

Vorlagennummer: FB 56/0609/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 08.05.2025

Wohnperspektive Euregio Aachen – nachhaltige Wohnstrategien für die Region: Projekt im Modellvorhaben MORO

Vorlageart: Kenntnisnahme
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Beteiligte Dienststellen: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Verfasst von: DEZ VI, FB56/300

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.06.2025	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme
05.06.2025	Planungsausschuss	Kenntnisnahme

Erläuterungen:

In der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 09.04.2024 wurde mit einer Vorlage (FB56/0386/WP18) über das Förderprojekt „MORO – Modellvorhaben der Raumordnung“ von Stadt und StädteRegion Aachen berichtet. Hiermit folgt ein Zwischenbericht zum Stand des Modellvorhabens. Parallel hierzu wird das Projekt und der aktuelle Sachstand von der StädteRegion Aachen auch im Bauausschuss der StädteRegion Aachen am 25.06.2025 vorgestellt.

1. Ausgangslage

Im Anschluss an die Veranstaltungsreihe zum Euregionalen Wohnen in den Jahren 2022/2023 – durchgeführt im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen – griffen die Stadt Aachen und die StädteRegion Aachen einen zentralen Impuls der Teilnehmenden auf: den Wunsch, stärker in interkommunale Wohnbaukooperationen einzusteigen bzw. bestehende Kooperationen auszubauen. Auf dieser Grundlage stellten sie gemeinsam einen Projektantrag für das Forschungsprojekt MORO „Mehr Wohnungsbau ermöglichen – Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“. MORO sind Modellvorhaben der Raumordnung, die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gefördert werden. Ziele eines MOROs sind die praktische Erprobung und Umsetzung innovativer, raumordnerischer Handlungsansätze und Instrumente.

Zur offiziellen Projektantragstellung war seinerzeit nur die StädteRegion als kommunaler Verbund berechtigt. Kooperationspartner*innen in dem Projekt sind, neben der Stadt Aachen, alle einzelnen Kommunen der StädteRegion, die Deutschsprachige Gemeinschaft Belgiens, der Zweckverband Region Aachen sowie die RWTH Aachen.

Am 01.03.2024 wurde die StädteRegion Aachen gemeinsam mit drei anderen Regionen als Modellregion ausgewählt. Die Umsetzung des Projektes findet seitdem in einem gemeinsamen Kooperationsprozess zwischen Stadt Aachen und StädteRegion Aachen statt. Das Projekt läuft vom 01.06.2024 - 31.05.2026 und sieht eine Förderung von 200.000 € vor. Für die Durchführung des Förderprojektes wird jeweils eine halbe Projektleitungsstelle bei der StädteRegion Aachen sowie der Stadt Aachen durch die Projektmittel finanziert.

2. Zielsetzung

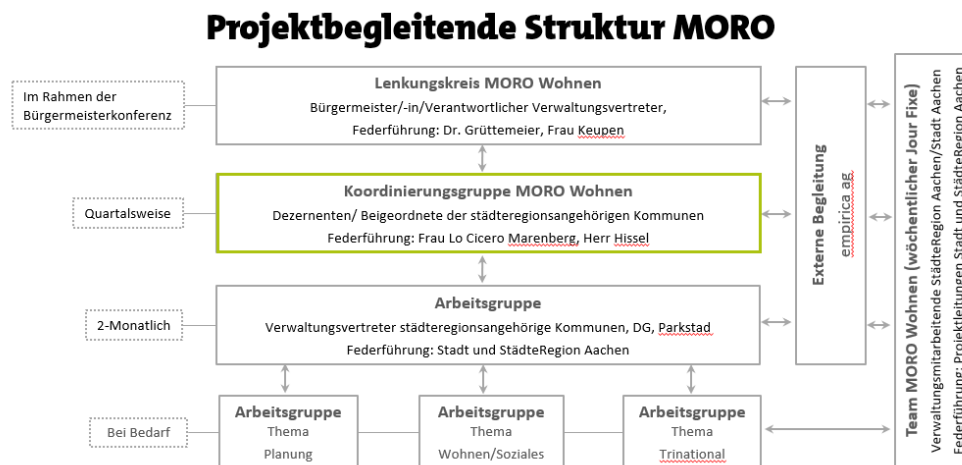
Der Druck auf den Wohnraum in der Stadt Aachen steigt weiterhin an und wirkt sich zunehmend auch auf das Umland aus. Gleichzeitig fehlt im Umland Wohnraum, der dem zunehmenden gesellschaftlichen und demographischen Wandel gerecht wird. Die Bewohner*innen der Region machen nicht an kommunalen oder nationalen Grenzen Halt, auf der Suche nach bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Gleichzeitig fokussieren bisherige Strategien und Wohnraumszenarien vorwiegend lokale Bedarfe der jeweiligen Kommune ohne die Perspektive der regionalen Nachfragesituation in den Blick zu nehmen. Im Rahmen des Projektes soll dieser bisher fragmentierten Wohnraumentwicklung entgegengewirkt werden und eine gemeinsame wohnbauliche Strategie erarbeitet werden. Darüber hinaus werden Arbeits- und Austauschstrukturen der interkommunalen Zusammenarbeit in der Wohnraumentwicklung aufgebaut und anhand der gemeinsamen Entwicklung konkreter Flächenareale erprobt.

