



Brücken bauen

Immobilienbericht 2020

www.aachen.de/immobilien

stadt aachen



Impressum

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Immobilienmanagement
Verwaltungsgebäude
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen
Tel.: 0241 432-2309
Fax: 0241 432-2399
immobilienmanagement@mail.aachen.de
www.aachen.de/immobilien

Redaktion

Francine Rössler
Volker Schulze-Schwanebrügger

Verantwortlich

Christoph Kemperdick

Gestaltung

prographics | design & communication

Titel- und Kapitelfotos

Christoph Kemperdick
www.medien.aachen.de
Open Grid Europe GmbH
Stadt Aachen / Andreas Herrmann

Der Immobilienbericht 2020 gibt Auskunft über die Projekte und Entwicklungen aus dem Jahr 2019.

Der Fachbereich Immobilienmanagement bedankt sich bei allen beteiligten Fachbereichen für die gute Zusammenarbeit.

Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wie auch in den vergangenen Jahren geben wir Ihnen mit dem Immobilienbericht 2020 die Möglichkeit, sich einen Überblick über die Arbeitsfelder des städtischen Immobilienmanagements sowie der weiteren beteiligten städtischen Fachbereiche und unseren Partnern, die zur Entwicklung der Immobilienlandschaft in Aachen wesentlich beitragen, zu verschaffen.

Wir geben einen Ausblick auf künftige Herausforderungen, so werden durch den neu erarbeiteten Flächennutzungsplan Weichen für die zukünftige Flächenentwicklung in Aachen gestellt. Bereits jetzt steht schon fest, dass der Flächenbedarf größer ist als die zur Verfügung stehenden Flächen. Dies erfordert insbesondere, innovative Ideen zu Nachverdichtung, Umnutzung und neuen Vermarktungsstrategien zu entwickeln. Durch diesen Prozess wird sich das Stadtbild weiter verändern. Daher möchte die Stadt Aachen eine Vorreiterrolle einnehmen und Vorbild für weitere, privat initiierte Entwicklungen sein, um letztlich den vielfältigen Ansprüchen der Stadtgesellschaft gerecht zu werden.

Die städtischen Gewerbeparks sind so gefragt wie nie, was dazu führt, dass kaum noch vermarktbar Flächen vorhanden sind. Trotzdem sucht und findet die Verwaltung passende Lösungen für Neuansiedlungen. So konnten auch im letzten Jahr wieder erfolgreich Gewerbeflächen vermarktet und neue Unternehmen angesiedelt werden.

Städtische Grundstücke werden künftig durch die Vergabe von Erbbaurechten entwickelt. Um hier nachhaltige und zielgerichtete Effekte am Wohnungsmarkt, insbesondere im preiswerten Segment, zu erzielen, ist die Stadt Aachen sehr daran interessiert, durch Ankäufe von Grundstücken wieder vermehrt Flächen für den Wohnungsbau anbieten zu können. Hier unterstützt insbesondere das innovative „Aachener Modell“ zur kommunalen Wohnungsbauförderung. Es verfolgt das Ziel, durch die Verbindung von Erbbaurecht und kommunaler Förderung preiswerten Wohnraum in Aachen über einen dauerhaften Zeitraum zu sichern.

Eines der beherrschenden Themen ist die Entwicklung am Altstadtquartier. Mit dem Abriss des Parkhauses entsteht ein neuer lebendiger Lebensraum, der durch die Stadt Aachen mit großem Engagement und vielen neuen Ideen bespielt und vermarktet wird. Eine Aufwertung und Belebung des Innenstadtbereichs rund um das Rathaus, Markt und Katschhof bis hin zum Bushof ist eine der Zielsetzungen.

Das Thema nachhaltige Mobilität darf natürlich nicht fehlen. So wird gemeinsam mit der StädteRegion Aachen an dem Projekt Bahntrassenradweg Aachen – Jülich erfolgreich gearbeitet. Auf einer Länge von knapp 30 Kilometern soll dieser künftig den Radfahrern auf ihrem Weg zur Arbeit, zum Einkauf und in der Freizeit als attraktive Alternative zum Auto dienen.

Wir hoffen, wir haben Ihr Interesse geweckt und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Mit den besten Grüßen

Prof. Dr. Manfred Sicking
Beigeordneter für Wirtschaftsförderung,
Soziales und Wohnen

Dipl.-Ing. Bauassessor Christoph Kemperdick
Fachbereichsleiter Immobilienmanagement

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Vorwort	3
Inhaltsverzeichnis	4
1. Aktuelles	5
1.1 Bauland zum Schnäppchenpreis – Das Aachener Modell dauerhaft sichern	6
1.2 Fördern hilft – ISEK Beverau	7
1.3 Nachhaltigkeit – Rendite der Zukunft – Neue Vermarktungsstrategien in Verbindung mit Potenzialflächen	8
1.4 SEGA – übernehmen Sie! – Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel	9
1.5 Mammutaufgabe – Flächennutzungsplan AACHEN*2030	10
1.6 Talbothäuser – Zukunftszugewandte Quartiersentwicklung an der Burggrafenstraße	11
2. Ankauf, Verkauf	13
2.1 Mehr Platz zur Renaturierung – Ankauf eines Grundstücks in Aachen-Haaren, Tuchmacherweg	14
2.2 Die Ruine ist weg – Neubau sei Dank – Neuansiedlung eines IT-Unternehmens an der Krefelder Straße	15
2.3 Beschluss gilt auch für Großvorhaben – Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Aachen-Forst, Drosselweg	16
2.4 Mit dem Rad und trotzdem schnell – Bahntrassenradweg von Aachen nach Jülich	17
2.5 Umgehung rückt näher – Tauschvertrag für den Straßenbau in Richterich	18
2.6 Schöner Wohnen Inklusiv – Vergabe eines Erbbaurechts in Aachen-Brand, Rombachstraße	19
2.7 Geschwindigkeit ist keine Hexerei – Verkauf eines Gewerbegrundstücks im Gewerbepark Brand (Teil 1)	20
2.8 Das Blockhaus im Gewerbepark – Verkauf eines Gewerbegrundstücks im Gewerbepark Brand (Teil 2)	21
2.9 Last but not least – Verkauf der letzten Gewerbegrundstücke in der Pascalstraße	22
3. Lange Leitung? Wir helfen!	23
3.1 Lange Leitung? Wir helfen! – Leitungsverlegung für die Open Grid Europe GmbH (ZEELINK)	24
4. Sonstiges	26
4.1 Ein Grundstück wird gern ausgenutzt – Nachverdichtung durch die gewoge AG in Aachen-Haaren, Reuterweg	27
4.2 Verstecktes Kleinod in Aachens Mitte – Umgestaltung und Aufwertung des Klosterplatzes	28
5. Zahlen, Daten, Fakten	29
5.1 Wichtige Immobiliendaten	30
5.2 Statistik	33
6. Organigramm Immobilienmanagement	35
7. Pressespiegel	36

Aktuelles



**Bauland zum Schnäppchenpreis Fördern
hilft Nachhaltigkeit – Rendite der Zukunft
SEGA – Übernehmen Sie! Mammutaufgabe –
Flächennutzungsplan AACHEN*2030
Talbothäuser**

Bauland zum Schnäppchenpreis

Das Aachener Modell dauerhaft sichern

Das Ziel, auch in höherpreisigen Wohnlagen preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, verfolgt die Stadt Aachen mit dem „Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung“.

In Aachen besteht der politische Wille, Wohnungen – insbesondere im Segment des geförderten Wohnungsbaus – zu schaffen. Die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist derzeit auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren begrenzt. Nach Ablauf dieser Bindungsfrist stehen diese Wohnungen dem geförderten Wohnungsmarkt in der Regel nicht mehr zur Verfügung und Ersatzwohnraum muss geschaffen werden. Dieser Trend hat sich in den letzten Jahren verstärkt, da mehr Wohnungen aus der Sozial- und Zweckbindung fallen, als neue gebaut werden.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Modell erarbeitet, bei dem städtische Grundstücke in Wohnlagen, die aufgrund des hohen Bodenwerts für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eher weniger geeignet sind, im Eigentum der Stadt Aachen bleiben, jedoch durch Bauwillige sozialverträglich bebaut und vermietet werden: das „Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung“.

Das Modell kombiniert die Vergabe von Erbbaurechten mit der Gewährung von kommunalen Förderbeiträgen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum auf städtischen Grundstücken.

Die Stadt Aachen vergibt geeignete Baugrundstücke – insbesondere in höherpreisigen Wohnlagen Aachens – im Erbbaurecht, um dort geförderten Wohnungsbau zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Der Erbbauzins beträgt jährlich drei Prozent des Bodenwertes je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Erbbaugrundstücke werden im Zusammenhang mit der kommunalen Förderung nach dem Aachener Modell für mindestens 55 Jahre an Bauwillige vergeben.

Voraussetzung für den Erhalt der kommunalen Förderung ist die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Über einen Zeitraum von maximal 30 Jahren sind Bauwillige an die Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen gebunden. Eine Verlängerungsoption besteht derzeit für weitere 15 Jahre.

Mit der kommunalen Wohnraumförderung wird die maximale Miet- und Belegungsbindung des Landes Nordrhein-Westfalen um weitere zehn Jahre verlängert. Über einen Zeitraum von insgesamt 55 Jahren verpflichtet sich der Bauwillige, das auf dem Erbbaurecht errichtete Wohngebäude nach der Miet- und Belegungsbindung des Landes Nordrhein-Westfalen zu vermieten. Als kommunale Wohnraumförderung zahlt die Stadt Aachen an den Bauwilligen eine Förderung bis zur Höhe des vereinbarten Erbbauzinses. Bei der Anpassung des Erbbauzinses wird die kommunale Förderung entsprechend angeglichen.

Für das Aachener Modell geeignete Baugrundstücke werden über den Newsletter des Fachbereichs Immobilienmanagement inseriert. Interessenten können sich unter www.aachen.de/grundstuecke anmelden.

*Thomas Gass
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2323*

*Sarah Hirsch
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2315*

Fördern hilft

ISEK Beverau

Dana Duikers
Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration
Tel.: 0241 432-56300

Im Lebensraum Beverau geht die Stadt Aachen neue Wege in der Quartiersentwicklung. Dabei wird das Quartier mit seinen spezifischen Herausforderungen und Potenzialen analysiert und weiterentwickelt.

Mit seinen ungefähr 4.300 Einwohnern ist das ein Stadtquartier in Aachen, das im intrakommunalen Vergleich besonders stark vom demographischen Wandel geprägt ist. Die Frage nach dem zukünftigen „Leben im Alter“ und der Gestaltung des Älterwerdens in seinen sozialen und städtebaulichen Dimensionen ist demnach die zentrale Herausforderung für das Quartier Beverau.

Durch den vermehrten Zuzug junger Familien vollzieht sich auf der Beverau gleichzeitig ein Generationenwandel. Inzwischen lebt ein verhältnismäßig hoher Anteil von Haushalten mit Kindern im Quartier, die ihre ganz eigenen Anforderungen an ihr Wohnumfeld mitbringen. Die Gestaltung des Generationenwechsels ist zum einen eine Herausforderung für das alternde Quartier, zum anderen aber auch ein großes Potenzial.

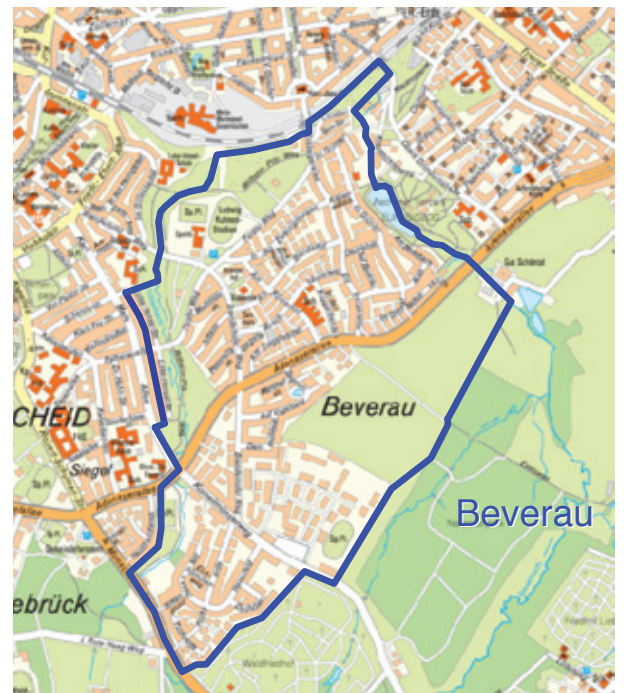
Um den Umbruch des Quartiers zu gestalten, hat die Stadt Aachen das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) erarbeitet, das eine Gesamtperspektive für die nachhaltige Entwicklung des Quartiers skizziert und im Rahmen eines sozio-demographischen Ansatzes soziale und infrastrukturelle Ansätze zur Bewältigung der spezifischen Herausforderungen entwickelt und wirksam miteinander verknüpft. Das ISEK Beverau wurde im November 2019 politisch beschlossen und zur Städtebauförderung angemeldet. Mit diesem innovativen

Ansatz, der den demographischen Wandel in den Mittelpunkt rückt, ist das Quartier Beverau ein Modell für einen Paradigmenwechsel in der strategischen Sozialplanung.

