



# Neue Potenziale

Immobilienbericht 2012  
Stadt Aachen, Fachbereich 23,  
Immobilienmanagement





Wohnungsunternehmen seit 1891

# Wir gestalten Lebensräume

gewoge AG | Kleinmarschierstraße 54–58 | 52062 Aachen



Objekt Pässstraße nach der Sanierung

# **Neue Potenziale**

**Immobilienbericht 2012  
Stadt Aachen, Fachbereich 23,  
Immobilienmanagement**

Mit Berichtsteilen aus den Jahren 2010 und 2011

# Immobilienbericht 2012

## Inhalt

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Vorwort</b> .....   | <b>Seite 5</b>  |
| <b>1 Aktuelle Projekte</b> .....                                       | <b>Seite 6</b>  |
| 1.1 Gewerbepark Brand  |                 |
| 1.2 Baugebiet Alter Tivoli   |                 |
| 1.3 Entwicklung am Hauptbahnhof  |                 |
| 1.4 Aachener Automeile   |                 |
| <b>2 Wohnen</b> .....  | <b>Seite 10</b> |
| 2.1 Projekt EU-GUGLE   |                 |
| 2.2 Portfolio-Management für den städtischen Haus- und Wohnungsbestand |                 |
| 2.3 Aachen-Strategie-Wohnen  |                 |
| 2.4 Studentisches Wohnen   |                 |
| 2.5 gewoge AG – in Aachen zu Hause                                     |                 |
| <b>3 An- und Verkäufe</b> .....  | <b>Seite 16</b> |
| 3.1 Schlachthof  |                 |
| 3.2 Grauenhofer Weg  |                 |
| 3.3 Sozialer Wohnungsbau Gerlachstraße                                 |                 |
| 3.4 Sonstige (Gewerbegrundstücke)                                      |                 |
| 3.5 Salvatorkirche und Kloster   |                 |
| 3.6 Erweiterung des Einhard-Gymnasiums                                 |                 |
| 3.7 Außenwerbung – Kooperation mit MOPLAK Medien Service               |                 |
| <b>4 Landwirtschaft, Wochenmärkte und Kleingärten</b> .....            | <b>Seite 24</b> |
| 4.1 Entwicklung landwirtschaftliche Betriebe                           |                 |
| 4.2 Wochenmärkte in Aachen   |                 |
| 4.3 Kleingartenanlagen in Aachen                                       |                 |
| <b>5 Ausblicke</b> .....   | <b>Seite 28</b> |
| 5.1 Bodenvorratswirtschaft mit Weitblick                               |                 |
| 5.2 Gartenstadtsiedlung Kalverbenden                                   |                 |
| 5.3 Ausweisung von Baulandreserven                                     |                 |
| <b>6 Zahlen, Daten, Fakten</b> .....                                   | <b>Seite 32</b> |
| 6.1 Wichtige Immobiliendaten   |                 |
| 6.2 Statistik  |                 |
| 6.3 Pressespiegel  |                 |
| 6.4 Organigramm Immobilienmanagement                                   |                 |
| 6.5 Impressum  |                 |

# Immobilienbericht 2012

## Vorwort



### Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt der Immobilienbericht der Jahre 2010 bis 2012, der Ihnen einen umfassenden Einblick in die Entwicklung des Aachener Immobilienmarktes der letzten drei Jahre gewähren wird.

Was geschieht eigentlich aktuell auf dem Aachener Immobilienmarkt? Welche Potenziale kennen wir, welche haben wir noch nicht näher betrachtet? Welche Aufgabe kommt dem Immobilienmanagement zu? Diese und weitere sind mögliche Fragen, die wir versucht haben, zu beantworten. Unser Immobilienmanagement steht vor der großen Herausforderung, strategische Lösungsansätze im Umgang mit der begrenzt vorhandenen Ressource Raum, sprich Grundstücke und Immobilien, zu finden. In der täglichen Praxis bedeutet dies, neben der reinen Verwaltung des Raumes das Augenmerk auch auf konzentrierte Vermarktungs- und/oder Raumgewinnungsaktivitäten zu richten. Es bedeutet, einen möglichst weitsichtigen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen vorzunehmen. Und es bedeutet, den Blick nach vorne zu richten und sich der Frage zu stellen, wie Aachen in fünf, zehn oder zwanzig Jahren aussehen soll und was es hierfür schon heute braucht.

