

Sitzungsdatum

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls		Datum: 30.09.2026 gez. Nowicki gez. Duikers gez. Vogelheim					
1		2		3		4	
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig	
☐ ja		☐ ja		☐ ja		☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Als Ergebnis eines interkommunalen Austauschs in einer Veranstaltungsreihe zum euregionalen Wohnen (2022/ 2023) wurde durch die StädteRegion Aachen und die Stadt Aachen ein gemeinsamer Projektantrag für das Förderprojekt MORO „Mehr Wohnungsbau ermöglichen – Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“ initiiert. 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 sind die praktische Erprobung und Umsetzung innovativer, raumordnerischer Handlungsansätze und Instrumente.

Am 01.03.2024 wurde die StädteRegion Aachen gemeinsam mit der Stadt Aachen als eine von bundesweit 4 Modellregion ausgewählt. Kooperationspartner*innen in diesem Projekt sind die städtereionsangehörigen Kommunen, die Deutschsprachige Gemeinschaft Belgiens, die Bezirksregierung Köln, der Zweckverband Region Aachen sowie die RWTH Aachen. Dazu wurden LOIs von den Beteiligten unterschrieben. Das Projekt wurde im Zeitraum vom 01.06.2024 bis 30.06.2026 durchgeführt und mit 177.000 € gefördert. Für die Durchführung des Förderprojektes wurde jeweils eine halbe Projektleitungsstelle bei der StädteRegion Aachen sowie der Stadt Aachen durch die Projektmittel finanziert.

Die Vorlage informiert nun nach Abschluss des formalen Förderprojektes über die Ergebnisse und Erkenntnisse des Modellvorhabens und beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung der gemeinsamen Arbeit in einer interkommunalen Struktur („Interkommunales Netzwerk Wohnen“ – INEWO).

Ausgangslage und Zielsetzung

Die Kommunen der StädteRegion Aachen stehen vor gemeinsamen Herausforderungen in der Wohnraumentwicklung. Der Druck auf den Wohnraum im Oberzentrum Aachen und die Mittelzentren, insbesondere mit konstatiertem angespanntem Wohnungsmarkt (Würselen, Eschweiler), steigt weiterhin an und wirkt sich zunehmend auch auf das heterogene Umland aus. Gleichzeitig fehlt im Umland Wohnraum, der dem zunehmenden gesellschaftlichen und demographischen Wandel gerecht wird, zudem sind die Flächenressourcen um diese differenzierten Wohnbedarfe aufzunehmen begrenzt. Die Wohnentscheidungen der Bevölkerung orientieren sich dabei über kommunale und nationale Grenzen hinweg. Vor diesem Hintergrund verfolgt das Modellvorhaben das Ziel, die Möglichkeiten einer interkommunal abgestimmten Kooperation in der Wohnraumentwicklung aufzuzeigen, um der bisher fragmentierten Wohnraumentwicklung mit Insellösungen entgegenzuwirken. Diese soll eine bedarfsgerechte, zukunftsfähige und ressourcenschonende Wohnraumversorgung sicherstellen und einen Mehrwert für die gesamte Region schaffen.

Für die Erarbeitung des Projektes wurde eine Projektstruktur initiiert, die sich an anderen Projekten (Netzwerk Mobilitätswende Region Aachen NEMORA, Regiotram) orientierte und den Beteiligten insofern bekannt war. In regelmäßigen Abständen wurden die Akteure in Arbeitsgruppen in die Projektschritte eingebunden und über Fortschritte informiert.

Projektbausteine

In enger Abstimmung mit dem Fördergeber sowie den Beteiligten resultierte folgender Arbeitsprozess:

1. Erstellung von Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen für alle Kommunen und die gesamte Region.
2. Erstellung von kommunalen Steckbriefen anhand Sozial- und Wohnungsmarktindikatoren.
3. Ableitung von kommunenspezifischen Handlungsempfehlungen.
4. Entwicklung von modellhaften Wohnkonzepten (Areal Dossiers) für ausgewählte Potentialflächen.
5. Ausbau interkommunaler Austausch- und Abstimmungsformate.