Ziel ist es, unter der Leitidee „nachbar.schaftt beverau“, das Quartier durch einen ganzheitlichen Ansatz und mit Maßnahmen in unterschiedlichen Themenfeldern für den demographischen Wandel zu stärken und eine starke, heterogene Quartiersgemeinschaft mit gefestigten Sozialstrukturen und nachbarschaftlichen Beziehungen zu fördern. Im Zentrum steht als Leitprojekt die Umgestaltung des denkmalgeschützten Reiterhofs „Gut Branderhof“ zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrum. Zusammen mit der Vergabe der Bauflächen in Erbpacht an Bau- und Wohngruppen und den Einbezug der Kita „Kind und Kegel“ entsteht ein Modellprojekt der nachhaltigen Stadtentwicklung. Wohnen, Wohnumfeld und Quartier werden hier zusammenhängend gedacht. Bereits heute bietet der bürgerschaftlich getragene Verein „Gut! Branderhof e. V.“ mit seinen rund 400 Mitgliedern ein attraktives Veranstaltungsprogramm im provisorisch genutzten Gutshof an.

Zur Umsetzung des Maßnahmenpakets des ISEK Beverau hat die Stadt Aachen Fördermittel in Höhe von 4,9 Millionen Euro beantragt. Der Förderbescheid zur Umsetzung der ersten von drei Förderstufen wurde am 5. August 2020 durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen an den Oberbürgermeister der Stadt Aachen übergeben. Das ISEK Beverau hat einen Umsetzungshorizont bis 2027. Weitere Informationen finden Sie unter www.aachen.de/isekbeverau.

Übergabe des Förderbescheids durch die Ministerin Scharrenbach am Gut Branderhof



Nachhaltigkeit – Rendite der Zukunft

Neue Vermarktungsstrategien in Verbindung mit Potenzialflächen

Die Aufgaben des Immobilienmanagements der Stadt Aachen sind vielfältig. Einerseits ist auf aktuelle Entwicklungen und Situationen zu reagieren, andererseits muss vorausschauend investiert werden. Themen wie bezahlbarer Wohnraum, Klima und Mobilität stehen hier immer stärker im Fokus.

Aus diesem Grund haben der Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen und der Fachbereich Immobilienmanagement im Rahmen einer Potenzialflächenanalyse Grundstücke im Eigentum der Stadt Aachen auf Möglichkeiten neuer oder verdichteter Nutzungen untersucht.

Der Stadt Aachen gehören ungefähr 12.000 Grundstücke, von denen die meisten für Wohnungsbau, Verkehr, öffentliche Räume, Parkanlagen oder Land- und Forstwirtschaft genutzt werden. Aber gerade in den bereits bebauten Bereichen finden sich immer noch Flächen, die einer Neu- oder Nachnutzung zugeführt werden können. Auch finden sich viele Flächen, die untergenutzt sind. Da in Aachen die Nachfrage nach Flächen deutlich höher als das Angebot ist, wurden alle städtischen Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereiches auf Bebaubarkeit, höhere Ausnutzung oder Aufwertungsmöglichkeiten überprüft. Ziel war, neue Flächen für Wohnungsbau, Gewerbeansiedlungen oder auch Kultur- und Freiflächenangebote zu identifizieren. Deutlich wurde dabei, dass immer mehr Flächen Nutzungskonkurrenzen unterliegen. Grundstücke, die inmitten von Bauflächen liegen, dienen auch der Zufuhr von Frischluft in das Stadtgebiet. Potenzielle Bauflächen können daher als attraktive innerstädtische Grünflächen oder Mobilitäts-Hubs ausgebildet werden. Rund 80 Flächen wurden bei der Recherche identifiziert, die einer neuen Entwicklung oder Nachverdichtung zugeführt werden können. Einige sind sofort bebaubar, für andere müssen neue Bebauungspläne erstellt oder Erschließungen gebaut werden.

Nach der Entwicklung der Flächen werden diese nicht, wie früher üblich, zum Höchstgebot an Interessenten verkauft. Die Vermarktung hat neue Facetten, die eine stärkere städtische Einflussnahme auf Themen wie Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Bezahlbarkeit oder Städtebau ermöglichen. Entsprechende Beschlüsse wurden von den zuständigen politischen Gremien der Stadt Aachen bereits gefasst.

Die Vergabe erfolgt in der Regel unter folgenden Prämissen:

Erbbaurecht

Die Stadt Aachen vergibt ihre eigenen Grundstücke nur noch im Wege der Erbpacht mit Laufzeiten bis zu 99 Jahren. Derzeit wird ein differenzierteres Erbpachtmodell erarbeitet, das besondere Wohnformen und soziale Einrichtungen begünstigen wird. Hierzu gehört auch das „Aachener Modell“.

Konzeptvergabe

Städtische Grundstücke werden künftig im Wege eines Konzeptverfahrens vergeben. Nicht der Höchstbietende erhält das Grundstück, sondern derjenige mit dem städtebaulich besten Konzept.

Ziel der Vermarktungsstrategie ist die größtmögliche Steuerungsmöglichkeit der Projekte, um den vielfältigen Ansprüchen der Aachener Bevölkerung gerecht zu werden. Dies gilt für die Gebäude selbst, zum Beispiel durch Bewertung von Architektur, Verwendung umweltschonender Baustoffe und energetischer Konzepte ebenso wie für den Städtebau oder soziale Aspekte der Nutzung. Ziel ist insbesondere die Schaffung und langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, sei es durch öffentlich geförderten oder durch preisgedämpften Wohnraum.

*Christoph Kemperdick
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2300*

*Volker Schulze-
Schwanebrügger
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2331*

SEGA – Übernehmen Sie!

Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel

Ursula Bayer
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2310

In unserem letzten Immobilienbericht haben wir über die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel berichtet. Im Herzen der Stadt Aachen wird rund um die Antoniusstraße ein lebendiges, attraktives und urbanes Quartier mit eigener Identität entstehen, das durch Wohnen, öffentlichen Raum mit Grün und Gastronomie, Lern- und Arbeitsorten sowie Kultur geprägt wird. Um dies zu erreichen, sollen viele Aachenerinnen und Aachener mitgestalten, mitmachen und auch mit investieren.

Nachdem sich die bisherigen Hauptinvestoren aus dem Entwicklungsprozess zurückgezogen haben, hat die Stadt Aachen das Projekt übernommen. Nachdem sie das alte Parkhaus sowie weitere Grundstücke am Büchel erworben hatte, wurden diese in die für die Entwicklung des Büchel gegründete Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA) übertragen. Damit verfügt die SEGA über einen Großteil der Bauflächen inmitten des Altstadtquartiers. Sie hat den Auftrag, die Entwicklung am Standort Büchel so vorzubereiten, dass investiert werden kann. Sie beauftragt Untersuchungen, richtet die Flächen her und übernimmt auch die unmittelbare Projektkommunikation.

Noch steht hier das alte Büchel-Parkhaus, das Anfang kommenden Jahres niedergelegt wird, um Platz für Neues zu schaffen. Was hier entstehen kann, wird derzeit in einem Sondierungsverfahren „Stadt machen am Büchel“ ausgelotet. Dieses Verfahren ist der erste große Schritt im gemeinsamen Planungsprozess mitten in der Altstadt.



© Stadt Aachen, Andreas Herrmann

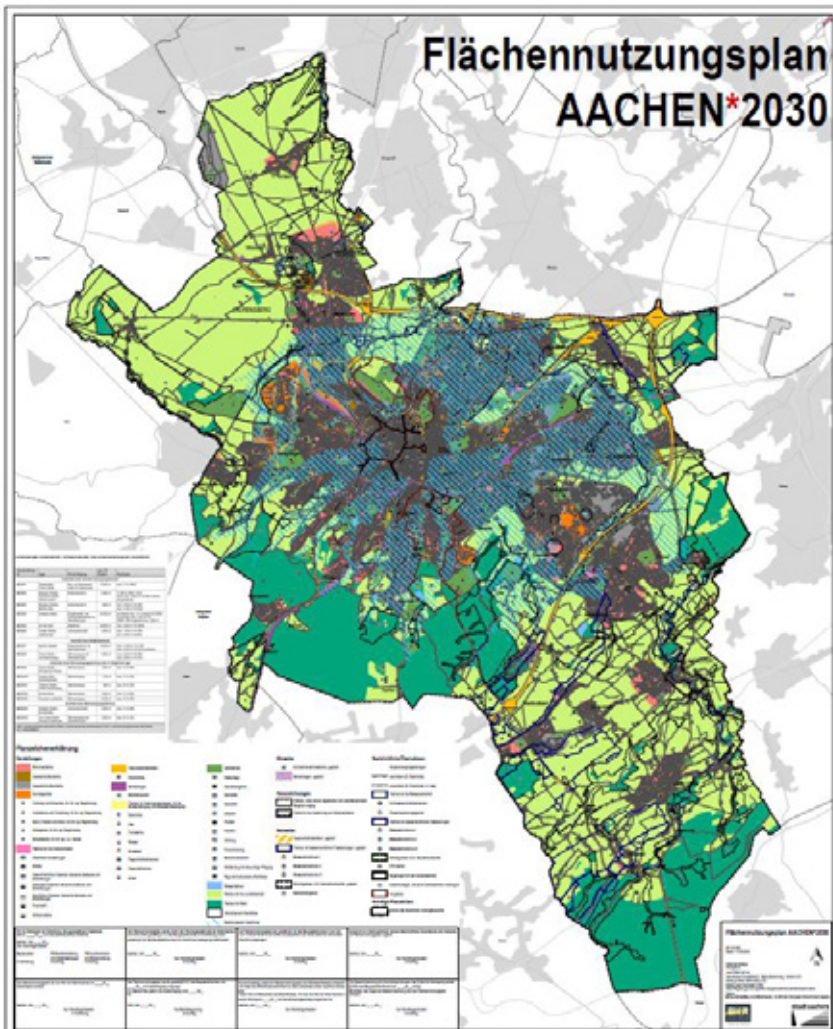
Mammutaufgabe – Flächennutzungsplan AACHEN*2030

Die Aufstellung des Flächennutzungsplan AACHEN*2030 war eine Mammutaufgabe. Am 12. Juni 2008 beauftragte der Planungsausschuss die Stadtverwaltung, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorzubereiten. Zahlreiche politische Beratungen sind seit dieser Zeit über die Bühne gegangen – in allen Bezirken, regelmäßig in Sitzungen des Planungs- und des Umweltausschusses und natürlich im Rat der Stadt Aachen. Das Gesamtpaket kommt kraftvoll daher: Außer der Planzeichnung, die das gesamte Stadtgebiet umfasst, zählt das Werk rund 1.600 Seiten Text. Bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2014 war das Interesse überwältigend groß. Mit der abschließenden Offenlage 2019/2020 gingen insgesamt über 1.000 Eingaben von Bürgerinnen und Bürgern, Initiativen und Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stadtverwaltung hat sämtliche Eingaben gesichtet, geprüft und einer Abwägung unterzogen. Allein die Masse der Einwendungen übertraf alle bisher durchgeführten Planverfahren deutlich. Gemeinsam mit dem Planungsbüro BKR Aachen entwickelte die Stadt Aachen eine optimierte Vorgehensweise, mit der Anregungen und Einwendungen erfasst und anschließend systematisiert dargestellt werden konnten.

Der Flächennutzungsplan ist ein behördenverbindlicher Plan, der an gesetzliche Vorgaben gebunden ist. Seine Aufgaben sind neben der Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Stadtgebiet die Darstellung der sich daraus ergebenden Art der Bodennutzung sowie eine integrierte Gesamtschau kommunaler und behördlicher Fachplanungen im Stadtgebiet. Aus diesem Plan kann kein direktes Baurecht abgeleitet werden. Dies erfolgt später in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 überträgt die Zukunftsperspektiven einer modernen und umweltgerechten Stadt in ein gesamtstädtisches räumliches Konzept. Er wird nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln und der öffentlichen Bekanntmachung den Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 ablösen. Die Stadt Aachen ist mit dem Flächennutzungsplan AACHEN*2030 strategisch gut aufgestellt, um die planerischen Herausforderungen der Gegenwart und der Zukunft zu meistern.