3. Zwischenstand des Projektes

a) Aufbau Projektstruktur

Für die Umsetzung des Projektes wurde eine Projektstruktur initiiert, die den Projektbeteiligten schon aus dem gemeinsamen Mobilitätsprojekt NEMORA von Stadt und StädteRegion Aachen bekannt ist (siehe nachfolgende Abbildung). Im Rahmen dieser Struktur werden die operative und fachliche Ebene, die Ebene der Beigeordneten und Dezernent*innen sowie die Bürgermeister*innen der beteiligten Kommunen in regelmäßigen Abständen in die Projektschritte eingebunden und über Fortschritte informiert.

Abbildung 1: Projektbegleitende Struktur MORO



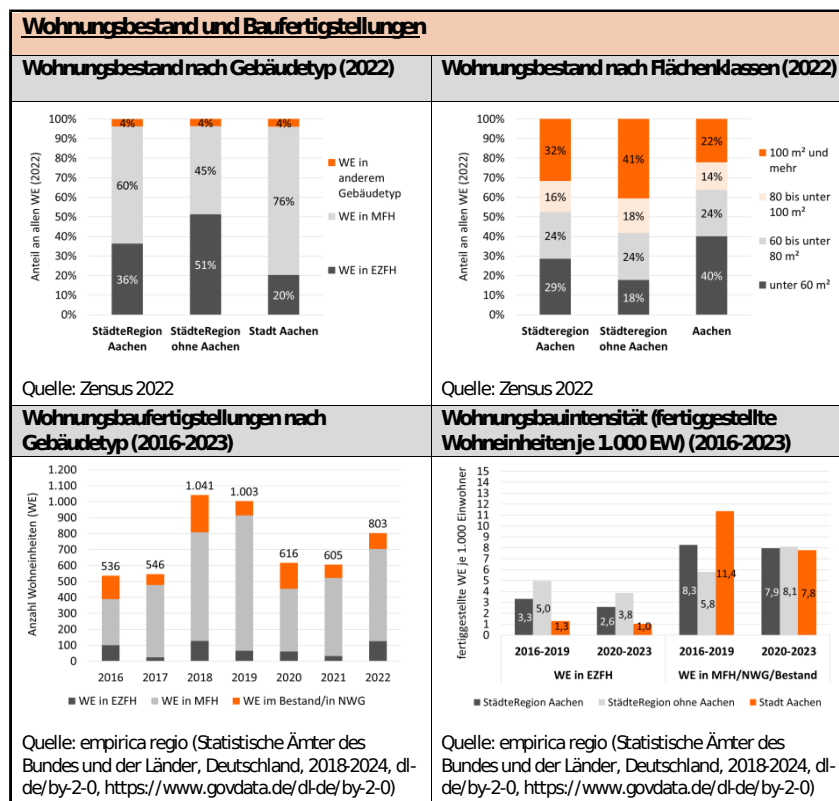
b) Erstellung von Prognosen und Steckbriefen

In einem ersten Schritt wurde im Rahmen des Projektes die Erstellung einer Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose für die gesamte StädteRegion sowie für alle einzelnen Städte und Gemeinden beauftragt. Der Auftrag hierfür ging im Rahmen eines Vergabeverfahrens an die empirica ag.

Mit diesen Prognosen soll zunächst eine gemeinsame Ausgangsbasis für eine Strategiebildung generiert werden. Zusätzlich und ebenfalls Bestandteil des Auftrages war die Erstellung von Steckbriefen für alle Kommunen, in denen die wesentlichen Sozial- und Wohnungsmarkindikatoren zusammenfassend dargestellt werden (siehe nachfolgende Abbildung). Diese Indikatoren werden dabei in einer einheitlichen und übersichtlichen Form visuell abgebildet, so dass die Herausforderungen, Unterschiede und Potentiale der Kommunen vergleichbar erkennbar sind. Die Prognosen und erste Entwürfe von Steckbriefen liegen bereits vor und werden derzeit im Rahmen des

Projektes im intensiven Austausch mit den Kommunen diskutiert.