Für die Erstellung der Prognosen und Steckbriefe sowie die Ableitung von Handlungsempfehlungen wurde das Büro für empirische Sozialforschung empirica ag infolge eines Vergabeverfahrens beauftragt.

Zentrale Ergebnisse

1. Datengrundlage und Prognosen

Die Wohnbauflächenpotenziale der gesamten Region wurden in einem kooperativen Prozess ermittelt und ermöglichen so erstmals einen umfangreichen Gesamtüberblick über die Flächenpotenziale der Region und verdeutlichen die heterogene Verteilung dieser. Die ermittelten Flächenpotenziale wurden allen Kommunen in einer durch das A 62 – Kataster- und

Vermessungsamt zusammengestellten Übersichtskarte zur Verfügung gestellt. Bei der Detailtiefe der Flächenerfassung bestehen Einschränkungen, da nur unbebaute Flächen erfasst und somit nicht alle Innenentwicklungspotentiale aufgenommen wurden. Auch eine Prüfung der realistischen Bebaubarkeit hinsichtlich z.B. Eigentumsverhältnisse, Altlasten, Entwässerung, Gefälle etc. konnte aus Kapazitäts- und Zeitgründen nicht erfolgen. Aus den Arbeitsgruppen wurde der Wunsch geäußert, diese Flächenerfassung in Zukunft auszubauen und zu konkretisieren. Das A 62-Kataster- und Vermessungsamt der StädteRegion Aachen hat den Kommunen zudem Daten aufbereitet, um auf dieser Grundlage künftig Baulückenkataster zu erstellen. Zum Ende der Projektlaufzeit haben Stolberg und Herzogenrath ein fertiges Baulückenkataster vorliegen, Baesweiler, Monschau und Würselen haben das Angebot angenommen und sind in der Bearbeitung, Alsdorf, Eschweiler, Roetgen und Simmerath haben aus Kapazitätsgründen bisher keinen Gebrauch davon gemacht, aber weiterhin ihr Interesse signalisiert.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose ist im Ergebnis festzustellen: Alle Kommunen der StädteRegion Aachen werden ein Bevölkerungswachstum erleben. Gleichzeitig zeigt sich auch in der StädteRegion Aachen der bundesweite Durchschnitt des demografischen Wandels mit einer voraussichtlich abnehmenden Bevölkerung ca. ab dem Jahr 2035. Aus der Bevölkerungsprognose konnte auch eine Haushalts- und Neubaubedarfsprognose errechnet werden. Daraus geht hervor, dass für die gesamte StädteRegion Aachen von 2025-2040 ein Neubaubedarf von 23.460 WE angekommen wird, 7.750 davon im EFZH (Ein- und Zweifamilienhäuser) und 15.710 in MFH (Mehrfamilienhäuser).

Die Ergebnisse wurden in kommunalen Gesprächen mit zuständigen Amtsleitungen, Dezernent*innen bzw. Bürgermeister*innen diskutiert und um die kommunale Perspektive ergänzt. Aus den Daten sowie den Gesprächsprotokollen hat die empirica ag Handlungsempfehlungen für jede Kommune erarbeitet. Die Prognoseergebnisse sowie Handlungsempfehlungen wurden den Kommunen jeweils zur Verfügung gestellt. Für alle Kommunen wurde so eine vergleichbare Datengrundlage geschaffen, die Unterschiede und Potentiale sichtbar macht und eine Grundlage für künftige differenzierte strategische Entscheidungen bietet.

Alle Ergebnisse wurden in einem Abschlussbericht zusammengestellt, welcher auf der Webseite der StädteRegion Aachen unter

<https://www.staedteregion-aachen.de/de/navigation/aemter/mobilitaet-und-klimaschutz-s-64/regionalentwicklung-1/moro-foerderprojekt-grenzueberschreitende-raumbeobachtung-1>

einsehbar ist.