*Natascha Rohde
Fachbereich
Stadtentwicklung und
Verkehrsanlagen
Tel.: 0241 432-6110*



Talbothäuser – Zukunftszugewandte Quartiersentwicklung an der Burggrafenstraße

Angelika Hildersperger
Fachbereich
Stadtentwicklung und
Verkehrsanlagen
Tel.: 0241 432-6122

Der Anfang vom Quartierprozess: Konsequenterweise wird seit 2016 die Quartiersentwicklung Burggrafenstraße umgesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt stand über die Hälfte der sogenannten Talbothäuser an der Jülicher Straße leer. Der denkmalgeschützte Wohnungsbestand aus den 1920er Jahren war stark renovierungsbedürftig. Die Freianlagen wurden als Parkplatz genutzt. Die dahinterliegenden Flächen der gewoge AG und der Stadt Aachen lagen brach. Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt Aachen Nord“ kam es zum Neuanfang. Es wurde ein Quartier definiert, das die Talbotsiedlung und die Brachfläche umfasste. Ziel war es, die innenstadtnahen Flächen zu einem lebendigen Stadtquartier zu entwickeln und attraktiven Wohnraum anzubieten.

Bereits umgesetzt: In einem ersten Schritt hat die Stadt Aachen den vorhandenen Bebauungsplan geändert, sodass die gewoge AG nicht nur den Denkmalbestand erweitern und sanieren, sondern auch im Innenhof der Talbotsiedlung vier Geschossbauten mit einer Tiefgarage errichten konnte. So konnte den Anwohnern schließlich ein autofreier und grün gestalteter Freiraum angeboten werden. Insgesamt sind 96 neue und modernisierte Wohnungen entstanden, die bis 2019 komplett bezogen wurden. Damit war jedoch erst der halbe Quartiersprozess für den Bereich nördlich der Burggrafenstraße erfolgreich umgesetzt worden.

Nun galt es, den südlichen Teil zu entwickeln. In einem „letter of intend“ haben sich die gewoge AG und die Stadt

Aachen verpflichtet, ihre brachliegenden Flächen in einen gemeinsamen Entwicklungsprozess einzubringen. Die Vorgabe war, insgesamt rund 9.000 Quadratmeter Wohnbaufläche zu schaffen.

In einem partizipativen Verfahren wurde mit potenziellen Bewohnerinnen und Bewohnern, Interessierten aus der Wohnprojektszene und mit weiteren Expertinnen und Experten das städtebauliche Konzept in zwei Ideenwerkstätten entwickelt. Die hierfür benötigten Grundstücke wurden zwischen der Stadt Aachen und der gewoge AG neu verteilt, sodass beide Partner nun über gleichwertige Grundstücke verfügen. Zusätzlich wurde auf dieser Grundlage der hierfür notwendige Bebauungsplan erarbeitet, der schließlich im März 2020 rechtskräftig wurde. Das städtebauliche Konzept beinhaltet drei Cluster, die von den jeweiligen Eigentümern entwickelt werden.

Experimenteller Wohnungsbau auf dem städtischen Cluster: Das städtische, östliche Cluster an der öffentlichen Grünfläche wurde Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Entwurfsprozesses in Erbpacht angeboten, unter der Bedingung, dass durch ihr Konzept ein Mehrwert für das Quartier entsteht. Die Baugemeinschaft „Schöner Wohnen“, die sich als Genossenschaft aufstellen wird, hat sich mit einem Mehrgenerationenhaus beworben. Erste Entwürfe liegen bereits vor und beinhalten Gemeinschaftsräume, Gästewohnung und eine Fahrradwerkstatt.



© Hans Jürgen Landes



Entwurfsplanung für das gemeinschaftliche Wohnprojekt der Schöner Wohnen im Wiesental GbR durch das Architekturbüro office 03

Der Wohnungsmix beinhaltet einen Anteil von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau. Weitere Konzepte werden für die restlichen Grundstücke des Clusters in Kürze vorgelegt.

Klassischer Wohnungsbau von der gewoge AG: Das mittlere Cluster der gewoge AG wird mit Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 44 Wohnungen realisiert, die im Jahr 2023 bezugsfertig sein werden.

Mobilität und Wohnen auf der Multifunktionsfläche: Das westliche Cluster, die sogenannte Multifunktionsfläche, ist Gemeinschaftseigentum der gewoge AG und der Stadt Aachen. Diese Fläche ist ein wichtiger Baustein für das Mobilitätskonzept. Die unterste Ebene ist für die Komponenten des Mobilitätskonzepts vorgesehen. Über dieser Ebene kann ein zwei- bis dreigeschossiges Wohngebäude errichtet werden. Für den Betrieb der Mobilitätsebene ist die Stadt Aachen mit den Aachener Mobilitätsanbietern in enger Abstimmung.

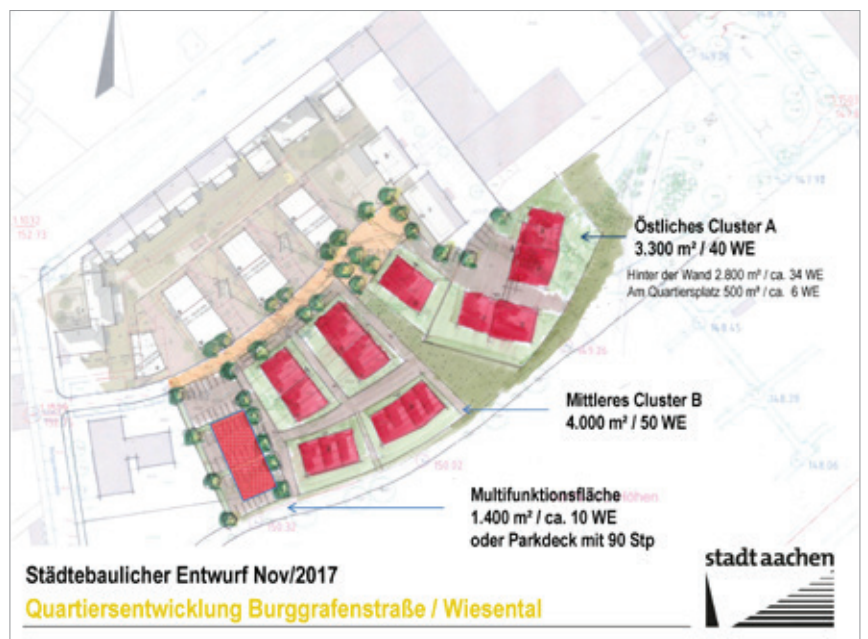
Das Besondere – die Mobilität im Quartier: Bereits bei den Ideenwerkstätten wurde die Flächenkonkurrenz zwischen attraktivem Freiraum und Autounterbringung thematisiert. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der Kooperation zwischen der gewoge AG und Stadt Aachen waren gute Bedingungen gegeben für ein besonderes Mobilitätskonzept. Nach dem Motto: „Weg vom eigenen Auto und dem eigenen Stellplatz – hin zur passgenauen Mobilität als Dienstleistung“ wurden Maßnahmen entwickelt, die zum ersten Mal in einem Bebauungsplan festgesetzt wurden:

- Die Wohncluster sind nahezu frei von Stellplätzen, sodass attraktive Freiräume und ein möglichst von Verkehr ungestörter öffentlicher Quartiersplatz möglich werden.
- Auf der Multifunktionsfläche sollen alle Komponenten der Mobilität untergebracht werden. Das beinhaltet die Stellplätze der Bewohnerinnen und Bewohner, die Besucherparkplätze, Fahrradabstellplätze und eine Mobilstation mit dem Angebot von car-sharing, Fahrradverleih und Packstation.

- Alle Komponenten der Mobilität inklusive des ÖPNVs sollen aus einer Hand gemanagt werden und als Dienstleistung den Bewohnerinnen und Bewohner angeboten werden.
- Zusätzlich entstehen 230 Fahrradabstellplätze.
- 30 Prozent der Auto-Stellplätze haben eine e-Ladestation.
- Die Maßnahmen werden durch das Förderprogramm „Move“ begleitet und evaluiert.

Kurzum: Die Entscheidung, welche Mobilität genutzt wird, beginnt am Wohnort. Wenn es gelingt, alle Maßnahmen umzusetzen und die Bewohnerinnen und Bewohner die Vielfalt des Mobilitätsangebots für sich entdecken, kann das Quartier ein Vorreiter für moderne Formen der Mobilität werden. Das Wichtigste ist, dass durch einen anderen Umgang mit Mobilität das Wohnquartier an Qualität gewinnt.

Städtebaulicher Entwurf des Fachbereiches Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen



**Ankauf,
Verkauf**

**Baugrundstück
zu**

**Mehr Platz zur Renaturierung Die Ruine ist weg
Beschluss gilt auch für Großvorhaben
Mit dem Rad und trotzdem schnell Umgehung
rückt näher Schöner Wohnen Inklusive
Geschwindigkeit ist keine Hexerei Das Block-
haus im Gewerbepark Last but not least**

Mehr Platz zur Renaturierung

Ankauf eines Grundstücks in Aachen-Haaren, Tuchmacherweg

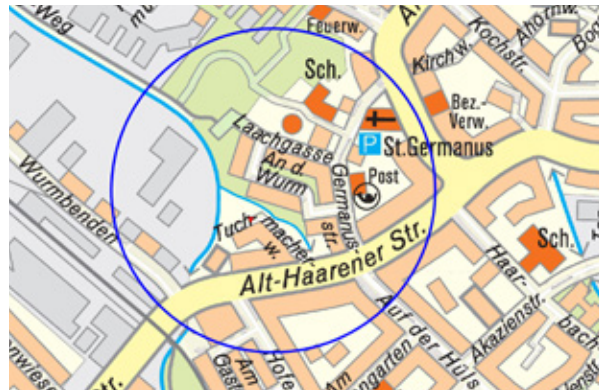
Eine bedeutende Stadtteilentwicklungsmaßnahme im Bereich des Aachener Stadtgebiets ist die Umgestaltung und Erneuerung der Ortsmitte Haaren. Zu diesem besonderen Projekt gehört auch die Umgestaltung des Bereichs des Haarbachs am Tuchmacherweg. Der Wasserverband Eifel Rur plant in diesem Bereich eine Renaturierung des Haarbachs. Im Anschluss an diese Maßnahme soll dieser Bereich städtebaulich aufgewertet und entsprechend gestaltet werden.

Für die Umsetzung der geplanten Maßnahme war es unbedingt erforderlich, das Grundstück zwischen der Bebauung An der Wurm und dem Tuchmacherweg in das Eigentum der Stadt Aachen zu überführen. Der Eigentümer des Grundstücks hatte jedoch ganz andere Pläne über die künftige Nutzung des Grundstücks. Nach langen Verhandlungen konnten sich die Stadt Aachen und der Eigentümer über den Verkauf des Grundstücks einigen.

Der Kaufvertrag wurde Anfang des Jahres 2020 unterschrieben. Die konkreten Planungen für die Renaturierung und die anschließende Gestaltung des Grundstücks können beginnen.

Wolfgang Keup
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2326

Bernd Elbert
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2314





Die Ruine ist weg – Neubau sei Dank

Neuansiedlung eines IT-Unternehmens an der Krefelder Straße

Ursula Bayer
 Fachbereich
 Immobilienmanagement
 Tel.: 0241 432-2310

Sascha Nepomuck
 Fachbereich
 Immobilienmanagement
 Tel.: 0241 432-2328

An der Krefelder Straße befand sich neben dem neuen Tivoli-Stadion bis Anfang 2020 der Rohbau des geplanten Trainingszentrums der Alemannia Aachen, das jedoch durch die Insolvenz der Alemannia Aachen Stadion GmbH nicht fertiggestellt wurde.

Der seit Jahren vor sich hin rostende Rohbau bot dem Betrachter einen wenig ansprechenden Anblick. Erfreut zeigte sich die Stadt Aachen, dass sich trotz des Anblicks ein potenzieller Investor fand, der dort für ein bisher in Würselen ansässiges IT-Unternehmen ein neues Bürogebäude errichtet und im Zuge der Baumaßnahme die rostende Ruine niederlegt.