Verschärft wird dieser Anspruch einer strategischen Betrachtungsweise gerade dann, wenn Engpässe zu meistern sind – und Aachen erlebt derzeit einen solchen Engpass: wir verfügen faktisch über knapp bemessenen Raum. Ein kluges Abwägen ist gefragt, um den vielen verschiedenen Ansprüchen und Anfragen, die uns in der täglichen Arbeit begegnen, gerecht werden zu können.

Seit dem 01.04.2012 ist der Fachbereich Immobilienmanagement organisatorisch dem Dezernat für Wirtschaftsförderung, Soziales und Wohnen zugeordnet. Hierdurch ist es

uns gelungen, eine engere Verknüpfung von Liegenschaftsthemen mit wohnpolitischen, sozialpolitischen und auch wirtschaftsförderungspolitischen Strängen herzustellen und durch eine intensivere Form der Zusammenarbeit unsere Themenfelder von mehreren Seiten zu beleuchten.

Diese neue Struktur ist ein Muss dafür, eine kritische Situation wie oben dargestellt zu meistern. Denn Aachen steht vor der Herausforderung, die knapp bemessenen Ressourcen bestmöglich zu verteilen. Hierdurch entsteht ein großes Spannungsfeld: Dringend benötigt wird Wohnraum für Studierende, insbesondere angesichts des diesjährigen doppelten Abiturjahrganges. Ältere Menschen suchen aber auch bedarfsgerechten Wohnraum. Flüchtlinge aus Kriegsgebieten benötigen Unterkünfte, einkommensschwache Haushalte ebenso. Familien suchen Grundstücke. Aachen benötigt aber auch attraktive Industrie- und Gewerbeflächen zur Stärkung der Wirtschaftskraft und unserer Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Standorten. Denn nur mit einer florierenden Wirtschaft kann Aachen in Zeiten des Strukturwandels seine Bürgerinnen und Bürger bei der Erhaltung ihrer sozialen Stellung unterstützen und eine generelle Attraktivität der Stadt sichern.

Ich schaue auf vergangene Maßnahmen wie z. B. die Umstrukturierung der Gewerbeflächen „Alter Schlachthof“ oder die Entwicklung von „Camp Pirotte“, aber auch auf aktuelle Maßnahmen der Aachen-Strategie-Wohnen“ wie „Studentisches Wohnen“ oder die systematische Aufwertung von Wohnquartieren wie Aachen-Nord und stelle fest, dass wir auf einem guten Weg sind. Weitere Hintergründe hierzu erfahren Sie übrigens in diesem Immobilienbericht. Wir haben begonnen, den Blick von der Betrachtung des großen Ganzen auf einzelne Quartiere zu lenken und stellen Überlegungen an, wie wir die quartiersbezogenen Bedürfnisse abdecken können. Dies ist der richtige, aber auch notwendige Schritt, um Aachens Potenziale auszuschöpfen.

Mit den besten Grüßen

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



# Aktionspotenziale

## 1. Aktuelle Projekte

*Auszug Jahresbericht AAV 2012*

### **1.1 Umwandlung des ehemaligen Militärgeländes Camp Pirotte zum „Gewerbepark Brand“**

Der Altlastensanierungsverband NRW hat in Kooperation mit der Stadt Aachen das ca. 14 ha große ehemalige Militärgelände Camp Pirotte zur Entwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes für kleinere und mittlere Handwerksbetriebe saniert. 112.000 m<sup>2</sup> des zukünftigen „Gewerbeparkes Brand“ sollen gewerblich vermarktet werden, 4.500 m<sup>2</sup> sind für eine Mischnutzung vorgesehen. Der Rest teilt sich auf in Straßen- und Grünflächen. Mit der Wiedernutzbarmachung des Geländes verdoppelt sich die verfügbare Gewerbefläche in der Stadt Aachen.