2. Modellhafte Wohnkonzepte (Areal Dossiers)

Auf vier von den Kommunen eingebrachten Flächen wurden in einem interkommunalen und interdisziplinären Prozess Wohnkonzepte erstellt und visualisiert. Für die Flächenauswahl wurden vier Schwerpunkträume gewählt, die die unterschiedlichen Ausgangslagen der Region abbilden: Ländlicher Raum, mittelstädtisches Gebiet, verdichteter städtischer Raum und Grenzregion. Diese Wohnvisionen zeigen Möglichkeiten einer qualitätsvollen Verdichtung, die Integration neuer bedarfsorientierter Wohnformen in bestehende Strukturen sowie innovative Ansätze für zukünftige Quartiersentwicklungen. In der Erarbeitung der Konzepte wurde der interkommunale und interdisziplinäre Ansatz von den beteiligten Kommunen als sehr wertvoll empfunden. Die Ergebnisse werden den Kommunen zur Verfügung gestellt, so dass sie als Impuls für die weitere Flächenentwicklung genutzt werden können.

3. Strategische Perspektiven

Das MORO-Projekt zeigt, dass Zusammenarbeit und ein strukturierter, konkretisierter Austausch Mehrwerte für die Kommunen und die Region generieren kann. Um diese Mehrwerte auszuschöpfen, braucht es eine geordnete Fortsetzung angestoßener Prozesse in themenspezifischen und bedarfsorientierten Veranstaltungen und Austauschformaten. Für die weitere interkommunale Zusammenarbeit wurde eine Strategie mit sieben Handlungsfeldern erarbeitet, die auf Arbeits- und Dezernatsebene abgestimmt wurde. Die Planungshoheit der Kommunen bleibt auch bei einer Verstetigung und Weiterentwicklung der interkommunalen Wohnraumentwicklung, die unter dem Titel „Interkommunales Netzwerk Wohnen“, kurz INEWO, fortgesetzt werden soll, unberührt. Gleichzeitig wird eine langfristige Zusammenarbeit auf Basis interkommunaler Kooperation und Koordination angestrebt.

Anbei zusammenfassend die formulierten **Strategie-Bausteine** für eine interkommunale Zusammenarbeit für mehr Wohnraumschaffung und Wohnbauentwicklung.

I. Interkommunale Zusammenarbeit verstetigen:

Ein dauerhaftes, lernendes Netzwerk zwischen den Kommunen stärkt die regionale Steuerungsfähigkeit und ermöglicht vorausschauende, abgestimmte Entscheidungen im Wohnungsbau.

Die im Rahmen des MORO-Projekts etablierte interkommunale Zusammenarbeit im Wohnungsbau soll dauerhaft in der Region verankert werden. Regelmäßige Austauschformate und Kommunikationsstrukturen sichern einen kontinuierlichen Dialog zu Flächenentwicklungen, Bedarfsprognosen und Infrastrukturfragen. Die Wohnbauentwicklung bzw. Wohnraumschaffung wird dauerhaft und integrativ regional betrachtet, um Potentiale für das Wohnen auch unter Berücksichtigung veränderter Mobilitätsinfrastrukturen abzuschöpfen. Die Region kann sich gemeinsam stark aufstellen, auch um aktiv gemeinsam Fördermittel in die Region zu ziehen, wobei beispielhaft auch auf die erfolgreiche Fördermittelakquise für öffentlichen Wohnraum hinzuweisen ist. Die bestehende Struktur kann um themenspezifische Arbeitsgruppen erweitert werden, die sich bedarfsgerecht zusammensetzen sollten. Damit entsteht ein lernendes Netzwerk, das die regionale Steuerungsfähigkeit stärkt und vorausschauende, abgestimmte Entscheidungen ermöglicht.

II. Regionale Öffnung von Kompetenzen im Wohnungsbau und Wohnraumschaffung:

Kompetenzen und Wissen werden über kommunale Grenzen hinweg geöffnet, um vorhandene Potenziale und Strukturen in den Kommunen der StädteRegion Aachen für alle zugänglich zu machen, regionale Wohnbaupotenziale effektiv zu nutzen und neuen Wohnformen Raum zur Entwicklung zu geben.

