

# Bauen und Wohnen in Gemeinschaft: Erfahrungen in Aachen

Claudia Bosseler

## Status Quo

Baugemeinschaften und Wohnprojekte sind in Aachen nichts Unbekanntes. In den letzten zwei Jahrzehnten sind acht Projekte durch Baugemeinschaften geschaffen wurden. Bisher fanden diese Projekte als Nischenthema relativ wenig Beachtung. Dabei wurde hier wichtige Pionierarbeit geleistet. Aufgrund der ersten Projekte wurde die Kontaktstelle „neue Wohnformen“ Anfang der 2000er Jahre bei der Stadt Aachen ins Leben gerufen.



Abb. 1 : realisierte Wohnprojekte in Aachen, Fotos Andreas Herrmann

Die bisher realisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekte sind ein hervorragendes Fundament für die Weiterentwicklung des Themas: Sie zeigen eine große Bandbreite in Rechtsform, Bewohnerstruktur und Ausprägung der Gemeinschaft. Das zivilgesellschaftliche Engagement einiger Pioniere hat Vorbilder geschaffen und erlebbar gemacht, welche Qualitäten Bauen und Wohnen mit Gemeinsinn hat.

Baugemeinschaften verbinden innovatives Wohnen und eine gute Architektur mit Gemeinsinn und neuen Ideen für die gelebte Nachbarschaft, und dies zu geringeren Kosten als beim herkömmlichen Bauen mit Investoren. Sie können Vielfalt ins Quartier bringen, Nutzungsmischung realisieren und damit lebendige, bedarfsorientierte Erdgeschosszonen schaffen. Wenn Nutzer\*innen ihr Wohnumfeld gemeinsam planen, entstehen innovative und bedarfsgerechte Lösungen zu Themen wie Mobilität, Freiraum, Energie und Gemeinschaft. Sie können ein Motor für die Quartiersentwicklung sein und Impulse für die Stadtentwicklung setzen. Dies soll auch konkret in Aachener Projekten genutzt werden.

Ende Juni zeigte der erste „Tag des offenen Wohnprojekts“ in Aachen, dass das Thema Baugemeinschaften viel Interesse weckt und in der Stadtgesellschaft eine hohe Bedeutung erfährt: Mehr als 200 interessierte Bürger\*innen informierten sich zu neuen Wohnprojekten, den Angeboten der Stadt und waren interessiert an verschiedenen Fachvorträgen. Zusätzlich sahen sich noch einmal so viele Besucher\*innen die bestehenden Projekte vor Ort an. Der Zuspruch zeigt, dass es in der Stadt einen deutlich wachsenden Bedarf gibt.



Abb. 2: Eröffnung Tag des offenen Wohnprojekts



Abb. 3: Forum: Vorstellung neuer Projekte

Die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen hat auch mit den veränderten Strukturen unserer Gesellschaft zu tun. Während sich die traditionellen Formen auflösen, spielen „Wahlfamilien“ und soziale Nachbarschaften eine immer größere Rolle. In einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt fehlen attraktive, bezahlbare Angebote für Familien, Alleinerziehende, Senioren\*innen und Menschen mit Behinderung, die ihren Wohnbedürfnissen entsprechen.

## **Neue Wege und Ziele in Aachen**

Mit der Gründung der Abteilung „Planung“ im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen wurde das Aufgabenfeld der Wohnbaukoordination 2016 strategisch erweitert und die „Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ inhaltlich neu aufgestellt. Ziel ist es, über die Einzelfallberatung hinaus bei der Entwicklung von Bauflächen in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen sowie dem Fachbereich Immobilienmanagement ganzheitlich zu denken.

Baugemeinschaften sollen als anerkannte Marktteilnehmer von Beginn an als Alternative zu Investoren und Projektentwicklern mitgedacht werden, auch weil hier eine steigende Nachfrage zu erkennen ist. Dabei wird der nicht-renditeorientierte Ansatz bewusst als strategisches Instrument in einem angespannten Wohnungsmarkt eingesetzt. Bei der begrenzten Anzahl der Flächen in städtischem Besitz sind Qualität und Nachhaltigkeit heute wichtiger als der Ertrag für ein Grundstück. Bodenpreise sind an manchen Orten ein entscheidender Faktor dafür, ob gute Ideen realisierbar sind. Deshalb ist eine Konzeptvergabe zum Festpreis notwendig. Der Grundsatzbeschluss, städtische Flächen nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, ist ein wichtiger Schritt, der auch nicht-renditeorientierten Baugemeinschaften zugutekommt.

Als weiteres Leitinstrument ist in Aachen für das Jahr 2020 die Entwicklung eines neuen Handlungskonzeptes Wohnen geplant. Im Rahmen dessen werden auch Leitziele für das „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ entwickelt.

## **Herausforderungen**

Aachen ist eine wachsende Stadt. Derzeit fehlen in Aachen rund 4.500 Wohneinheiten, perspektivisch werden es bis 2035 rund 10.000 sein. Der Wohnungsmarkt ist zunehmend angespannt, was zu Preissteigerungen und zu einem Fortzug in das Umland führt. Vor diesem Hintergrund können Baugemeinschaften ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen Wohnbauentwicklungsstrategie bei der Schaffung von bezahlbarem, bedarfsgerechtem Wohnraum sein.