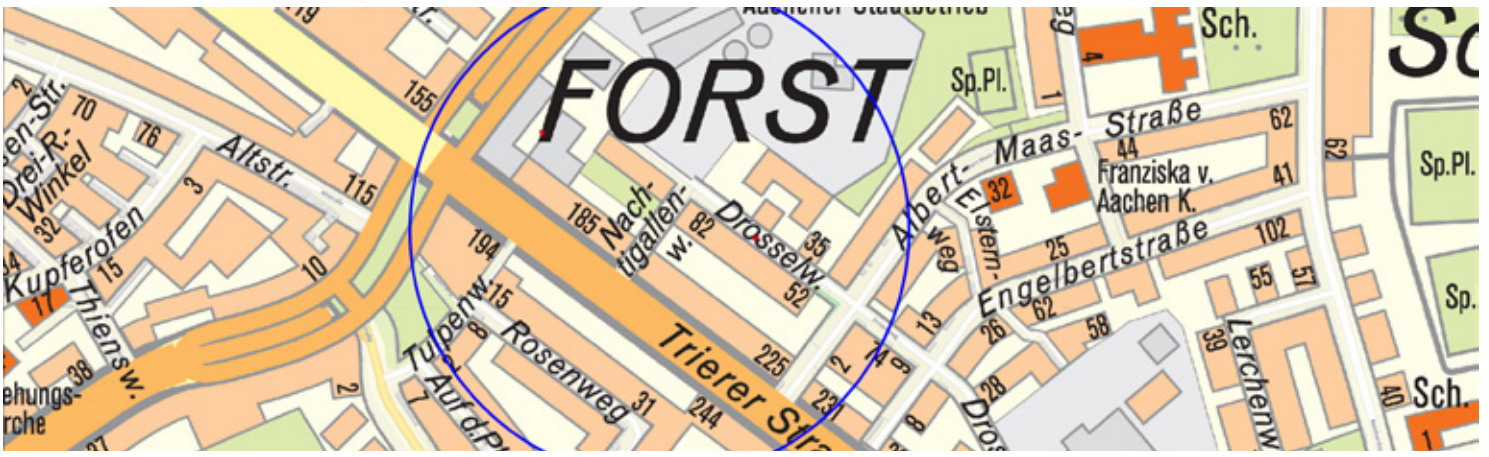
Das neue Büro- und Geschäftsgebäude wird nach seiner Fertigstellung über annähernd 5.000 Quadratmeter gewerbliche Fläche verfügen und zukünftig eine moderne Arbeitsstätte für über 300 Personen bieten.

Das Objekt verfügt über eine gute Verkehrsanbindung für die Anreise per Pkw, mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr.

Zur Baureifmachung des Grundstücks mussten weitere Probleme gelöst werden, zum Beispiel wurde ein neues Feuerwehrkonzept für die Nachbarbebauung erforderlich und die Zuwegung zum Parkhaus für die benachbarte Firma musste verlegt werden. Der Kaufvertrag mit dem Investor wurde Anfang April 2020 abgeschlossen, der Rohbau bereits niedergelegt und mit der Baumaßnahme begonnen.

Geplant ist der Bezug des neuen Gebäudes für Frühjahr 2021.





Beschluss gilt auch für Großvorhaben

Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Aachen-Forst, Drosselweg

Im Jahr 2012 hat die Blue Gate Aachen GmbH im Bereich des Aachener Hauptbahnhofs Flächen von der Deutschen Bahn AG erworben und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Hotels, eines Bürogebäudes, studentischer Appartementwohnungen, einer Versorgungszone mit Dienstleistungen, Einzelhandel sowie eines Tiefgaragengeschosses geschaffen werden.

Durch politische Beschlüsse ist festgelegt, dass bei Wohnbauvorhaben auf Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 20 bis 40 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen muss. Wegen der Besonderheit des Wohnbauteils studentisches Wohnen war die Käuferin berechtigt, den festgelegten Anteil öffentlich geförderter Wohnraums auch außerhalb des Plangebietes an einem mit der Stadt Aachen abgestimmten Standort zu errichten.

Zur Realisierung des öffentlich geförderten Wohnraums wurde einer Tochtergesellschaft der Käuferin ein über 5.000 Quadratmeter großes städtisches Grundstück am Drosselweg in Aachen-Forst verkauft. Die Käuferin wird dort 47 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau, einschließlich 9 Wohneinheiten für Flüchtlingshaushalte, errichten.

Mit den Bauarbeiten für die fünf Gebäude wurde im April 2019 begonnen. Die Fertigstellung und der Bezug der Gebäude ist für Ende 2020 vorgesehen.

Für das Großvorhaben an der Zollamtstraße erfolgte der erste Spatenstich im September 2019. Beabsichtigt ist, bis 2022 die vier großen Gebäuderiegel fertigzustellen.

Mit diesem Bauvorhaben errichtet Blue Gate eines der teuersten Bauprojekte in Aachen.

*Thomas Gass
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2323*

*Ursula Bayer
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2310*



© Stadt Aachen



© Stadt Aachen

Mit dem Rad und trotzdem schnell

Bahntrassenradweg von Aachen nach Jülich

Petra Angerer
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2327

Seit 2013 plant und baut die StädteRegion Aachen gemeinsam mit den Städten Würselen, Alsdorf und Aachen einen ungefähr 15 Kilometer langen Teilabschnitt des Bahntrassenradwegs auf der ehemaligen Bahntrasse Aachen-Nord – Jülich.

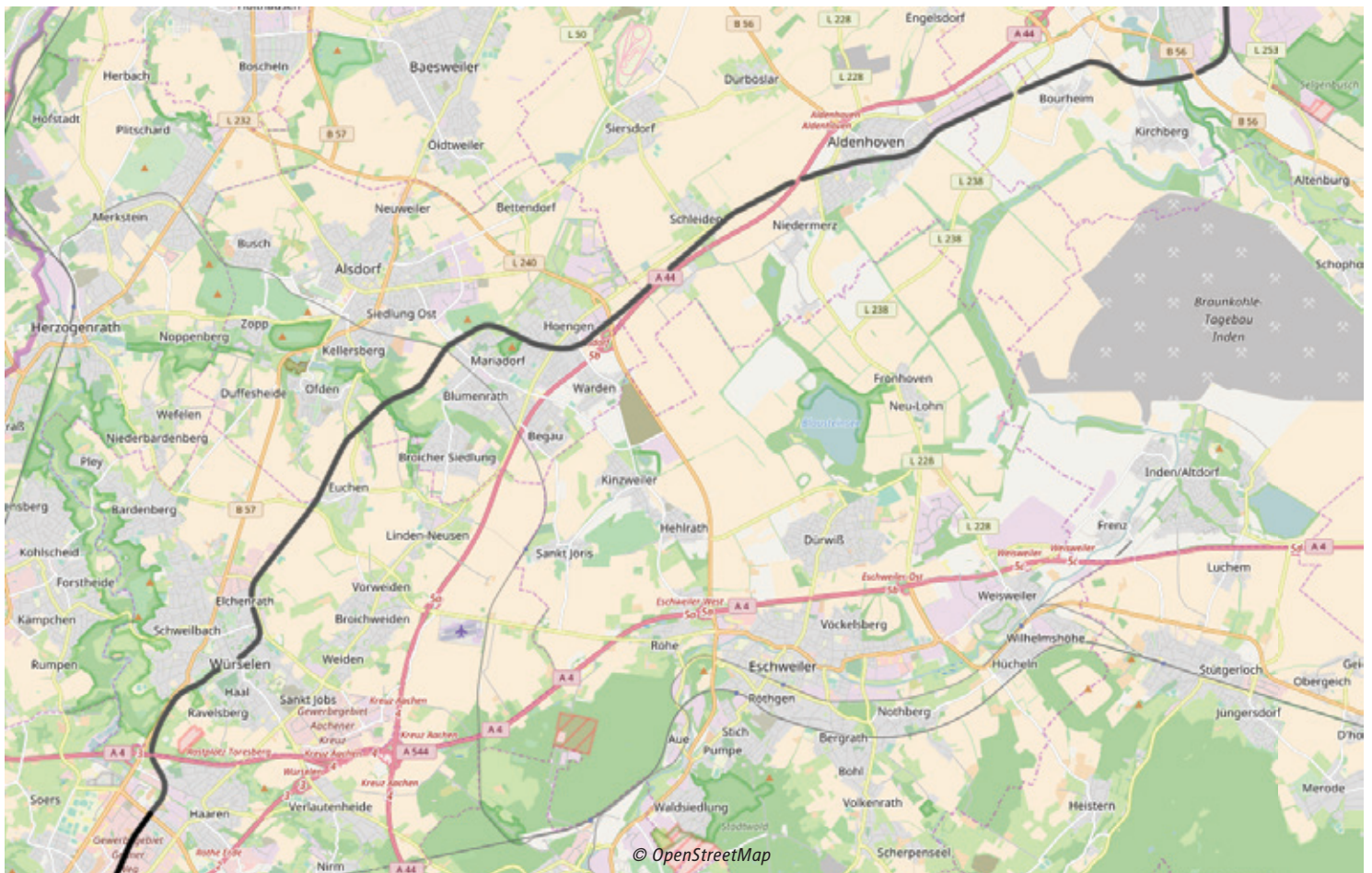
Der Radweg wird seit 2014 von der StädteRegion in mehreren Bauabschnitten gebaut. Er soll in das überregionale Radverkehrsnetz eingebunden und mit anderen hochwertigen touristischen Radverkehrsnetzen (z. B. Vennbahnroute, RurUfer-Radweg) verknüpft werden.

Da der neue Radweg zum großen Teil auf der ehemaligen Bahntrasse liegt, hat dieser eine geringe Steigung. Zudem gestaltet sich der Radweg aufgrund der teilweisen Über- oder Unterführungen der Straßen weitgehend als autofrei. Mit dem Bau des Teilstückes innerhalb der Stadt Aachen wurde im Sommer 2019 begonnen. Für den Bau des Radwegs im Bereich Schwarzer Weg waren Grundstücksverhandlungen erforderlich. Die Stadt Aachen hat sich mit dem benachbarten Grundstückseigentümer geeinigt, den Radweg teilweise auf sein Grundstück zu verlegen. Hierfür wurde ein

Gestattungsvertrag einschließlich grundbuchlicher Sicherung abgeschlossen.

In diesem Zusammenhang wurden auch einvernehmliche Regelungen zu Überbauungen durch Lauben der benachbarten Kleingartenanlage getroffen, welche durch die Vermessung bemerkt wurden.

Die Fertigstellung des Radwegs ist für Herbst 2020 vorgesehen.





Umgehung rückt näher

Tauschvertrag für den Straßenbau in Richterich

Im Aachener Ortsteil Richterich soll im Bereich des sogenannten „Richtericher Dell“ ein neues Stadtquartier mit bis zu 900 Wohneinheiten entstehen.

Um dieses neue Stadtquartier an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen, und den bestehenden Ortskern Richterich vom ständig zunehmenden Verkehr zu entlasten, ist die Haupteinfahrungs- sowie eine Umgehungsstraße geplant. Die geplante Straße zweigt von der Horbacher Straße (L 231) südlich des Mischwasserrückhaltebeckens an der Einmündung des Franzosenwegs in die Horbacher Straße nach Osten ab und quert östlich der Bebauung an der Banker-Feld-Straße die Eisenbahntrasse Aachen-Mönchengladbach sowie den Amstelbach. Diese insgesamt rund 1,2 Kilometer lange Haupteinführung/Ortsumgehung soll den aus dem gesamten Rahmenplangebiet entstehenden Verkehr ableiten. Darüber hinaus soll sie der Entlastung der Ortsdurchfahrt und der Ableitung des überörtlichen Verkehrs dienen.

Die geplante Straße verläuft über derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstücke aus teilweise privatem Eigentum. Um die Straße bauen zu können, muss die Stadt Aachen die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile ankaufen. Der Bau der Straße ist eine Grundvoraussetzung für die Umsetzung des geplanten Wohnbaugebietes. Während der Verhandlungen wurde bekannt, dass die Brücke an der Horbacher Straße vermutlich erneuert werden muss und eventuell

eine Sperrung dieser Brücke droht. Diese Sperrung würde den Ortsteil Richterich vom übrigen Stadtgebiet Aachen trennen und hätte somit erhebliche Folgen für die Richtericher Bürgerinnen und Bürger. Die Haupteinführungsstraße kann dieses Problem lösen.

Nach über zweijährigen, sehr fairen Verhandlungen mit dem Eigentümer eines betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücks konnte eine Einigung erzielt werden. Die Stadt Aachen und der Eigentümer konnten sich auf ein angemessenes Tauschverhältnis verständigen. Die zum Tausch vorgesehenen Grundstücke mussten in ihrer Bodenqualität, ihrer Größe, ihrer Form und natürlich auch in ihrer Lage geeignet sein. Es ist schließlich gelungen geeignete Grundstücke zu finden, sodass nicht nur die für den Straßenbau benötigte Teilfläche getauscht werden konnte, sondern sogar zusätzlich ein großer Bereich künftigen Wohnbaulands.

Damit endeten die Verhandlungen zur vollen Zufriedenheit beider Parteien.

Wolfgang Keup
 Fachbereich
 Immobilienmanagement
 Tel.: 0241 432-2326

Bernd Elbert
 Fachbereich
 Immobilienmanagement
 Tel.: 0241 432-2314



Schöner Wohnen Inklusive

Vergabe eines Erbbaurechts in Aachen-Brand, Rombachstraße

Thomas Gass
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2323

Sarah Hirsch
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2315

Der Verein „zwischen uns e. V.“ ist bei der städtischen Koordinierungsstelle „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ vorstellig geworden. Er beabsichtigt ein inklusives Wohnprojekt zu entwickeln und sucht hierfür ein geeignetes Grundstück.

Zur Umsetzung des inklusiven Wohnprojektes hat der Fachbereich Immobilienmanagement dem Verein die Einräumung eines Erbbaurechts an einem 1.469 Quadratmeter großen Grundstück in der Rombachstraße angeboten.

