine-Krieg: hohe Baukosten, hohe Finanzierungskosten, geringe Baugenehmigungszahlen
- Flächenknappheit für Wohnungsbau – FNP fehlen bis 2035 etwa 94 ha Wohnbaufläche

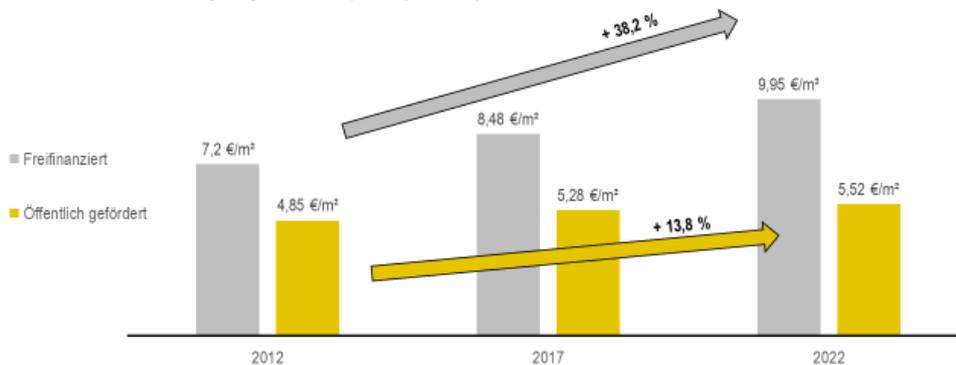


Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung

Wohnen für Studierende

Der Aachener Wohnungsmarkt allgemein

- Die soziale Wohnraumversorgung (Familien, Studierende, Geringverdiener*innen, Barrierefreiheit) wird eine zunehmende Herausforderung:
 - Enorme Preissteigerungen bei Miet- und Eigentumsobjekten
 - Entwicklung Angebotsmietpreis (Median):

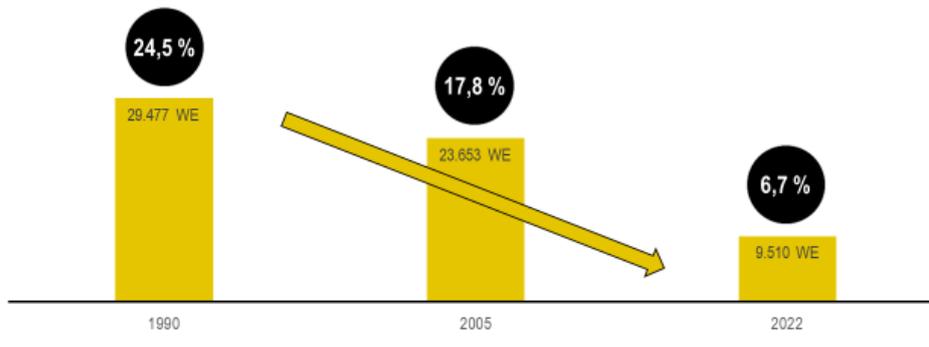


Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung

Wohnen für Studierende

Der Aachener Wohnungsmarkt allgemein

- Nur 32,3 % der Wohnungssuchenden im öffentlich geförderten Wohnraum konnten 2022 mit einer Wohnung versorgt werden
- Bis 2032 fallen 5.739 WE aus der Mietpreis- und Belegungsbindung
 - Entwicklung öff. gef. Bestand und Anteil an Gesamtwohnungsbestand:



Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung



Wohnen für Studierende

Gute Chancen durch Nachverdichtung und im Umland

- Nachverdichtungspotentiale
 - Restflächen in innerstädtischen Quartieren
 - Neuer Wohnraum durch Dachgeschossausbau (städtisches Förderprogramm)
 - Reaktivierung von Brachflächen (Gewoge an der Burtscheider Brücke)
- Kooperationen mit Umlandkommunen bei der studentischen Wohnraumversorgung
 - Vaals (NL): Katzensprung mit 470 bezahlbaren Wohnheimplätzen (2017/18) – Gemeinde Vaals durfte Aachener Wohnraumbedarf abbilden
 - Heerlen (NL): Wijngracht mit 75 Apart. – International Office RWTH Aachen
 - Seit 2022 gemeinsame (Eu-)regionale Wohnraumentwicklung auf Initiative der Stadt Aachen – ein Teilfokus liegt auf studentischem Wohnen