Baugemeinschaften finden sich nicht ohne Anlass und selten ganz von allein. Hier kann die Stadt Interessierte zusammenbringen und in Kenntnis der verfügbaren Grundstücke oder Baulücken attraktive Angebote für den steigenden Bedarf schaffen. Dazu bedarf es bei der Entwicklung von neuen oder nachzuverdichtenden Quartieren frühzeitiger, strategischer Planung mit integraler, fachbereichsübergreifender Abstimmung. Mit gemeinsam entwickelten Zielen und Instrumenten kann die Qualität wirkungsvoll gesteuert werden.

Um die Zielsetzung nach bezahlbarem Wohnraum zu erreichen, muss der geförderte Wohnungsbau als wichtiges Element auch in Baugemeinschaften integriert werden. Diese Anforderung nach Umsetzung einer Quote von mindestens 40 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Baugemeinschaften ist noch eine Herausforderung für die Akteure. Zur Erzielung einer gewünschten Heterogenität und der Mischung der Nutzer in den Projekten ist sie jedoch dringend notwendig.

Klare Rahmenbedingungen und transparente Verfahren werden notwendig sein, um die Akteure nicht zu überfordern und eine erfolgreiche Umsetzung abzusichern. Hierzu hat Ricarda Pätzhold (difu) bei der Sozialkonferenz in Aachen am 07.09.2018 zum Thema gemeinschaftliche Wohnformen „Augenmaß für den Trainingszustand der Akteure“ gefordert. Ein stetiges voneinander lernen und miteinander wachsen kann am Ende einen deutlichen Mehrwert für die Stadt und die verschiedenen Akteure bedeuten.

### Aktuelle Projekte in Entwicklung

Aktuell entwickelt die Stadt Aachen an zwei Standorten Wohnquartiere, bei denen Baugemeinschaften bereits von Beginn an einbezogen wurden und mitplanen:

In Aachen-Nord im **Quartier Burggrafenstraße** zwischen der Jülicher Straße und der Kleingartenanlage Wiesental werden Flächen der Stadt Aachen und der gewoge AG gemeinsam entwickelt, um die Qualität des Wohnens und des Städtebaus zu verbessern. Im südlichen Bereich der Burggrafenstraße sind hier Flächen für Baugemeinschaften vorgesehen.

Neu an der Quartiersentwicklung ist die frühzeitige Partizipation, bei der die potentiellen Bewohner\*innen an der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes mitwirken. In zwei Ideenwerkstätten wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Wichtige Themen waren hierbei alternative Mobilität, bezahlbarer, benutzerorientierter Wohnraum, Qualität von Freiräumen und ein starker Quartiersgedanke. Das Pilotprojekt für alternative Mobilität entstand weit vor Inkrafttreten der neuen Stellplatzsatzung Anfang 2019, die erstmals Carsharing im Stellplatznachweis berücksichtigt. Eine Fläche am Eingang des Quartiers soll eine reduzierte Anzahl von Kfz-Stellplätzen bündeln und gleichzeitig den Bewohnern Zugang zu Sharingstationen für Auto und Rad sowie einer Paketstation bieten. Das Ergebnis ist mehr Aufenthaltsqualität im Quartier.



Abb. 4: Konzeptskizze Quartier Burggrafenstraße



Abb. 5: Auftakt Werkstattverfahren Burggrafenstraße

Im Projekt **Branderhof** wird versucht, Nachbarschaft neu zu denken und damit auf die sozio-demografischen Herausforderungen im Quartier frühzeitig zu reagieren. Auf dem Gelände des ehemaligen Reiterhofs am Branderhofer Weg soll ein Modellprojekt der nachhaltigen Stadtentwicklung realisiert werden, bei dem das Wohnen, Wohnumfeld und Quartier in einem engen Zusammenhang geplant werden.

Die Idee zu diesem innovativen Quartiersprojekt entstand durch eine Initiative von engagierten Bürgern: Die denkmalgeschützte Hofanlage soll langfristig als identitätsstiftendes Bauwerk für das Quartier erhalten werden und als lebendiges Zentrum der Nachbarschaft im Quartier fungieren. In einem Scheunenteil wurde eine Kita untergebracht. Die umliegenden Grundstücke sollen als Erbbaurecht an Baugemeinschaften vergeben werden, die sich maßgeblich in der Nachbarschaft engagieren. Das Projekt soll über das Städtebauförderprogramm „Initiative ergreifen“ des Landes NRW gefördert werden.