Die angespannte Lage im Wohnungsbau wird als gemeinsame Aufgabe verstanden und kann nur gemeinsam gelöst werden. Kompetenzen und Wissen sollen synergetisch gebündelt und über kommunale Grenzen hinweg nutzbar gemacht werden. Perspektivisch soll eine koordinierende regionale Anlaufstelle für die unterschiedlichen Akteure der Wohnungswirtschaft mit Lotsenfunktion identifiziert bzw. konzipiert werden, um Synergien zu heben. Bereits existierende Formate wie z.B. die „Koordinationsstelle für Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ der Stadt Aachen öffnen ihre Beratungsangebote auch für interessierte Baugruppen der weiteren städteregionsangehörigen Kommunen. Als zuständige Bewilligungsbehörde für die städteregionalen Kommunen ist die StädteRegion Aachen Ansprechpartnerin und Beraterin in den Fragen der öffentlichen Wohnraumförderung. Perspektivisch wird eine enge Zusammenarbeit all derjenigen, die in den Kommunen der StädteRegion Aachen mit dem Thema Wohnen beschäftigt sind, angestrebt. Perspektivisch wäre zu überlegen, wie die Erfahrungen des Projekts Zukunftsraum von Altbau Plus auch für andere zugänglich gemacht werden könnten. Im Rahmen des Projekts Zukunftsraum wurden bedarfsgerechte Anpassungen im Wohnungsbestand aufgezeigt, die zu mehr Wohnraum ohne Wohnungsneubau führen und somit allein durch eine optimierte Nutzung ein zusätzliches Angebot schaffen (z.B. Alt gegen Neu als Modell, dass älteren Menschen den Umzug in kleinere Einheiten erleichtert, um Wohnraum für Familien freizumachen).

III. Pflegeinfrastruktur als Bestandteil der regionalen Wohnbauentwicklung:

Pflege und altersgerechtes Wohnen werden frühzeitig in die regionale Wohnbauplanung integriert, um Potentiale effizient zu nutzen und Versorgungslücken zu vermeiden.

Die Sicherung einer bedarfsgerechten Pflegeinfrastruktur und altersgerechter Wohnformen ist eine Herausforderung, die nicht an Gemeindegrenzen Halt macht. Mit Blick auf die alternde Bevölkerung steigt auch die Dringlichkeit, Pflegeangebote und seniorengerechte Wohnkonzepte frühzeitig in die regionale Wohnbauentwicklung einzubinden. Da Flächenverfügbarkeiten in den Kommunen unterschiedlich sind, ermöglicht eine interkommunale Abstimmung, vorhandene Potenziale gezielt zu nutzen, Standorte klug zu koordinieren und Versorgungslücken zu vermeiden. So wird die Pflegeinfrastruktur zu einem integralen Bestandteil der regionalen Wohnungsbauentwicklung.

IV. Heterogene Wachstumsprofile – synergetische Chancen in der Region:

Unterschiedliche Flächenpotenziale und Wachstumsstrategien der Kommunen ergänzen sich zu einer ausgewogenen regionalen Wohnraumversorgung.

Der Strategie-Baustein differenziert zwischen Kommunen mit ausgeprägten Wachstumsambitionen und solchen mit intrinsischem Bedarf zur Stabilisierung des Status quos. Diese unterschiedlichen Profile werden nicht isoliert betrachtet, sondern in ihrer Wechselwirkung im regionalen Kontext. Ein abgestimmtes Vorgehen ermöglicht, dass Wachstumsimpulse dort

aufgenommen werden, wo Flächen, Erreichbarkeit, Infrastrukturen und Akzeptanz vorhanden sind (z.B. entlang der starken Achsen), während gleichzeitig alle Kommunen durch bedarfsgerechte Innenentwicklung und Qualitätssicherung ihre Stärken entfalten können. Zur Erarbeitung konkreter Handlungsansätze eignen sich nach gemeinsamem Verständnis ggf. auch bilaterale und trilaterale Kooperationen. Damit werden Ansätze entwickelt, die unterschiedliche Geschwindigkeiten zulassen und die Kapazitäten in den beteiligten Kommunen berücksichtigen.