Hauptaufgaben bei diesem Projekt waren der geordnete Rückbau von ca. 60 Gebäuden sowie von sonstigen Infrastruktureinrichtungen und die Sanierung von „Hot Spots“ im Boden in Form von schwermetallhaltigen Schlacken und untergeordnet Verunreinigungen durch Mineralöl-kohlenwasserstoffe und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe. Zwischen 1914 und 1928 war auf Teilflächen des Geländes die Waggonfabrik „Gossens“ angesiedelt. Im Krieg wurde das Areal dann von der Deutschen Wehrmacht und

später von den belgischen Streitkräften übernommen, die das Gelände bis 1995 nutzten. Der damalige Eigentümer der Liegenschaft, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben veräußerte das Grundstück im Januar 2006 an einen privaten Investor. Die Stadt Aachen hat daraufhin im März 2006 das Vorkaufsrecht ausgeübt. Aufgrund nachfolgender gerichtlicher Auseinandersetzungen konnte eine Umsetzung des über vier Jahre zuvor ausgeübten Vorkaufsrechtes erfolgen. Der Besitz- und auch der Eigentumsübergang erfolgten im Herbst 2010. Auf der Basis öffentlich rechtlicher Verträge zwischen der Stadt Aachen und dem AAV konnte die Sanierung in aufeinander folgenden Abschnitten umgesetzt werden.

Nach Fertigstellung der provisorischen Straßenanbindung an die Debyestraße wurden im November 2011 die umfangreichen Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Militärgelände Camp Pirotte aufgenommen. Im Mai 2012 konnte zusätzlich die bis dahin bewohnte, zum ehemaligen Militärgelände Camp Pirotte gehörende Teilfläche Niessen (ca. 5.400 m<sup>2</sup>) in die Maßnahmen zur Flächenaufbereitung einbezogen werden.

Zum geordneten Gebäuderückbau wurden zunächst die Gebäudeschadstoffe (Abbruchholz, Dämmmaterialien, Asbest

etc.) sowie Wertstoffe (Metalle) ausgebaut, separiert und entsorgt. Tankanlagen sowie eine NH<sub>3</sub>-Kühlanlage wurden vor dem Ausbau ordnungsgemäß entleert und stillgelegt. Der beim Rückbau anfallende Bauschutt wurde vor Ort getrennt nach Mauerwerks- und Betonabbruch in einer mobilen Brecheranlage zu Recyclingbaustoffen aufbereitet und zur Verfüllung von Kellern sowie zur Geländeprofilierung verwendet. Ein Teil des Materials wurde aber auch für den nachfolgenden Kanal- und Erschließungsstraßenbau in Mieten bereitgestellt.

Die Sanierung der schwermetallhaltigen Schlacken sowie untergeordnet der Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe erfolgte durch Bodenaustausch und fachgerechte Entsorgung der anfallenden Böden. Neben den bekannten Schlackenfeldern wurden im Rahmen der Sanierung flächendeckend schlackengefüllte Drainagegräben sowie zahlreiche neue Schlacken zum Teil auch unterhalb von Gebäuden

vorgefunden. Trotz dieser neuen Schlackenfunde wurde die ursprünglich geschätzte Schlackenmenge nur geringfügig überschritten. Im Untergrund der Teilfläche Niessen wurden umfangreiche Altfundamente und Verunreinigungen der ehemaligen Waggonfabrik „Gossens“ angetroffen. Trotz dadurch bedingter erheblicher Verzögerungen im Bauablauf konnte die Gesamtmaßnahme in der ersten Septemberhälfte 2012 und damit 1,5 Monate früher als geplant abgeschlossen werden. Abschließend erfolgte eine Nassansaat, um die Fläche gegen Witterungseinflüsse zu schützen.