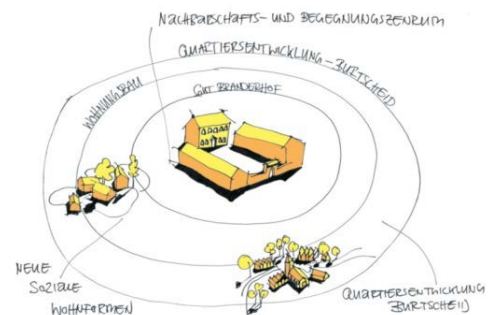


Abb. 6: Skizze ©Elias Schley, startklar a+b GmbH

Der städtebauliche Entwurf wurde gemeinsam mit interessierten Baugemeinschaften in einem partizipativen Werkstattverfahren entwickelt. Auf Grundlage des erarbeiteten Entwurfes wird derzeit ein Bebauungsplan für ca. 60 bis 70 Wohneinheiten aufgestellt. Fünf Baugruppen haben gemeinsam die Idee einer Siedlungsgemeinschaft eingebracht. Mit Begleitung der Koordinationsstelle soll ein gemeinsames Trägerkonzept entwickelt werden, das Quartiersthemen wie Angebote im Viertel, Energie- und Mobilitätskonzepte, öffentlich geförderter Wohnungsbau und gemeinsame Freiflächen zusammen erarbeitet.



Abb. 7: Workshop Stadt Aachen  
Quartiersthemen Baugemeinschaften

## Instrumente

Mit der Koordinationsstelle „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ verfügt die Stadt Aachen über eine Fachstelle, die als Lotse und Impulsgeber zum Thema fungiert. Sie unterstützt Projektinitiativen und Interessierte auf dem Weg zur Projektrealisierung. Gleichzeitig übernimmt sie auch die Rolle eines Anwalts für das Thema. Sie versucht die Akteursgruppe Baugemeinschaften als neues Element in der Wohnraum- und Stadtentwicklung zu etablieren: „faire Chancen für Ideen statt Kapital“ ist der Auftrag.

Konzeptverfahren sind dabei ein wichtiges Instrument, um den Zugang zu Grundstücken zu erlangen und Augenhöhe unter den beteiligten Akteuren herzustellen. Dieses Instrument befindet sich in Aachen in der Entwicklung. Neben der reinen Vergabeentscheidung sollte das Instrument auch für die Qualitätskontrolle bei der Umsetzung genutzt werden. Dies kann in einer Kombination aus Vergabe und einem durch Beratung begleiteten Anhandgabeprozess erfolgen. So könnte mit niederschweligen Zulassungskriterien guten Ideen eine Chance eröffnet werden und begleitet ohne große Abstriche in die

Realisierung geführt werden. Dabei kann mit einem klaren Zeitrahmen, der für eine effiziente Projektabwicklung sorgt, ein wichtiger Beitrag zur Professionalisierung und zur Beschleunigung – im Gegensatz zu bisherigen Projekten – geleistet werden. Unbedingt notwendig sind allerdings entsprechend engagierte Fachleute für Planung, Projektsteuerung und Moderation.

Bei der Suche nach Grundstücken sollten neue Projekte immer auch Bestandsgebäude und deren Umnutzung in den Blick nehmen, um an einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Transformation der Stadt mitzuwirken. Es ist eine gute Chance, das Wohnen wieder mehr in die Innenstadt zu bringen. Die größte Schwierigkeit ist derzeit noch der Zugang zu nutzbaren Objekten. Eigentümer von durchaus geeigneten, aber größeren Objekten – etwa ehemalige Grundschulen, zu kleine Klinikgebäude, funktionslose Kaufhäuser oder Bürogebäude – kennen die neue Form der Entwicklung von Baugemeinschaftsmodellen nicht. Dadurch bleibt ein Denken in diese Richtung aus.

## **Fazit**

Die Vorzüge von Baugemeinschaften sind klar erkennbar und haben sich in vielen Städten als Erfolgsmodelle bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen in der Stadt- und Wohnraumentwicklung bewährt. Es gilt, die Baugemeinschaften als Akteursgruppe in der Stadtentwicklung ernst zu nehmen und bei Projekten der Gebiets- und Immobilienentwicklungen von Beginn an als Baustein mitzudenken. Sie benötigen transparenten Zugang zu Grundstücken und Immobilien mit klar strukturierten Vergabe- und Entwicklungsbedingungen.

Um Baugemeinschaften im größeren Maße für eine bedarfsgerechte Stadtentwicklung zu nutzen, braucht es einen offenen Dialog in der Stadtgesellschaft. Hier könnten auch die Hochschulen eine wichtige Rolle einnehmen, um das Thema und die möglichen Erfolge bekannter zu machen.

Eine Stadt wie Aachen mit der RWTH und weiteren Hochschulen hat viel Innovationsgeist, der sich sicherlich noch stärker auf die Baukultur übertragen lässt. Baugemeinschaften können Motor für Innovationen im Wohnungsbau oder im Quartier sein, wenn Sie den richtigen Gestaltungswillen mitbringen. Neue Ideen und weitere Impulse hierfür könnten auch studentische Arbeiten zu den Themen neue Wohnkonzepte, alternative Mobilität und gemeinwohlorientierten Quartiersideen bringen und damit auch noch mehr die jüngere Generation für Wohnprojekte begeistern.

August 2019