Abbildung 2: Ausschnitt Steckbrief Stadt Aachen, empirica ag



c) Verteilmodell

Parallel zur Erstellung der Prognosen und Steckbriefe wurden die Wohnbauflächenpotenziale der gesamten Region in einem kooperativen Prozess zusammengetragen und allen Kommunen in einer Übersichtskarte zur Verfügung gestellt. Im nächsten Schritt wird die empirica ag hierauf basierend ein Verteilmodell erarbeiten, in dem die Wohnraumbedarfe der Region auf die Flächenpotenziale übertragen werden, um zu evaluieren, ob und wo Bedarfe z.B. nicht gedeckt werden können oder Entwicklungsressourcen vorhanden sind. Diese Basis soll anschließend eine gezieltere Steuerung der Wohnbauentwicklung in der Region und eine gemeinsame Strategiebildung mit einer regionalen Bedarfsperspektive ermöglichen.

d) Erarbeitung von Areal-Dossiers

Innerhalb der operativen Arbeitsgruppe von MORO wird derzeit auch an sogenannten Areal-Dossiers gearbeitet. Ziel hierbei ist es konkrete Flächenareale der Region in interkommunaler Zusammenarbeit beispielhaft mit Wohn- und Nutzungskonzepten zu beplanen. Dabei sollen die lokalen und regionalen Wohnbedarfslagen zusammengeführt werden und planerische sowie sozialfachliche Perspektiven miteinander verzahnt werden. Die interkommunale Zusammenarbeit in der Wohnraumentwicklung soll dabei konkretisiert erprobt werden.

Abbildung 3: Verfahrensschritte Areal-Dossiers



Fünf Kommunen der StädteRegion Aachen sowie die DG Belgien haben hierfür Potenzialflächen zur Verfügung gestellt, die anhand eines Fragebogens klassifiziert/beschrieben wurden (siehe Beispielfläche anbei). Die fünf Flächen bilden das gesamte Spektrum an Raumtypologien der StädteRegion ab, d.h. es handelt sich sowohl Flächen im ländlichen Raum als auch um Flächen in mittelstädtischen Gemeinden, in urbanen/verdichteten Räumen sowie der Grenzregion. Nachfolgend dargestellt ist eine Fläche in Raeren, die im Zuge dieses Prozesses gemeinsam in eine Ausarbeitung gehen soll.

Jede Fläche wird dabei mit Kartengrundlagen und Steckbriefen versehen kurz charakterisiert (siehe folgendes Beispiel).