Der vorkalkulierte Kostenrahmen von 5 Mio. EUR für den Projektabschnitt Abbruch und Sanierung konnte deutlich unterschritten werden.

Ende Oktober 2012 hat die Stadt Aachen mit den Erschließungsarbeiten (Kanal- und Erschließungsstraßenbau) begonnen, um ab Frühjahr 2013 die Vermarktung der Grundstücke im „Gewerbepark Brand“ aufzunehmen.

*Weitere Informationen*  
*Wolfgang Schoel*  
*Fachbereich Immobilien-*  
*management*  
*Tel.: 0241-432 2304*  
*Mail: wolfgang.schoel@*  
*mail.aachen.de*



*November 2011: Luftbild des Camp Pirotte nach Erstellung der neuen westlichen Zufahrt (grün Teilfläche Niessen)*



*März 2012: Camp Pirotte nach oberirdischem Abbruch (grün Teilfläche Niessen)*



*Oktober 2012: Camp Pirotte nach Abschluss der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen (grün Teilfläche Niessen)*



*Schlackensanierung im nördlichen Grundstücksteil (separierte Schlackemieten, sanierte Drainagegräben, Mieten aus Recyclingbaustoffen)*



Alter Tivoli: rund 55.000 Quadratmeter für neue Wohnungen und Gewerbe (Foto: Manfred Kistermann PRoPress)

### 1.2 Baugebiet Alter Tivoli

Nachdem Alemannia Aachen im Mai 2009 das letzte Meisterschaftsspiel auf dem Alten Tivoli ausgetragen hatte und danach ins neue Stadion hinüberwechselte, gab es zunächst die Überlegung, den Grundbesitz an einen Investor zu veräußern. Dieser sollte auf der Fläche dann Wohn- und Mischgebiet realisieren. Letztlich jedoch ging man einen anderen Weg. Die Beratungen der Politik mündeten in den Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen und die Fläche, die rund 55.000 Quadratmeter umfasst, in kleineren Einheiten zu vermarkten.

In einem Workshop im August 2009 wurde konkretisiert, für welche Nutzergruppen Grundstücke angeboten werden sollen, wobei auch Sonderwohnformen einbezogen waren. In der Folge wurde ein Planungsbüro mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt.

Die Entscheidung, den Grundbesitz selbst zu vermarkten, setzte die baureife Herrichtung der Fläche voraus. Damit war es Aufgabe der Stadt, das alte Stadion niederzulegen und die Verkehrserschließung zu realisieren. Der Fachbereich Stadtentwicklung übernahm die Projektkoordination.

Nachdem das alte Stadion im Sommer 2012 abgerissen worden war, konnte man im Herbst mit der Verlegung der Versorgungsleitungen beginnen, darunter auch die Fernwärmeleitungen. Entlang der Krefelder Straße ist die Errichtung eines Hotels, eines Bürogebäudes sowie eines Vollsortimenters geplant. Mit der Errichtung des Warenmarktes wurde im Winter 2012 begonnen. Er soll die Bewohner in der Umgebung mit Produkten für den täglichen Bedarf versorgen.

#### Miteinander verschiedener Wohnformen

Neben 50 Einfamilienhäusern und vier Terrassenhäusern im Bereich des ehemaligen Würselener Walls entsteht an der Merowingerstraße auf Beschluss der Politik sozialer Geschosswohnungsbau. Der Bebauungsplan wurde im Februar 2013 rechtswirksam, die Vermarktung der Einfamilienhäuser startete im Frühjahr 2013.

