

Aachen wohnt künftig dicht und hoch

Die Zukunft des großstädtischen Wohnens liegt im Quartier, sagen drei Fachbereichsleiter. Denn die Fläche ist endlich.

VON HOLGER RICHTER

AACHEN Ein neues Einfamilienhaus in Aachen? Mit Garten und Garage?? Für maximal 350.000 Euro??? Für die städtischen Wohnungsbauplaner erscheint dieser Wunsch vieler Familien angesichts einer endlichen Fläche immer weniger zeitgemäß. Die Zukunft des Wohnens und Bauens – das sagen gleich drei Fachbereichsleiter der Stadt – liege vielmehr im Quartier.

Auch wenn Corona das Bevölkerungswachstum der Stadt und den Zuzug von Studierenden nach Aachen und damit auf den hiesigen Wohnungsmarkt in jüngster Vergangenheit gedämpft hat (wir berichten), dürfte eine Tatsache die Pandemie sicher überstehen: Die Lage auf dem Aachener Wohnungsmarkt ist angespannt und wird es wohl auch bleiben. Davon wissen nicht nur viele Familien auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum in Aachen – sei es zur Miete oder als Eigentum – ein Liedchen zu singen. Auch Rolf Frankenberger, der Leiter des städtischen Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration, kann in den Gesang mit einstimmen. „20 bis 30 Bewerber auf eine freie Wohnung sind keine Seltenheit“, schildert er einen Eindruck, der ebenso wie der letzte Wohnungsmarktbericht 2020 (mit Daten aus dem Jahr 2019) aus der Vor-Corona-Zeit stammt, an dessen Grundaussage aber auch die Pandemie bislang nichts geändert hat. Denn auf den endlichen Raum, den die Stadt Aachen in ihrer Talkessellage zur Verfügung hat, hat auch das aggressivste Virus keinen Einfluss.

„Anders als zum Beispiel in Münster, das gerne als Vergleichsbeispiel herangezogen wird, gibt es in Aachen kaum noch Flächenpotential auf der ‚grünen Wiese‘“, hat Frankenberger dazu im Wohnungsmarktbericht formuliert. Und: „Das Ende der Fläche ist inzwischen ein reales Szenario.“ So weist der neue Flächennutzungsplan bei Nutzung aller Potenziale bis 2035 eine Unterdeckung in Höhe von 94 Hektar Wohnbaufläche aus. „Das bedeutet, wenn der Wohnstandort Aachen so beliebt bleibt, wie es die Prognosen vorhersagen, wird die Wohnraumnachfrage nicht gänzlich



Wohnen im Quartier: Die Burggrafenstraße zwischen Jülicher Straße und Kleingartenanlage Wiesental ist für Isabel Strehle ein gutes Beispiel für großstädtisches Wohnen. „Das ist sehr gelungen“, lobt sie.

FOTO: HARALD KRÖMER

„Das Ende der Fläche ist inzwischen ein reales Szenario.“

Rolf Frankenberger,
 Leiter Fachbereich Wohnen,
 Soziales und Integration

im Stadtgebiet gedeckt werden können“, heißt es dazu in dem Bericht, der Ende Oktober vorgestellt worden ist.

Nicht viel älter ist besagter Flächennutzungsplan (FNP). Für Isabel Strehle, Leiterin des städtischen Fachbereichs Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, ist dieser junge Plan „ein Privileg“. Habe er doch viele aktuelle Daten, beispielsweise die erwähnte Unterdeckung, und den Kompass für die strategische Flächenentwicklung der nächsten Jahrzehnte liefert. „Für weitere Wohnbebauung stehen in der Fläche 84 Hektar zur Verfügung“, zitiert Strehle den FNP. „Wenn wir die bis 2035 erforderlichen 10.000 neuen Wohnungen allein in der Fläche schaffen wollten, bräuchten wir 178 Hektar. Das können und wollen wir in der Stadt nicht abbilden. Stattdessen ist klar: Wir rücken alle näher zusammen.“

Wenn aber Bauland zur Schaffung von Wohnraum wie beschrieben ein seltenes Gut ist, führt das marktüblich zu steigenden Bodenpreisen und mittelbar auch zu stei-

genden Mieten. Zwar liege der mittlere Angebotsmietpreis mit einem Niveau von 8,97 Euro pro Quadratmeter immer noch unter den Vergleichsstädten Bonn, Münster und Köln, jedoch nähere sich die Miete diesen Schwarmstädten immer weiter an, sagt dazu der Wohnungsmarktbericht, der außerdem auflistet, dass dieser Durchschnittsmietpreis in den letzten zehn Jahren um fast 50 Prozent gestiegen ist, was vor allem einkommensschwache Aachener und Aachenerinnen betrifft. Hinzu komme, so Rolf Frankenberger, „dass von derzeit 10.000 öffentlich geförderten Wohnungen 5600 in den nächsten zehn Jahren aus der Mietpreisbindung wegfallen“. Was die Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht besser macht – Pandemie hin oder her.