V. Baulückenentwicklung und Nachverdichtung – Potenziale der Innenentwicklung ausschöpfen:

Durch den Austausch von Erfahrungen und Best Practices wird Innenentwicklung gefördert, Hemmnisse abgebaut und die Nachverdichtung regional koordiniert vorangetrieben. Für die Kommunen steht das Thema „Innen- vor Außenentwicklung“ regelmäßig im Fokus. Herausforderungen mit Baulückenerfassungen oder Eigentümeransprachen werden dabei unterschiedlich erlebt und umgesetzt. Interkommunale Zusammenarbeit bietet auch hier Chancen: Durch Kompetenztransfer, geteilte Erfahrungen und das Lernen an positiven Beispielen können Prozesse beschleunigt und Hemmnisse abgebaut werden. Erfolgreiche Ansätze einer Kommune können gezielt in andere übertragen und so eine gemeinsame Lernarchitektur aufgebaut werden, bspw. können auch Leitfäden, Anreizsysteme und Kampagnen gemeinsam auf den Weg gebracht werden. Dabei werden sich verändernde rechtliche Rahmenbedingungen ebenfalls gemeinsam berücksichtigt. Das A 62 – Kataster- und Vermessungsamt der StädteRegion Aachen hat bereits allen Kommunen die Grundlagen für ein Baulückenkataster zur Verfügung gestellt, die Inanspruchnahme ist abhängig von den Kapazitäten der einzelnen Kommunen.

VI. Siedlungsflächenpool als gemeinsames strategisches Tool:

Ein Siedlungsflächenpool ist ein strategisches Planungsinstrument, das verfügbare und potenzielle Bauflächen systematisch erfasst und bewertet, um Wohnraumentwicklung trotz Flächenknappheit gezielt, nachhaltig und vorausschauend zu steuern.

Ein gemeinsam mit der Bezirksregierung abgestimmter Siedlungsflächenpool ist ein strategisches Instrument, mit dem potenzielle Siedlungsflächen systematisch erfasst und bewertet werden. Mit einem solchen Siedlungsflächenpool kann eine interkommunale abgestimmte und gesteuerte Siedlungsflächenentwicklung erfolgen, um den Druck auf den Wohnungsmarkt bedarfsgerecht und umsetzungsorientiert zu mindern. In Verbindung mit der Implementierung eines Pools können bspw. Änderungen des Regionalplans gemeinsam zielgerichtet eingebracht werden. Auch Ausweisungsanpassungen (z.B. von mit Wohnfunktionen durchsetzten GIB zu ASB bei Transformationsprozessen durch Rückzug von Gewerbe in heutigen Gemengelage) sowie Arrondierungsflächen, die im Regionalplanänderungsverfahren noch nicht berücksichtigt wurden, könnten im Rahmen einer schlüssigen Gesamtkonzeption zum Tragen kommen. Die Bezirksregierung steht dem Modellvorhaben wie dem Siedlungsflächenpool als Beschleunigungsinstrument grundsätzlich positiv gegenüber und hat zugesagt, die mögliche Entwicklung zu unterstützen und eng zu begleiten.