Quelle: Kollmann/1201

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung





Baustelle Mikroapartments, historische Altstadt, Super C der RWTH Aachen und Studierendenürme Roermonder Straße. Foto: Martin Jordan / Stadt Aachen

www.aachen.de/wohnen



Impulsvortrag 2



**Konzepte studentischen
Wohnens**
24.01.2024

www.aachen.de/wohnen



Wohnformen



Quelle: prohub, Pexels



Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung

Wohnungsplattform in Siegen

- Wohnraumportal des Studierendenwerks Siegen
- Vermittlungsplattform für beide Seiten kostenlos
- zusätzliche Infos und Tipps für Vermietende und Studierende
- bessere Chancen für Studierende auf dem Wohnungsmarkt
- unkomplizierter Weg für Vermietende, die explizit Studierende suchen
- Weitere Eindrücke auf:
<https://www.studentisches-wohnen-in-siegen.de/>



Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung

Neubau in Bochum Laerheidestraße

- elementierte Bauweise ermöglichte besonders schnelle Bauweise bei hoher Qualität
- geschützte Innenhöfe zwischen Gebäuden
- Gebäudehülle im Passivhausstandard
- modulare Bauweise ermöglicht flexible langfristige Nutzung
- fällt auf durch besonders schnelle Bauzeit und Nachhaltigkeit
- Lage im Vorort in unmittelbarer Uni-Nähe
- Ab 272€ für 12-18m²
- Weitere Eindrücke auf:
<https://www.zukunftbau.de/projekte/modellvorhaben/modellvorhaben-variowohnungen/bochum>

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung



Sanierung im Bestand in Frankfurt (Oder) „Ferdinandshöfe“

- Sanierung alter Brauerei
- vielfältiger Wohnraum sowie Gemeinschaftsmöglichkeit
- viele Studierende pendeln von Berlin und sollen durch attraktives Wohnangebot zu Leben in Frankfurt (Oder) angeregt werden
- Innenhof bietet kulturelle Möglichkeiten
- innerstädtische Lage, unmittelbare Nähe zur Universität
- Ab 380€ Warmmiete
- Weitere Eindrücke auf:
<https://www.ferdinandshoefe.de/>

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung



Studentendorf in Berlin „Adlershof“

- Ansammlung mehrerer Wohnhäuser
- Clusterwohnungen in Wohngebäuden
- viele Gemeinschaftsmöglichkeiten
- Nahversorgung vor Ort
- Bahnlinie unmittelbar angrenzend
- Anlaufstelle für internationale Studierende
- Lage im städtischen Vorort, aber unmittelbare Nähe zur Universität
- Ab 560€ für ein Zimmer, ca. 21m²
- Weitere Eindrücke auf:
<https://www.studentendorf.berlin/>

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung



Studentische Verantwortung in Heidelberg „Collegium Academicum“

- Kombination aus Neubau und Umnutzung von Altbauten
- Prinzipien der Selbstverwaltung, Bildung und ökologische Nachhaltigkeit
- Suffizienzprinzip, ressourcen- und klimaschonend gebaut
- viele Gemeinschaftsbereiche
- modulare Bauweise für Flexibilität
- Lage im städtischen Vorort, 30 Minuten zur Universität
- 375€ pro Monat für 14m²
- Weitere Eindrücke auf:
<https://collegiumacademicum.de/>

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung



Leuchtturmprojekt in Kopenhagen „Tietgenkollegiet“

- viele Gemeinschaftsflächen, diese mit Fenster zum Innenhof für Gemeinschaftsgefühl, eigene Zimmer nach außen für mehr Privatsphäre
- sehr beliebt bei Bewohnenden, funktionierendes Konzept
- teilweise selbstverwaltet
- sowohl architektonisch als auch funktional Modellprojekt
- aber sehr hohe Investitionskosten
- Zentrale Lage, ca. 20 Minuten zur Universität
- Ab 520€ für 26m²
- Weitere Eindrücke auf:
<http://tietgenkollegiet.dk/>

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung



Neubau in der Städteregion Aachen

- Holzbauprojekt
- ökologisches Bauen zu gutem Preis
- Laubengänge und Innenhof als Begegnungsorte, bepflanztes Atrium als Highlight
- verschiedene Wohnungslayouts für diverse Zielgruppen
- Aufwertung des Wohnumfelds
- Lage in Herzogenrath zentral, ca. 20 Minuten zur Universität
- Weitere Eindrücke auf:
<https://www.aachener-zeitung.de/lokales/region-aachen/herzogenrath/nachhaltige-bauweise-moderne-studentenwohnungen-in-herzogenrath/3865075.html>