Wo aber findet die Durchschnittsfamilie mit ein bis zwei Kindern angesichts dieser Rahmenbedingungen noch ein bezahlbares Haus mit Garten und Garage in Aachen? Natürlich gebe es noch klassische Neubaugebiete auch in Aachen, antwortet darauf der Leiter des städtischen Immobilienmanagements, Christoph Kemperdick, und nennt etwa das Gebiet Kornelimünster West mit 60 Grundstücken, wovon 50 für Einfamilienhäuser gedacht sind. Oder Lichtenbusch, wo gerade 16 Grundstücke in die Vermarktung gegangen sind (>Artikel unten). Aber Kemperdick stellt auch klipp und klar fest: „Es ist nicht die Aufgabe der Stadt,

Einfamilienhäuser zu bauen.“

Wer denn unbedingt ein solches Haus suche, wirft Isabel Strehle ein, müsse das im Bestand tun. „In Aachen wohnen ebenso wie bundesweit zunehmend ältere Menschen allein in großen Häusern. Da müssen wir die Rochaden organisieren, den Bestand sanieren und neue Nutzer finden“, sieht sie die Stadt eher in einer Vermittlerrolle. Für sie und ihre Kollegen Frankenberger und Kemperdick steht ohnehin fest: Die Zukunft des Wohnens in einer dichten Stadt wie Aachen sieht anders aus und liegt im Quartier. „Aachen muss Dichte und Höhe können“, sagt Strehle dazu. „Das ist eine Herausforderung und Chance zugleich.“ Und fördere den großstädtischen Charakter Aachens.

Ohnehin bedeute ein Einfamilienhaus-Szenario mit Garten und Garage einen riesigen Flächenverbrauch mit entsprechenden Boden- und

Baukosten, so Strehle: „Ein Quartier bietet hingegen ein besseres Ausnutzungspotenzial.“

Gute Beispiele gebe es bereits, etwa im Tuchmacherviertel auf dem Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Becker in Brand oder an der Burggrafenstraße zwischen der Jülicher Straße und der Kleingartenanlage Wiesental. „Das ist sehr gelungen“, lobt Strehle. Dort gebe es „qualitätsvolles Wohnen“. Hinzu komme die Nachhaltigkeit, die in Quartieren besser zur erreichen sei, etwa bei der Mobilität mit Carsharing-Angeboten vor Ort, Quartiersgaragen für die Bewohner, idealerweise aber über eine optimale ÖPNV-Anbindung mit einem Quartiersticket. „Wir müssen Mobilitätsangebote jenseits der Stellplatzsatzung schaffen“, sagt Strehle dazu. Genossenschaftliches Wohnen, wie am Gut Branderhof geplant, gehört für die Fachbereichsleiterin ebenfalls in ihre Vision vom zeitgemäßen Wohnen. Und überhaupt: „Auch der Büchel wird als Quartier entwickelt“, sagt Strehle.

Was aber, wenn der Quartiersgedanke keiner ist, den auch die Durchschnittsfamilie denkt, die sich nach ein bisschen Garten hinter dem eigenen Häuschen sehnt? Denken dann die Verwaltungsfachleute falsch oder die Familien? Denn, und auch das hat der Wohnungsmarktbericht festgestellt: Nur 13,8 Prozent der Haushalte in Aachen sind Haushalte mit Kindern. „Tendenz fallend“, wie Rolf Frankenberger feststellt, denn junge Familien suchen vermehrt im Umland ihr Glück. „Da müssen wir noch Überzeugungsarbeit leisten“, sagt Frankenberger. Ohnehin sei das eine gesamtgesellschaftliche Diskussion, „die wir führen müssen“.

Seine Kollegin Strehle hingegen ist überzeugt, wenn die Angebote erst einmal da seien, werde sich auch der Quartiersgedanke etablieren. Schon jetzt „können wir uns nicht retten vor entsprechenden Anfragen“, sagt sie, „also können wir nicht so weit danebenliegen.“

„Es ist nicht die Aufgabe der Stadt, Einfamilienhäuser zu bauen.“

Christoph Kemperdick,
 Leiter des städtischen Immobilienmanagements

INFO

Die Stadt hat nur geringen Einfluss

„Grundlage unserer Wohnplanung ist der Wohnungsmarktbericht 2020“, sagt Rolf Frankenberger, Leiter des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration. Er ist im vergangenen Oktober vorgestellt worden.

Demnach sind 2019 mehr als 1000 Wohneinheiten neu geschaf-

fen worden, der Gesamtwohnungsbestand wuchs in Aachen damit erstmals auf mehr als 140.000. Drei von vier Haushalten wohnen in Aachen zur Miete.

Von den 148.558 Haushalten in Aachen sind 57,6 Prozent Single-Haushalte. Im Schnitt leben 1,74 Personen in einem Haushalt. Nur auf 5 Prozent der Wohnungen hat die Stadt Einfluss, der Rest wird privatwirtschaftlich vermarktet.

Die Fachbereichsleiter Isabel Strehle, Rolf Frankenberger und Christoph Kemperdick (v.l.) haben im Gespräch mit unserer Zeitung die Wohnbaupolitik der Stadt erläutert

FOTOS: STADT AACHEN/ANDREAS HERRMANN