Zwischenzeitlich wurde von dem Verein ein Investor gefunden, der mit der Stadt Aachen einen Erbbaurechtsvertrag zu dem Grundstück abschließt, das Gebäude errichtet, es im Bestand hält und nach Maßgabe des Wohnkonzepts des Vereins vermietet. Der Erbbaurechtsvertrag bindet den Investor daran, das Konzept des Vereins auf dem Grundstück umzusetzen.

Auf dem Grundstück entstehen ein dreigeschossiger Baukörper mit begrünter Dachfläche und einer Gesamtwohnfläche von ungefähr 1.260 Quadratmeter, ein eingeschossiger Abstellraum mit Flachdach sowie oberirdische Stellplätze. Die Wohnfläche setzt sich aus öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen zusammen.

Umgesetzt wird auf dem Grundstück ein inklusives Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung, Studierende, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen, die in Aachen in Gemeinschaft leben möchten. Menschen mit Behinderung soll die Chance gegeben werden, nach ihren individuellen Bedürfnissen selbstbestimmt in einer Gemeinschaft zu leben. Studierende sollen attraktiven, bezahlbaren Wohnraum finden, wertvolle Erfahrung durch inklusives Miteinander sammeln und stundenweise als Assistentinnen und Assistenten in der Wohngemeinschaft arbeiten können.





Geschwindigkeit ist keine Hexerei

Verkauf eines Gewerbegrundstücks im Gewerbepark Brand

Dass es schnell gehen kann, zeigt das Bauvorhaben eines Ingenieurbüros aus dem Bereich der Geologie. Nachdem der passende Standort im Gewerbepark Brand gefunden war, ging es mit Hochdruck an die Arbeit.

Der Werbeslogan des Unternehmens „Wir öffnen Türen!“ wurde dabei zum Anlass genommen, innerhalb von zwölf Monaten den Umzug an die neue Wirkungsstätte zu realisieren und dabei das Ziel nie aus den Augen zu verlieren.

Nach Einreichung des Bauantrages zu Beginn des Jahres 2019 konnte nach der Erteilung der Baugenehmigung im Frühjahr mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Im Spätsommer wurde bereits das Richtfest gefeiert.

Der Umzug des Ingenieurdienstleisters an die neue Wirkungsstätte im Gewerbepark Brand erfolgte im November, sodass der Weihnachtsbaum in der Adventszeit bereits in den neuen Räumen aufgestellt werden konnte.

Sascha Nepomuck
 Fachbereich
 Immobilienmanagement
 Tel.: 0241 432-2328

Sabine Hefferan
 Fachbereich
 Immobilienmanagement
 Tel.: 0241 432-2313





© Thomas Koch

Das Blockhaus im Gewerbepark

Verkauf eines Gewerbegrundstücks im Gewerbepark Brand

Sascha Nepomuck
 Fachbereich
 Immobilienmanagement
 Tel.: 0241 432-2328

Bernd Elbert
 Fachbereich
 Immobilienmanagement
 Tel.: 0241 432-2314

Ein Bauvorhaben etwas anderer Art findet sich im Gewerbepark Brand an markanter Stelle. An der Abbiegung der Hauptstraße des Gewerbeparks gelegen, hat sich auf einer Fläche von 500 Quadratmetern ein neues Zentrum für Tiermedizin angesiedelt.

Ein in Aachen ansässiger Tierarzt kam mit der Idee auf den Fachbereich Immobilienmanagement zu, eine Gemeinschaftspraxis mit mehreren Kolleginnen und Kollegen in Aachen zu errichten und dabei ein breites Spektrum modernster Tiermedizin anzubieten. Dabei legt die moderne Tiermedizin den Fokus auf gemeinschaftliches Hand-in-Hand-Arbeiten verschiedener Spezialisten zum Wohl der Tiere.

Das Gebäude der Tierarztpraxis wurde als zweigeschossiges Holzblockhaus realisiert. Die Bauarbeiten dauerten dabei nach Erhalt der Baugenehmigung weniger als ein Jahr. Zwischen dem Einreichen des Bauantrags, dem Einzug und der Eröffnung der neuen Praxisräume vergingen weniger als 14 Monate.

Die Einweihungsfeier wurde durch einen Tiergottesdienst vom Domvikar abgehalten.



© Stadt Aachen

Last but not least

Verkauf der letzten Gewerbegrundstücke in der Pascalstraße

Auf der Homepage www.pascalstrasse.de, die von dort ansässigen Unternehmen betrieben wird, bezeichnet sich die Pascalstraße als IT-Hotspot der Region und „Silicon Valley von Aachen“. Die dort veröffentlichte Darstellung spricht von 68 Firmen, 3 Kita-Gruppen, 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und 4.000 Bäumen am Standort. Namhafte und weltbekannte Unternehmen der Software- und IT-Branche verschiedener Sparten sind in der Pascalstraße ansässig und betreuen dabei über 2.300 Kunden in 40 Ländern der Erde. Diese Kennzahlen zeigen, dass in der Pascalstraße im Einklang mit der Natur und einer guten Verkehrsanbindung moderne Arbeitsbedingungen von den Unternehmen für viele kreative Köpfe geschaffen wurden.

In diesem begehrten Umfeld gelang es dem Fachbereich Immobilienmanagement durch Aufteilung und Vermessung des letzten städtischen Gewerbegrundstücks, zwei weitere Unternehmen am Ende der Pascalstraße anzusiedeln, die mit ihren Aufgabenfeldern hervorragend in das dortige Umfeld hineinpassen.

Im Vorfeld der Grundstücksverkäufe war es erforderlich, vom Eigentümer der Nachbarimmobilie im Bereich der Zuwegung eine kleine Fläche zu erwerben. Die zusätzliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Grundbuch und eine vom Fachbereich Immobilienmanagement moderierte Regelung einer gemeinsamen Grundstückszufahrt waren die abschließenden Voraussetzungen für die erfolgreiche Neuansiedlung der beiden Unternehmen aus den Bereichen der Agrarwissenschaft und der Verkehrsdatentechnik, die vorher

mit ihren Niederlassungen bereits im Umfeld der Baugrundstücke im Rahmen von Mietverhältnissen beheimatet waren.

Für beide Bauvorhaben wurden die Bauanträge im Spätsommer eingereicht und mit der Errichtung der Bauvorhaben im darauf folgenden Frühjahr begonnen. Das erste Unternehmen aus dem Bereich der Verkehrsdatentechnik zog mit seinen etwa 20 Mitarbeitern noch Ende des Jahres 2019 an die neue Wirkungsstätte. Dabei wurden die Räumlichkeiten lediglich um wenige hundert Meter vom alten Standort verlagert.

Zu Beginn des Jahres 2020 folgten die Baufertigstellung und der Einzug auf dem zweiten Grundstück für das Unternehmen aus dem Bereich der Agrarwissenschaft.

Im ersten Halbjahr dieses Jahres wurde die Außenanlage mit der gemeinsam geplanten Grundstückszufahrt beider Unternehmen fertiggestellt. Das letzte noch offene Kapitel der erfolgreichen Neuansiedlung bildet der endgültige Ausbau eines kleinen Stücks der Zufahrtsstraße, die sich an die Profilierung der fertiggestellten Außenanlage anpasst und im Herbst 2020 erfolgen soll.

Mit dem Einzug der beiden Unternehmen endet vorerst die Entwicklung des IT-Standortes Pascalstraße durch den Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Aachen, da es im Gewerbegebiet Pascalstraße keine frei verfügbaren Grundstücke mehr im Eigentum der Stadt Aachen gibt.

Sascha Nepomuck
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2328

Bernd Elbert
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2314





Lange Leitung? Wir helfen!



Lange Leitung? Wir helfen!

Leitungsverlegung für die Open Grid Europe GmbH (ZEELINK)

Die Open Grid Europe GmbH ist Deutschlands führende Erdgastransportgesellschaft und betreibt das längste Fernleitungsnetz in Deutschland mit ungefähr 12.000 Kilometer. Durch die Verlegung der neuen Pipeline wird ein Anschluss an das belgische Erdgasnetz und das Terminal in Zeebrügge hergestellt. Daher auch die Namensgebung ZEELINK.

Im September 2017 wurde das Planfeststellungsverfahren zum Bau der ZEELINK-Leitung bei der Bezirksregierung Köln beantragt und im März 2019 durch rechtskräftigen Beschluss genehmigt.

Der vorgesehene Trassenverlauf berücksichtigt die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens und von den politischen Gremien beschlossene überwiegende Parallelführung zur Autobahn A 44 sowie zu bereits bestehenden Gas- und Stromleitungen.

Des Weiteren wurde die enge Abstimmung zwischen Amprion GmbH (Leitungsverlegung Erdkabel) und Open Grid Europe GmbH ausdrücklich begrüßt, da eine weitgehende Parallelführung der Strom- und Gasleitung zu einer Minimierung der Eingriffe führt und Synergien durch die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bewirkt.

Die Stadt Aachen hat einen Gestattungsvertrag einschließlich grundbuchlicher Sicherung über die Verlegung einer Ferngasleitung und der zugehörigen Telekommunikationskabel für die privaten städtischen Grundstücke abgeschlossen.

Für den Bau der ZEELINK-Leitung wurden über 50 städtische Grundstücke sowie einige Grundstücke aus dem von der Stadt Aachen verwalteten Stiftungsvermögen zur Verfügung gestellt. Hierfür erhalten die Stadt Aachen und die Stiftung eine entsprechende Entschädigung vom Unternehmen. Gleichzeitig wird von der Open Grid Europe GmbH eine Entschädigung für den Aufwuchs, für Folgeschäden sowie den Ernteertragsausfall der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke gezahlt.

Die neue Gasleitung erleichtert die bevorstehende Änderung der Gasversorgung. In Deutschland kommen derzeit die beiden unterschiedlichen Erdgassorten L- und H-Gas zum Einsatz. Etwa 25 Prozent des Gesamtmarktes (rund 6 Millionen Endgeräte bei 4 bis 5 Millionen Haushaltskunden) werden mit L-Gas versorgt. Dieser Anteil muss mittelfristig ersetzt werden, da die Verfügbarkeit von L-Gas stark zurückgeht. Unter anderem ist bei einer L-/H-Gasumstellung die Chance des Austauschs älterer Verbrauchseinrichtungen und dadurch hohes Co²-Einsparpotenzial bei einem Gerätetausch möglich. Die L-/H-Gasumstellung wird im Jahr 2029 abgeschlossen sein.