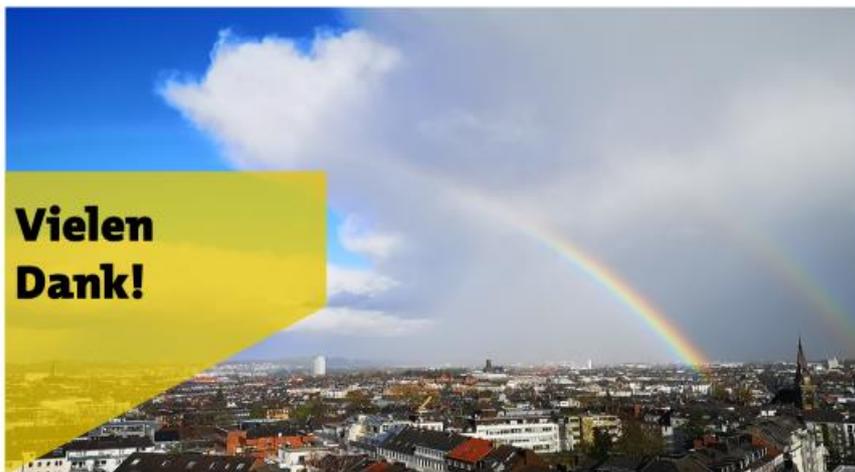
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung



Inklusiv Wohnen e.V. in Aachen-Brand

- Studierende wohnen mit Menschen mit Unterstützungsbedarf zusammen
- Mithilfe der Studierenden einige Stunden in der Woche, dafür Kompensation
- Studierende explizit nicht als Pflegenden, sondern „um Leben in WGs zu bringen“
- Projekt besteht seit 2020, Einzug Ende 2023
- identisches Projekt in Köln als Vorbild
- Konzept könnte/soll an weiteren Standorten realisiert werden
- Lage im Vorort Brand, dort zentral
- Weitere Eindrücke auf:
<https://inklusiv-wohnen.ac/>

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung



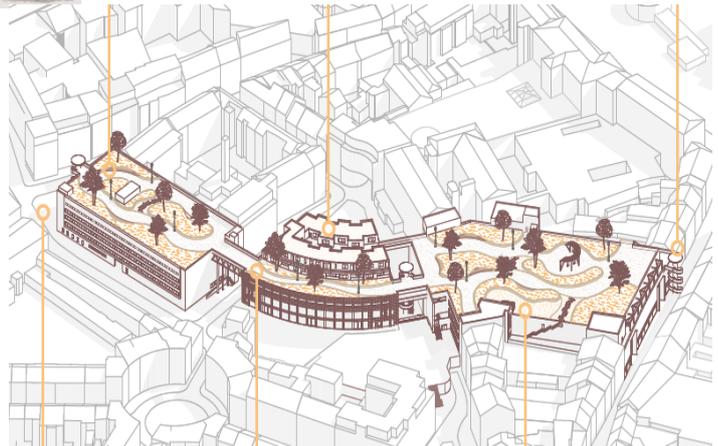
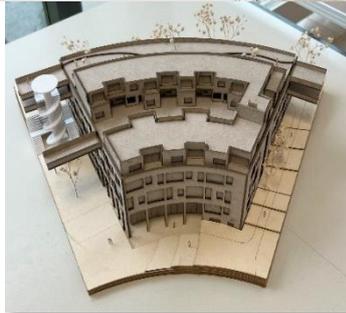
Stadt Aachen | Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung

Seite 11

Siegerentwürfe Umnutzungswettbewerb Saturn-Immobilie

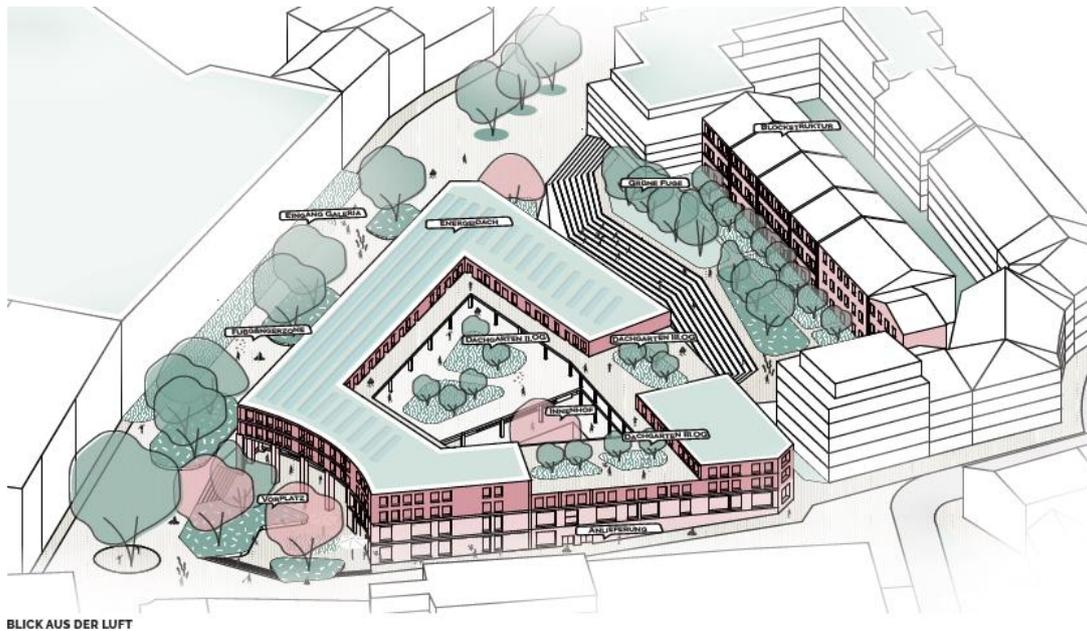
1. Platz Architektur: Jennifer Horvath mit dem Projekt „Die Allmende – Ein Ort für die Gemeinschaft“

Dieses Projekt überzeugte die Jury durch sein innovatives und schlüssiges Gesamtkonzept nach dem Gemeinwohlprinzip, welches eine soziale Durchmischung schafft, die lokale Gemeinschaft stärkt und den Gesamtstandort belebt und aufwertet. Als besonders innovativ galt der neu geschaffene grüne Premium-Fußgängerweg über die Dachebenen des ehemaligen Saturngebäudes, des Galeria-Gebäude sowie des benachbarten APAG-Parkhauses.



1. **Platz Städtebau: Ella Hartke, Justin Pauls und Nadine Willems mit dem Projekt „Innen statt außen“**

Hierbei handelt es sich um ein grünes und multifunktionales Konzept, welches durch die Nutzungsmischung von Wohnen und Gemeinschaft sowie die Kreativität bei der Schaffung von Erholungssoasen für die neuen Bewohner*innen bei der Jury punktete.



Neben den Hauptpreisen wurden weitere zwei Entwurfsarbeiten in der Kategorie Architektur vergeben, um besondere Leistungen und herausragende Ideen zu würdigen:

Architektur: Jan-Lukas Müller mit dem Projekt „ZENTRUM StadtLeben“

Das Projekt beinhaltet ein multifunktionales Nutzungskonzept, bei dem der Jury insbesondere das helle und freundliche sowie das in sich sehr schlüssige Gesamtkonzept in Form einer Rooftop-Bar, Wohnen, Einkaufen, Co-Working und Produktion zugesagt hat. Besonderen Wert wurde bei dem Projekt auf die Gemeinschaft von Jung und Alt gelegt.



Architektur: Alina Sultani und Linus Ahlers mit dem Projekt „INNEN(STADT HAUS)EN“

Das Projekt setzt sich mit dem gesamten Blondelblock auseinander und entwickelt einen neuen Aufenthaltsort im Zentrum von Aachen. Ziel des Projektentwurfs war es, eine effiziente Nutzung, die den Flächenverbrauch minimiert und den Wohnraum maximiert, während gleichzeitig ein qualitatives Miteinander gefördert wird, zu schaffen.



Auch im Bereich Soziologie wurden ein Gewinnerprojekt prämiert.

1. Platz Soziologie: Nadine Antony, Linda Bahun, Kristin Gnadt, Jil Moes, Ronja Rieger und Andrew Topham mit dem Projekt „Grünschnabel – ein Ort der Begegnung“

Das Projekt beeindruckte durch seine Methodik, da zunächst eine empirische Studie durchgeführt wurde



und anhand der Ergebnisse ein schlüssiges Revitalisierungskonzept für die Immobilie entwickelt wurde.