Abbildungen 4 und 5: Beispielfläche Raeren

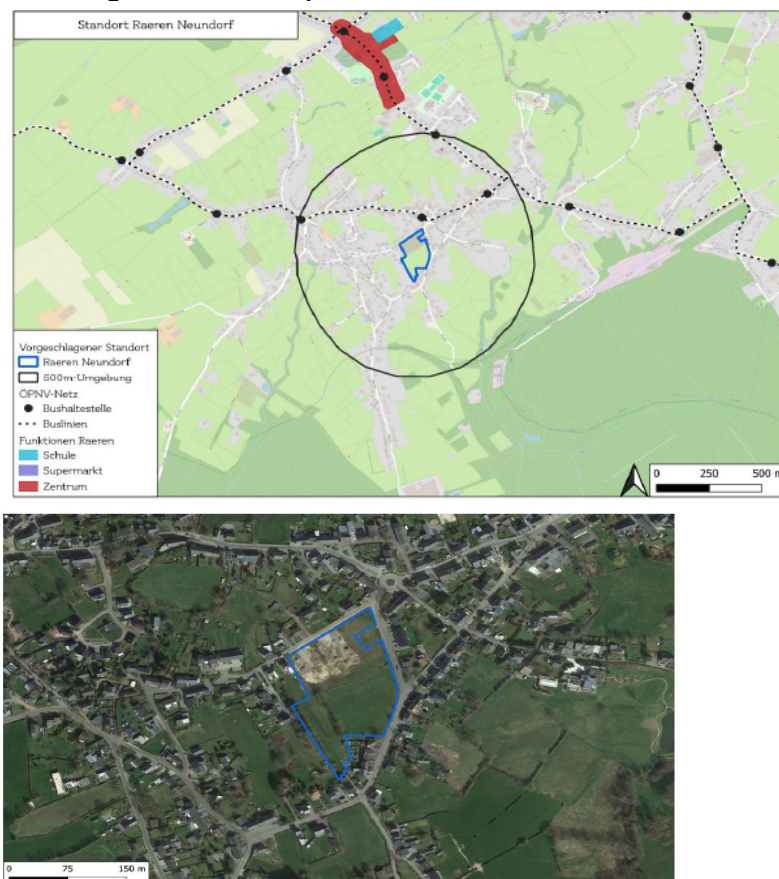


Abbildung 6: Charakterisierung Beispielfläche Raeren

Areal Dossiers	Fläche für Areal Dossier der Gemeinde Raeren
Adresse (Kommune, Straße)	Freifläche an der Rottstraße/Kreuzstraße, Raeren (Raeren)
Flächengröße in ha	2,1 ha
Mobilität in Planung	Keine weiterführende Mobilitätsplanung, keine Erschliessungsgenehmigung oder Verstädtterungsgenehmigung
Mobilität (ÖPNV Anbindung, Radverkehr, Taktung (Bedienzeiten, Anzahl der Linien))	Raeren Pley, direkt anliegend: Linie 722 (Eupen-Raeren-Köpfchen/Lichtenbusch, 1h Takt) Keine bestehenden Radwege, aber ausgeschilderter Pré-Ravel zwischen Eupen und der Vennbahnlinie in Raeren (beruhigte Verkehrssituation), 1,5km bis zum Vennbahnweg
Soziales Umfeld	Gemeinde Raeren mit überdurchschnittlichem Durchschnittsalter (43,7 Jahre), aber Viertel Neudorf mit tieferem Schnitt (42,2 Jahre), vermutlich aufgrund der vielen Einfamilienhäusern Armutsrisiko in Raeren bereits gering (11,0%), Neudorf allerdings mit besonders geringem Risiko (7,3%)
Wohnbebauung im umliegenden Quartier, Def. Radius	Mix zwischen Einfamilienhaus- und Reihenhaussiedlung, 2-3 geschossig
Lage im Ort	Inmitten schon bestehender Bebauung des Dorfteils Neudorf, allerdings rund 1,5km vom Dorfzentrum von Raeren entfernt Durch die Bebauung kann die Innenentwicklung verstärkt werden
baurechtlicher Zustand	Wohngebiet mit ländlichem Charakter
Infrastruktur	Aktuell nur die Infrastrukturen der umliegenden Straßen (Rottstraße und Kreuzstraße), schon ein bestehendes Reihenhaus (neu gebaut) entlang der Rottstraße, ansonsten Weidefläche
Schule / Kita	Primarschule Gemeindegemeinschaft Raeren befindet sich im Ortzentrum, ungefähr 1,5 km von der ausgewiesenen Fläche entfernt Sekundarschulen befinden sich hauptsächlich in Eupen, Verbindung mit der Buslinie 722
Ärztliche Versorgung	Mehrere Allgemeinmediziner im Dorf, zwischen 500m und 2km Entfernung, Medizinisches Zentrum Merols 3 km entfernt Krankenhäuser befinden sich in Eupen, Verviers und Aachen
Einkaufsmöglichkeiten	Grundversorgung (Bäckerei, Post, Metzgerei, Restaurant) im Dorfzentrum, 1,5km entfernt; Supermärkte in Eynatten und Eupen; ausgeweitetes Angebot in Eupen und vor allem in Aachen
Abwasserentsorgung	Anschluss an Entwässerung möglich
Selbstverpflichtung bzgl. Gefördertem Wohnungsbau	Keine, allerdings sozialer Wohnungsbau auf dem schon bebauten Grundstück entlang der Rottstraße

Diese Flächengrundlagen und Beschreibungen dienen neben den Prognoseergebnissen und Steckbriefen dann als Grundlage für die gemeinschaftliche planerische Auseinandersetzung mit den Flächen und die Entwicklung der Areal-Dossiers.

e) Begleitforschung der RWTH Aachen

Die interkommunale Zusammenarbeit in diesem Projekt wird u.a. wissenschaftlich durch das Geographische Institut der RWTH Aachen begleitet. Beleuchtet wird dabei die Ausgangslage (bei Projektstart) und die Entwicklung und Evaluation der Zusammenarbeit im Zuge des Projektverlaufes. Betrachtet werden soll dabei wie sich trotz Planungshoheit bei den Kommunen und den nationalen Grenzen/Zuständigkeiten eine interkommunale Zusammenarbeit in der Wohnraumgestaltung für die Region gestalten lässt. Die RWTH führt zu diesem Zweck Interviews mit Projektbeteiligten und nimmt auch beobachtend an Sitzungen der Arbeitsgruppe teil. Erste Ergebnisse werden Ende Mai erstmalig vorgestellt.

4. Ausblick 2025

An allen oben beschriebenen Punkten wird im Jahresverlauf weiter gearbeitet; Ende des Jahres werden Ergebnisse zusammenfassend aufbereitet.

Im September 2025 findet noch ein Transferworkshop in Aachen statt, bei dem alle Modellregionen ihre bisherigen Ergebnisse vorstellen. Anwesend wird dann auch der Fördermittelgeber sein, der diesen Termin als Gelegenheit nutzt noch Impulse für die Projektabschlussphase zu setzen.

Anlage/n:

Keine