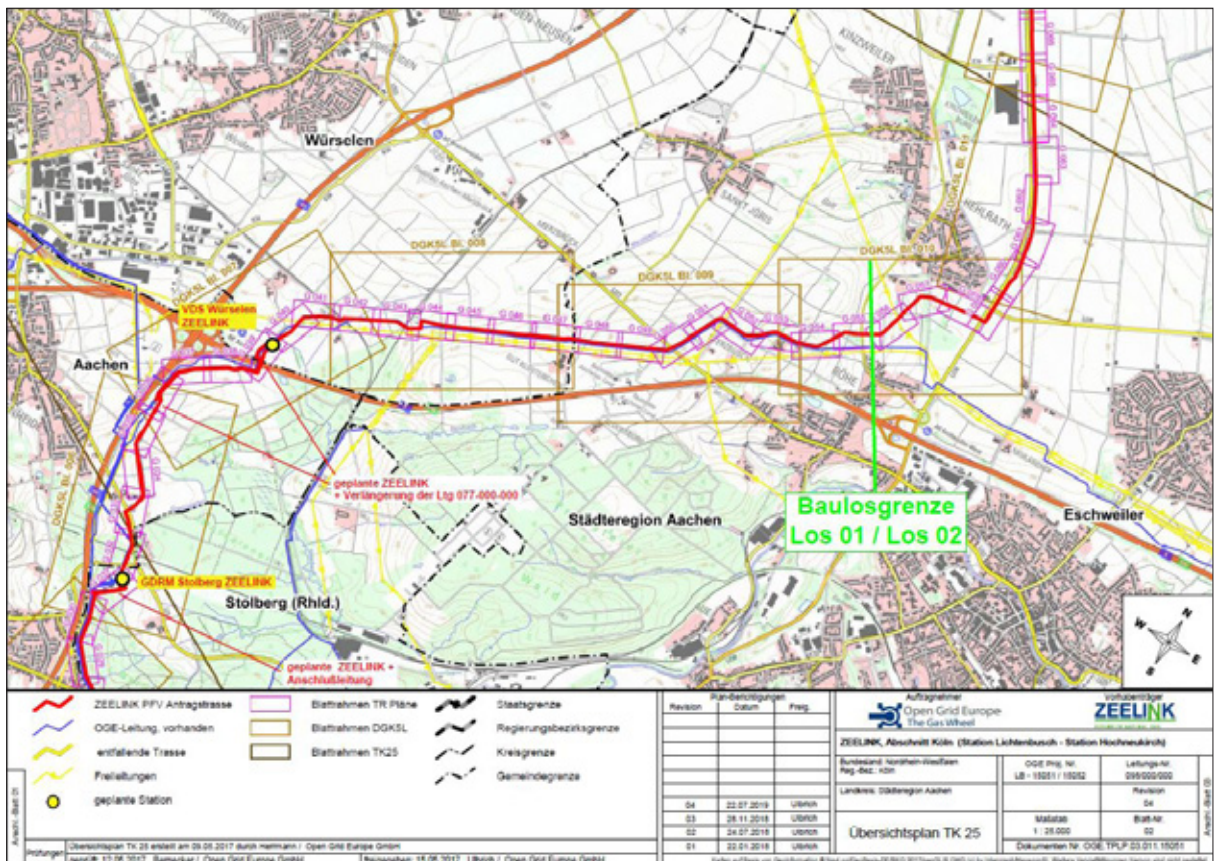
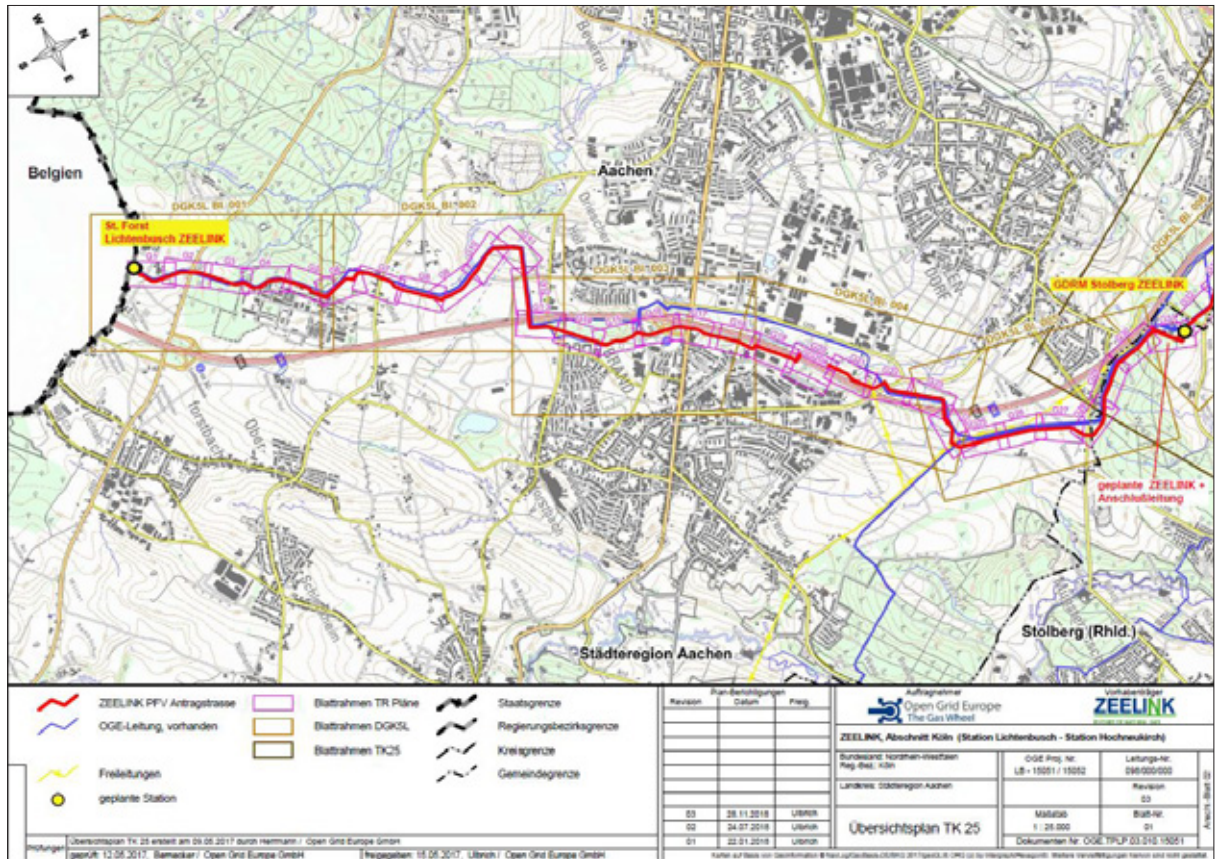
Mit der Leitungsverlegung wurde im April 2019 begonnen. Mit dem Ende der Arbeiten im Stadtgebiet Aachen ist voraussichtlich im Herbst 2020 zu rechnen. Die Inbetriebnahme soll im März 2021 erfolgen.

*Petra Angerer
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2327*

*Adelheid Massin-Alt peter
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2316*

Startgrube zur Untertunnelung des Brander Walls





Sonstiges

**Ein Grundstück wird gern ausgenutzt
Verstecktes Kleinod in Aachens Mitte**

Ein Grundstück wird gern ausgenutzt

Nachverdichtung durch die gewoge AG in Aachen-Haaren, Reuterweg

Die Wohnungsbaugesellschaft gewoge AG verwaltet ungefähr 500 Wohnhäuser mit 2.600 Wohneinheiten im Eigentum der Stadt Aachen. Im Rahmen der Suche nach Nachverdichtungspotenzialen auf städtischen Grundstücken hatten die Stadt Aachen und die gewoge AG in einem ersten Schritt zehn Grundstücke identifiziert, auf denen eine Nachverdichtung in Form einer zusätzlichen Wohnbebauung möglich ist. Als erstes Grundstück wurde die große und untergenutzte Gartenfläche der Häuser am Reuterweg 11-19 in Haaren als potenzielle Nachverdichtungsfläche genauer untersucht.

Die gewoge AG hat in einer ersten Machbarkeitsstudie ermittelt, wie und wie viel auf dem rückwärtigen Grundstück gebaut werden kann. Nach einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage, bei der die grundsätzliche Möglichkeit einer Bebauung geklärt wurde, hat die gewoge AG das Grundstück von der Stadt Aachen im Dezember 2019 erworben.

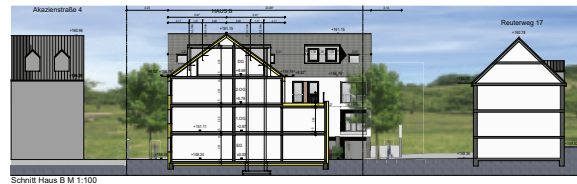
Auf dem bisher untergenutzten Grundstückteil werden ab 2021 insgesamt 21 neue Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet. Hierdurch entsteht nicht nur preiswerter Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, auch die Qualität der Siedlung gewinnt deutlich durch einen zeitgemäßen Neubau. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

Sophia Thät
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2317

Gerd Bussen
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2320

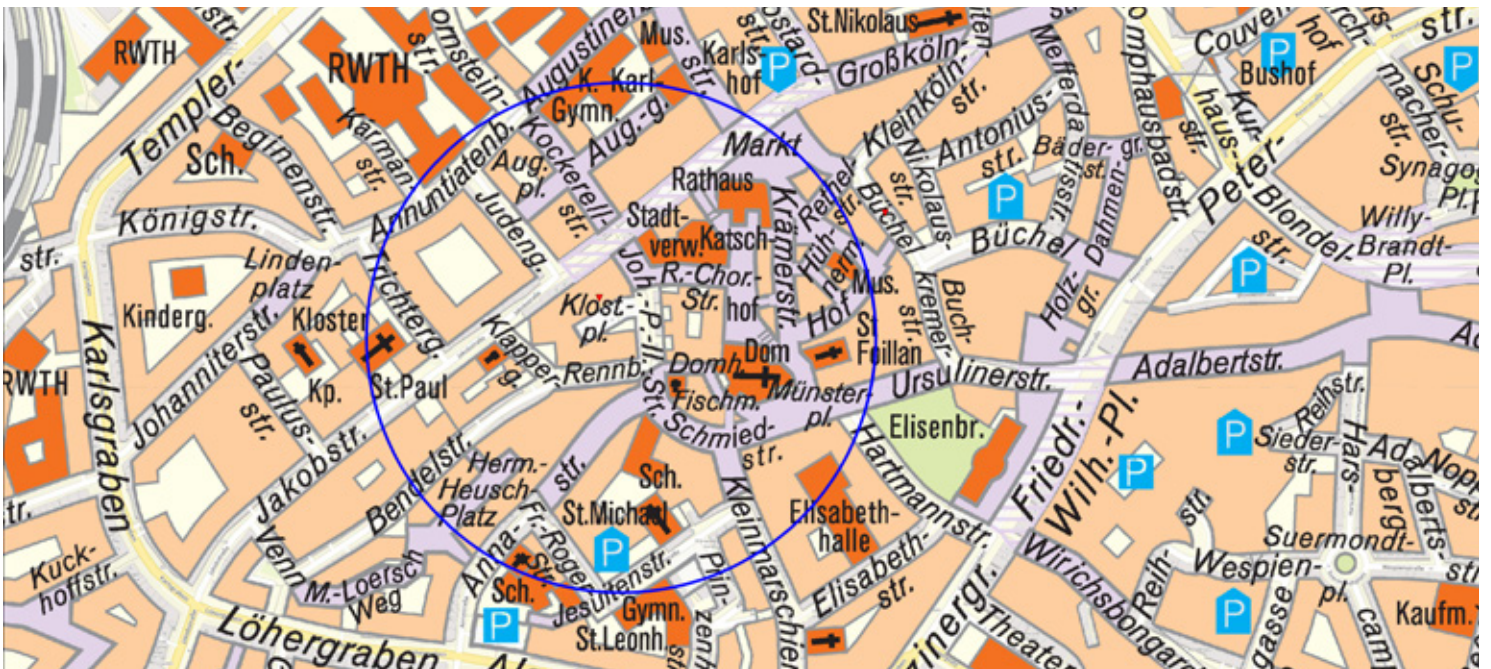


© gewoge AG



© gewoge AG





Verstecktes Kleinod in Aachens Mitte

Umgestaltung und Aufwertung des Klosterplatzes

Angela Milenkowicz
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2347

Nach der Entwidmung hat sich viel auf dem Klosterplatz getan. Neben festen Dauermietparkplätzen mit Absperrbügeln sind eine Cambio-CarSharing-Station sowie eine Velocity-Station entstanden. Bei Großereignissen und während des Weihnachtsmarkts dient der Platz als Standort für Rettungsfahrzeuge.

Der Fachbereich Immobilienmanagement hat den Klosterplatz in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, dem Aachener Stadtbetrieb und dem Bischöflichen Generalvikariat Aachen umgestaltet und aufgewertet.

Vorhandene Betonplatten wurden durch geschnittenes Pflaster ersetzt. Entlang der Fassaden wurde Kleinpflaster verlegt. Die Platzkanten wurden mit Natursteinborden gefasst.

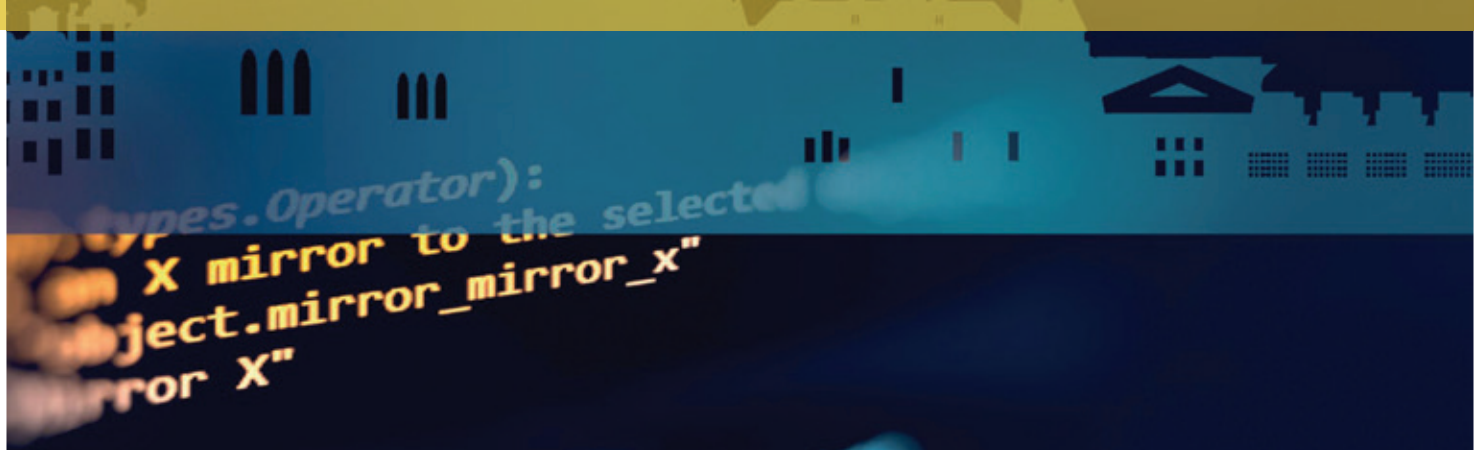
Der vordere Teil des Platzes wird in einem zweiten Bauabschnitt saniert.