Im Bereich Sportpark Soers, in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Fußballstadion, hat die Energiehandelsgesellschaft Trianel im November 2012 mit dem Bau ihres neuen Unternehmenssitzes begonnen. Dort entsteht ein trapezförmiges Gebäude mit vier Etagen, in dem das Unternehmen nach und nach von derzeit 250 auf bis zu 400 Beschäftigte aufstocken will.



Im Überblick: das Baugebiet Alter Tivoli

Weitere Informationen  
Ursula Bayer  
Fachbereich Immobilien-  
management  
Tel.: 0241-432 2310  
Mail: ursula.bayer@mail.  
aachen.de

### 1.3 Entwicklung am Hauptbahnhof

Durch eine Reihe von Aktivitäten will die Stadt den Bereich rund um den Aachener Hauptbahnhof aufwerten – Besucher und Fahrgäste sollen sich willkommen fühlen, das Ensemble soll als einladendes Entree für Aachen sprechen.

Bereits abgeschlossen ist die weitgehende Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, die in Zusammenhang mit dem Umbau des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes durch die Deutsche Bahn AG realisiert wurde. Hierbei achtete man insbesondere auf einen behindertengerechten Ausbau. Neu genutzt werden soll in Zukunft das Areal zwischen dem Bahnhofsgebäude und der Burtscheider Brücke. Vorgesehen ist, dass Investoren die dortigen, teils im Besitz der Bahn und teils im Besitz der Stadt befindlichen, Grundstücke entwickeln und mehrgeschossig bebauen.

#### Zugang aus Richtung Burtscheid

Die Stadt Aachen beabsichtigt, den Hauptbahnhof auch von der Burtscheider Seite aus zu erschließen. Hierzu wurden 12 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 7.500 Quadratmetern angekauft und Wegerechte auf Fremdgrundstücken vereinbart. Der Hauptzugang von der Kasinostraße soll durch einen denkmalgeschützten Hochbunker verlaufen.



Umnutzung durch einen Investor: Hochbunker in der Kasinostraße (Plan: kadawittfeldarchitektur)



Lageplan Kasinostraße: 12 Grundstücke wurden durch die Stadt angekauft

Der Bunker, den die Stadt Aachen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben hatte, wird an einen Investor verkauft, der vor der Umnutzung des Gebäudes die Öffnung für die zukünftige Verkehrsfläche herstellen wird. So kann das bisher von Verfall bedrohte Gebäude unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sinnvoll genutzt und gleichzeitig der seit vielen Jahren erwünschte zusätzliche Zugang zum Hauptbahnhof realisiert werden. Die erheblichen Kosten für die Öffnung des Bunkers können zudem teilweise aus den Einnahmen des Grundstücksgeschäftes refinanziert werden.

### 1.4 Aachener Automeile

Nachdem sich hier in den vergangenen Jahren eine Reihe von Autohäusern mit einer Vielzahl von Marken angesiedelt hat, ist die Neuenhofstraße zur „Automeile“ geworden. Durch diese Konzentration haben Kaufinteressenten die Möglichkeit, auf sehr kurzen Wegen die verschiedenen Angebote in Augenschein zu nehmen und zu vergleichen – zeitraubende Fahrten zu weit voneinander entfernten Adressen werden dadurch minimiert.

Nachdem in früheren Jahren bereits 32.000 Quadratmeter Gewerbeflächen an verschiedene Autohäuser verkauft worden waren, folgte 2011 ein weiteres Grundstück von 9.000 Quadratmetern als Erweiterungsfläche.

#### Stadt reagiert auf hohe Nachfrage

Der großen Nachfrage nach weiteren Flächen für die Autobranche folgend, wurde im gleichen Jahr ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um passendes Baurecht zu schaffen. Die Stadt Aachen hat zudem ein weiteres, über 10.000 Quadratmeter großes Grundstück zur Ansiedlung eines Autohauses verkauft, das vier Automarken und eine Motorradmarke vertritt. Das Gebäude wird 2013 bezogen. Wer auf der Automeile unterwegs ist, kann beim ersten Hinsehen leicht den Eindruck gewinnen, die Flächen der Autohäuser seien vornehmlich dem Abstellen von Fahrzeugen vorbehalten. Dieser Eindruck täuscht. In jedem der Unternehmen sind zahlreiche Mitarbeiter in der Beratung, im Verkauf und vor allem im Service der angebotenen Reparaturwerkstätten tätig – hunderte von Arbeitsplätzen sind hier im Laufe der vergangenen Jahre entstanden.