VII. Grenzübergreifende Flächenentwicklung für eine vernetzte Euregio:

Wohnen überwindet Grenzen – In enger Abstimmung mit belgischen Nachbar-kommunen werden Bedarfslagen zusammengetragen und Flächen-entwicklungen grenzübergreifend abgestimmt. Wohnen kennt keine nationalen Grenzen. Die Region Aachen versteht sich daher als Teil einer grenzüberschreitenden Wohn- und Lebensregion, in der Bedarfe und Entwicklungen gemeinsam gedacht werden. In enger Abstimmung mit der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens und den angrenzenden Kommunen auf belgischer Seite sollen Wohnbauflächen künftig in Form von Areal-Dossiers weiterentwickelt werden. Nach Beendigung des Förderprojekts wird auch eine Zusammenarbeit mit den Niederlanden angestrebt. Die Parkstad Limburg hat ihr Interesse in der Arbeitsgruppe Trinat bereits bekundet. Ziel ist es, Wohnraumbedarfe beiderseits der Grenze transparent zu identifizieren, Synergien zu nutzen und grenzübergreifend abgestimmte Flächenentwicklungen zu realisieren. Die Zusammenarbeit stärkt die Standortattraktivität der gesamten Grenzregion und ermöglicht es, dem Wohnraumbedarf vorausschauend, effizient und im europäischen Geist zu begegnen. Es werden Arbeitsgruppen interessierter Kommunen angestrebt, die auf Basis ganz konkreter Flächen in den Austausch zum Projektvorhaben gehen.

4. Zentrale Erkenntnisse des MORO-Förderprojektes

Auch über die Laufzeit des MORO-Förderprojekts hinaus ist eine geordnete, gebündelte Initiative aus kommunalem Blickwinkel notwendig, da eine zielführende bzw. umsetzungsorientierte Steuerung auf Ebene der Landes- bzw. Regionalplanung angesichts der Ausgangssituation in der StädteRegion Aachen sowie mit Blick auf die Inhalte der jüngsten Regionalplanneuaufstellung

offen bleibt. Seitens der Bezirksregierung Köln wurde im Laufe des Projektes in Aussicht gestellt, in diesem Zusammenhang erforderliche Änderungen des Regionalplans auf Basis eines interkommunalen Konzeptes positiv zu begleiten und bei Bedarf zügig voranzubringen.

Auch im hiesigen Modellvorhaben wurde deutlich, dass die Region durch heterogene Strukturen geprägt ist. Gleichzeitig bestehen Synergien und gemeinsame Herausforderungen im Hinblick auf gesellschaftliche Veränderungen, den demografischen Wandel sowie den Fachkräftemangel. Themenschwerpunkte wie eine koordinierte Baulückenerfassung und -aktivierung, Innenentwicklungspotentiale und kontinuierliche Datenerfassung sollen in themenspezifischen Arbeitsgruppen weiter vertieft diskutiert werden. Der Austausch und die interkommunale Zusammenarbeit im Projektverlauf werden als sehr positiv bewertet. Das Projekt zeigt deutlich: Interkommunale Zusammenarbeit ist sinnvoll und notwendig, sie benötigt jedoch klare Strukturen, belastbare Datengrundlagen und eine kontinuierliche, transparente Kommunikation.

Die im Projekt entwickelten Ansätze und Ergebnisse bilden die Grundlage für eine Weiterentwicklung interkommunaler Austauschformate, die Vertiefung themenspezifischer Fragestellung und die zukünftige strategische Ausrichtung in der Wohnraumentwicklung, die auch wichtige Grundlagen für andere Fachbezüge bietet, bspw. die öffentliche Wohnraumförderung. Durch ein koordiniertes Vorgehen kann eine bedarfsgerechte, sozial ausgewogene und nachhaltige Wohnraumentwicklung in der StädteRegion Aachen sowie in der angrenzenden Euregio sichergestellt werden, die auch von höheren Behörden und Ebenen wie der Bezirksregierung Köln und NRW-Ministerien, anerkannt wird. Hierzu soll die bereits etablierte Arbeitsstruktur als „Interkommunales Netzwerk Wohnen (INEWO)“ weiterentwickelt und verstetigt werden.

Die Abschlussveranstaltung zum Förderprojekt fand am 18 Juni 2026 statt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Personelle Auswirkungen:

Keine personellen Auswirkungen.

Anlagen:

Arbeitsstruktur Interkommunales Netzwerk Wohnen
Flyer MORO - Modellvorhaben der Raumordnung