© Gebr. Reuber GmbH & Co. KG

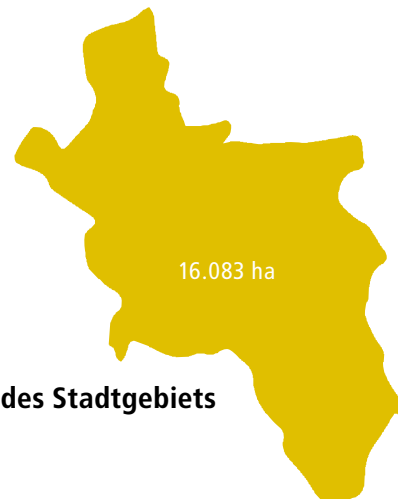
```
mirror_mod = modifier_ob.  
t mirror object to mirror.  
mirror_mod.mirror_object  
operation == "MIRROR_X":  
mirror_mod.use_x = True  
mirror_mod.use_y = False  
mirror_mod.use_z = False  
operation == "MIRROR_Y":  
mirror_mod.use_x = False  
mirror_mod.use_y = True  
mirror_mod.use_z = False  
operation == "MIRROR_Z":  
mirror_mod.use_x = False  
mirror_mod.use_y = False  
mirror_mod.use_z = True  
selection at the end -add  
mirror_ob.select= 1  
modifier_ob.select=1  
context.scene.objects.active  
("Selected" + str(modifier_ob))  
mirror_ob.select = 0  
= bpy.context.selected_objects  
data.objects[one.name].select
```

Immobilien Daten Haushalte Wohngebäude Zahlen, Fakten, Daten Statistik



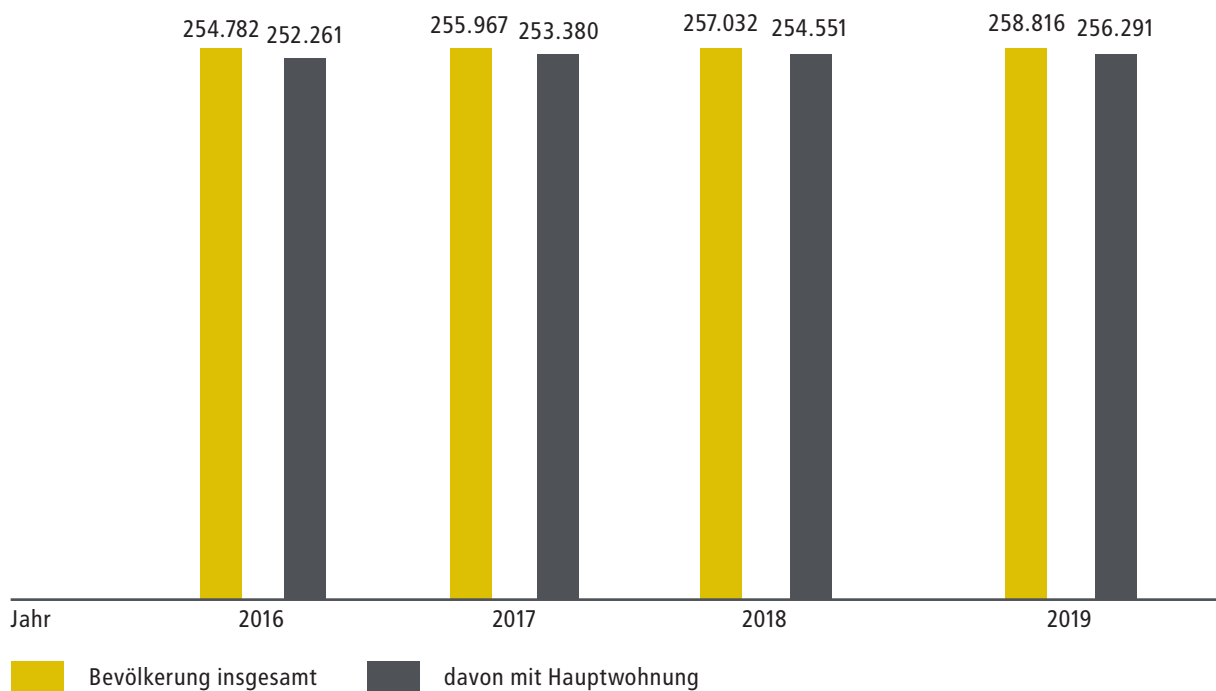
Zahlen, Fakten, Daten

5.1 Wichtige Immobiliendaten

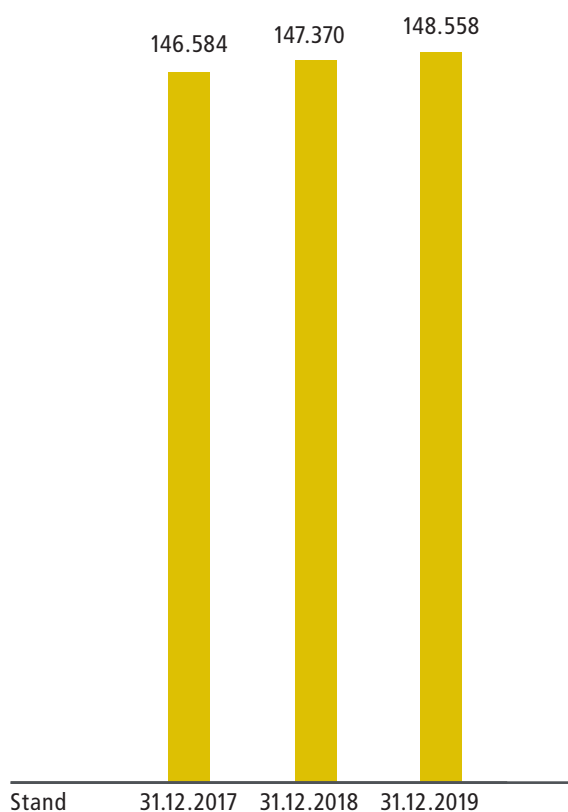


Größe des Stadtgebiets

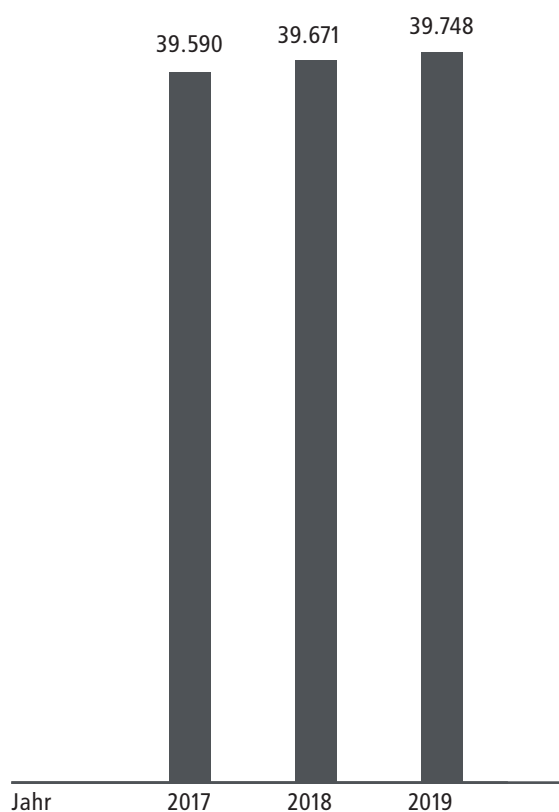
Bevölkerung



Bestand Haushalte

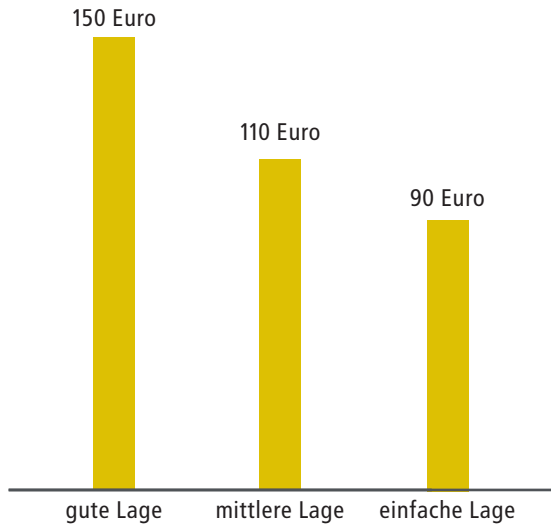


Bestand Wohngebäude



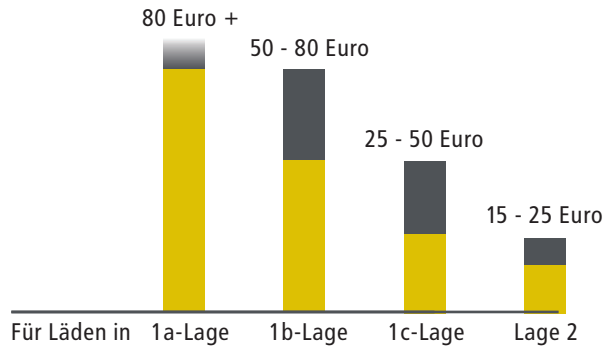
Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Verkaufspreis pro m² (inkl. Erschließungskosten;
keine subventionierten Preise)



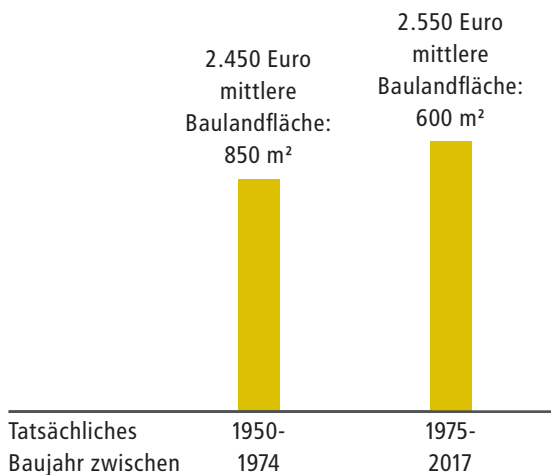
Netto-Erdgeschoss-Kaltmieten im Einzelhandel

(pro m² Nutzfläche)



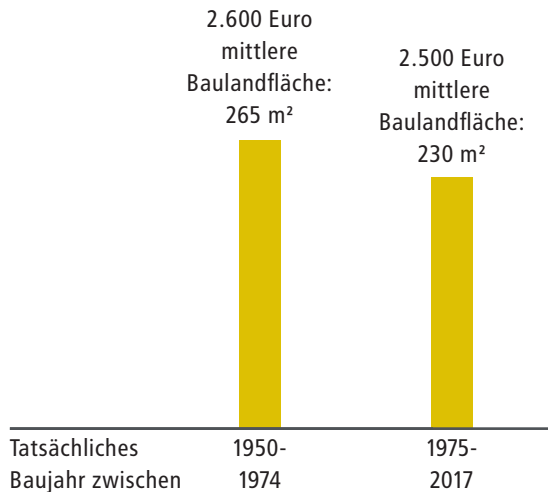
Freistehende Einfamilienhäuser

(durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche
in mittlerer Lage)



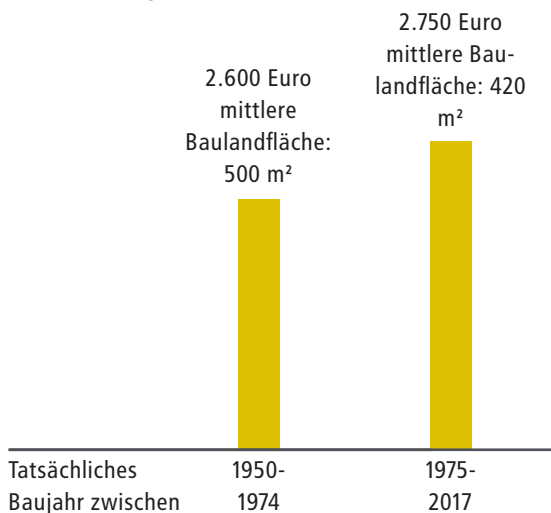
Einfamilienreihenmittelhäuser

(durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche
in mittlerer Lage)



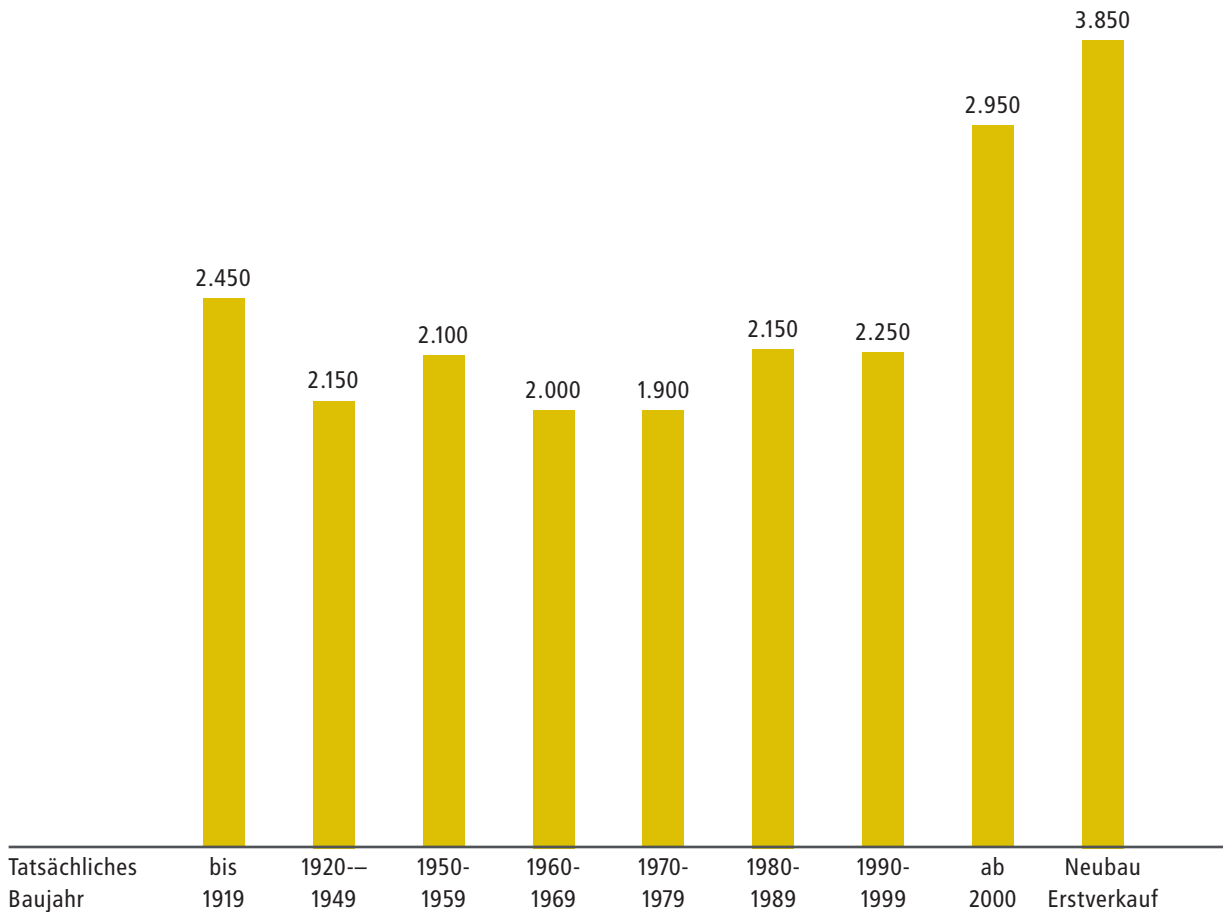
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

(durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche
in mittlerer Lage)



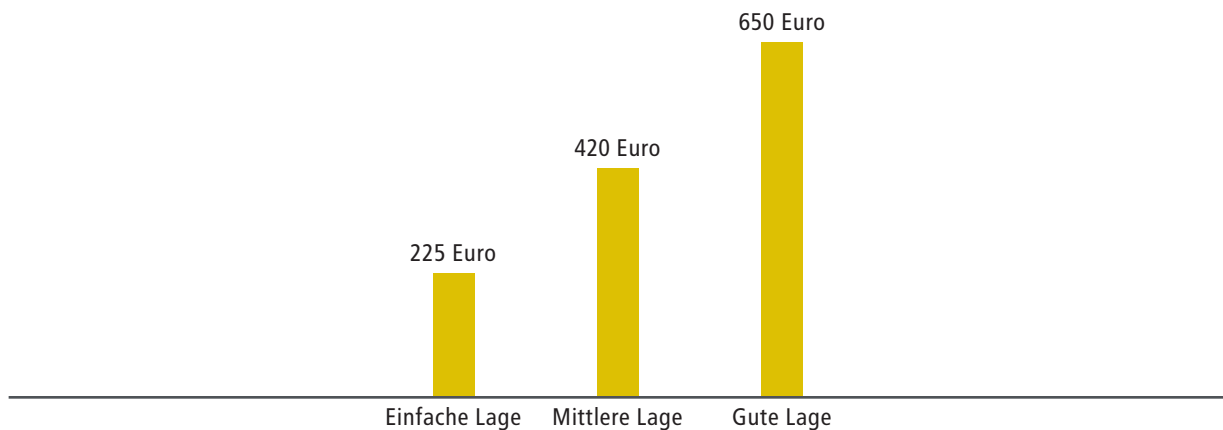
Wohnungseigentum

(durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche, 61 m² bis 100 m² Wohnfläche, in mittlere Lagen, bei Weiterverkauf)



Wohnungsbaugrundstücke

(Verkaufspreis inkl. Erschließungskosten in m² für typische Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)



Quellen

Stadt Aachen

Fachbereich 02/Statistik

Fachbereich 62

Kommunale Bewertungsstelle

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen, Initiative Aachen e. V.

Mietspiegel

Der Mietspiegel gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen wird gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e. V., Mieterschutzverein für Aachen und Umgebung e. V. unter Mitwirkung der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

Der Mietspiegel kann im Internet unter www.aachen.de eingesehen werden.

Ankäufe

Im Jahr 2019 wurden insgesamt drei Grundstücke und Objekte angekauft. Hierbei handelt es sich um folgende Objektarten mit entsprechenden Ausgabevolumen:

Jahr	Erwerb von Grundstücken für öffentlichen Bedarf und für den Verwaltungsbedarf	Ausüben von gesetzlichen Vorkaufsrechten	Sonstiges	Gesamt	Ausgabevolumen
2017	8	–	1	9	rd. 1,10 Mio. Euro
2018	1	1	1	3	rd. 407.000 Euro
2019	12	–	–	12	rd. 2,50 Mio. Euro

Die Ausübung der Vorkaufsrechte erfolgte gemäß § 25 und § 28 Baugesetzbuch

Verkäufe

In dem Jahr 2019 wurden folgende Grundstücke und Objekte veräußert:

Jahr	Gewerbe	Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen	Sonstige	Gesamt	Einnahmenvolumen
2017	9	4	9	22	rd. 3,10 Mio. Euro
2018	12	19	7	38	rd. 7,40 Mio. Euro
2019	11	11	14	36	rd. 8,40 Mio. Euro

Tausch

In dem Jahr 2019 wurden keine Tauschverträge abgeschlossen.

Gestattungsverträge

In dem Jahr 2019 wurden überwiegend mit Versorgungsunternehmen Gestattungsverträge und Baulasten abgeschlossen. Hierbei wurden folgende Einnahmen erzielt:

Jahr	Anzahl abgeschlossener Verträge und Baulasten	Einnahmen
2017	19	rd. 112.800 Euro
2018	11	rd. 238.200 Euro
2019	15	rd. 215.100 Euro

Erteilung von Vorkaufsrechtsbescheinigungen

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches obliegt dem Fachbereich bei allen Kaufverträgen, die über Grundbesitz innerhalb des Stadtgebietes Aachen abgeschlossen werden, die Prüfung, ob ein gemeindliches Vorkaufsrecht besteht bzw. ausgeübt wird.

Bei Nichtbestehen bzw. Nichtausüben eines Vorkaufsrechtes ist hierüber im Einzelfall ein Negativattest auszustellen. Die Gebühr für das Erteilen des Zeugnisses wird in Höhe von 30,00 Euro gemäß der Verwaltungsgebührenordnung erhoben.

Jahr	Anzahl der ausgestellten Vorkaufsrechtsbescheinigungen (pro Jahr)	Gebühren gem. der Verwaltungsgebührenordnung
2017	760	22.800 Euro
2018	791	23.730 Euro
2019	777	23.310 Euro

Erbbauzinsen

Jahr	Die jährlichen Mehreinnahmen durch Erbbauzinserhöhungen betragen
2017	rd. 4.500 Euro
2018	rd. 52.600 Euro
2019	rd. 22.000 Euro

Erbbaurechte

Jahr	Anzahl über den Beschluss der vergebenen Erbbaurechte	erzielte Mehreinnahmen durch neu bestellte Erbbaurechte	Erbbaurechte (gesamt)	Erbbauzins-einnahmen (gesamt)	enthaltener Anteil auf Stiftungsbesitz
2017	–	–	1 193	rd. 4,22 Mio. Euro	rd. 2,97 Mio. Euro
2018	–	–	1 193	rd. 4,27 Mio. Euro	rd. 3,00 Mio. Euro
2019	1	rd. 25.000 Euro	1 193	rd. 4,31 Mio. Euro	rd. 3,00 Mio. Euro

Organigramm

Immobilienmanagement

Dezernat VI: Herr Prof. Dr. Sicking

FB 23/000 Immobilienmanagement
Fachbereichsleitung: Herr Kemperdick
Vertretung: Herr Bussen
Vorzimmer: Frau Michalski, Frau Rechlin

FB 23/100
Abteilung
Grundstücksverträge

Abteilungsleitung:

Frau Bayer

Vertretung:

Herr Elbert

Sachbearbeitung:

Frau Hefferan
Frau Hirsch
Frau Massin-Altpeter
Frau Nellessen
Frau Sistermanns
Frau Thät

Verwaltung:

Frau Görißen

FB 23/200
Abteilung Grunderwerb,
Mieten, Pachten und
Marktwesen

Abteilungsleitung:

Herr Bussen

Vertretung:

Herr Gass

Sachbearbeitung:

Frau Amian
Frau Angerer
Herr Becker
Frau Benedens
Frau Bonkowski
Herr Gatzen
Herr Hänscheid
Herr Keup
Frau Kremer
Frau Milenkowicz
Frau Nellessen
Herr Nepomuck
Frau Römer

Marktmeister:

Herr Rohner
Herr Wernerus

FB 23/310
Strategisches
Immobilienmanagement

Teamkoordination:

Herr Schulze-Schwanebrügger

Sachbearbeitung:

Frau Rössler
NN

31.12.2019

Pressespiegel

2019

08.01.2019 Aachener Nachrichten

«Reklame wird kleiner, aber lebendiger»

Die Umrüstung der Werbeflächen am Straßenrand läuft. Der neue Konzessionär setzt auf digitale Technik.

23.01.2019 Aachener Nachrichten

«Hier packt jeder Nachbar gerne mit an»

Rund 350 Mitglieder hat der gemeinnützige Verein „Gut Branderhof“. Neue Veranstaltungsreihe „Die kleine Hofschule“.

01.02.2019 Aachener Nachrichten

«Dialego AG übernimmt das Haus Matthéy»

Stadt verkauft historisches Kleinod an der Theaterstraße. Kulturinstitut und Kaleidoskop-Filmforum sollen bleiben.

21.03.2019 Aachener Nachrichten

«Zwei Standorte sind im Rennen»

Die Suche nach einem neuen Zuhause für den ersten Aachener Skateboardclub nimmt Gestalt an. Politiker sagen Unterstützung zu.

03.04.2019 Aachener Nachrichten

«Gemeinschaft besitzt hier oberste Priorität»

Genossenschaft „LebensWeGe“ sucht noch Mitbewohner für neues Projekt an der Ecke Burggrafenstraße/Wiesental.

04.04.2019 Aachener Nachrichten

«Aachen plant einzigartiges Fördermodell»

Mit den Mitteln des Erbbaurechts will die Stadt langfristig mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen.

15.04.2019 Aachener Nachrichten

«Das Aachener Wohnbaumodell macht Schule»

Im Kampf gegen Wohnungsmangel und steigende Mieten setzt auch die Landes-SPD auf die Vorzüge des Erbbaurechts.

08.06.2019 Aachener Nachrichten

«Endlich grünes Licht für den Südausgang»

Ausschreibung für Tunneldurchstich, neue Treppe und Aufzugsanlage am Hauptbahnhof startet nächste Woche.

23.07.2019 Aachener Nachrichten

«Stadt macht Fläche für den Campus West frei»

Abrissarbeiten auf dem ehemaligen Schenker-Grundstück an der Süsterfeldstraße.

Im Vorkaufsrecht erworben.

26.09.2019 Aachener Nachrichten

«Stadt hat mehr Grundstücke in petto als gedacht»

Intensive Suche ergibt: Knapp 450 Wohneinheiten könnten kurzfristig auf städtischen Flächen geschaffen werden.

28.09.2019 Aachener Nachrichten

«Branderhof wird Nachbarschaftszentrum»

Von Origami-Faltaktionen über eine Malwerkstatt bis hin zur Schokoladenaktion gibt es ein großes Angebot.

08.11.2019 Aachener Nachrichten

«Keine Alternative zum Feuerwehrstandort Siegel»

Es gibt aber Probleme: Wache ist in Reichweite der Armbrustschützen, und Anwohner scheuen das Martinshorn.