Weitere Informationen  
Volker Schulze-Schwanebrügger

Fachbereich Immobilienmanagement

Tel.: 0241-432 2328

Mail: volker.schulzeschwanebruegger@mail.aachen.de

Weitere Informationen  
Volker Schulze-Schwanebrügger

Fachbereich Immobilienmanagement

Tel.: 0241-432 2328

Mail: volker.schulzeschwanebruegger@mail.aachen.de



# Entfaltungspotenziale

## 2. Wohnen

### Weitere Informationen

Rolf Frankenberger

Fachbereich Immobilien-  
management

Tel.: 0241-432 2302

Mail: [rolf.frankenberger@  
mail.aachen.de](mailto:rolf.frankenberger@mail.aachen.de)

### 2.1 Projekt EU-GUGLE

Die EU-Kommission hat im Jahr 2011 die Initiative „European Smart Cities and Communities“ gestartet. Hauptziel ist die Steigerung der Energieeffizienz europäischer Städte sowie die Anwendung intelligenter Energietechnologien in ausgewählten Pilotstädten. Dabei geht es um die städtischen Energiesysteme, Transport, Wasser und Abfallentsorgung. Weitere Maßnahmen im Rahmen dieser Initiative zielen auf die Bereiche Gebäude, Heiz- und Kühlsysteme, Netz- und Energietechnologien.

Die Stadt Aachen hat zusammen mit Wien, Mailand, Sestao (Spanien), Tampere (Finnland), Bratislava (Slowakei) sowie den assoziierten Partnern Göteborg und Gaziantep (Türkei) einen Antrag zur Förderung im Rahmen dieses EU-Programms gestellt. Das angemeldete Projekt mit dem Namen EU-GUGLE (EUropean cities serving as Green Urban Gate towards Leadership in sustainable Energy) hat zum Ziel, Gebäude energetisch so zu sanieren, dass im Jahresmittel die CO<sub>2</sub>-Emission nahe bei null liegt. Konkrete Einsparziele von bis zu 80 Prozent sind im Antrag ebenso benannt wie die Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien um 25 Prozent.

### Einbindung der Bewohner

Die Stadt Aachen beteiligt sich am Projekt mit der Sanierung von ca. 400 Wohneinheiten. Zu drei Vierteln handelt es sich um städtische, teilweise unter Denkmalschutz stehende Liegenschaften im Bereich Joseph-von-Görres-Straße, Hein-Janssen-Straße, Sigmundstraße, Reimanstraße sowie um gewoge-Gebäude in der Burggrafenstraße, der Jülicher Straße und im Wiesental.

Die Maßnahmen ordnen sich in das Stadterneuerungsprojekt Soziale Stadt Aachen-Nord ein. Im Stadtgebiet Aachen-Nord leben rund 15.500 Bewohner auf einer Fläche von ca. 300 Hektar, in den Projekt-Gebäuden sind ca. 1.500 Personen direkt betroffen. Die Bedürfnisse der Gebäudenutzer sollen berücksichtigt und diese aktiv in die Maßnahmen eingebunden werden.

### Wissenschaftliche Begleitung

An der beantragten Fördersumme von 16,8 Millionen Euro haben die Stadt und ihre Partner gewoge und STAWAG einen Anteil von 2,8 Millionen Euro, verteilt auf fünf Jahre. Das Projekt wird im Jahre 2017 abgeschlossen und bewertet sein. Das Vorhaben wird wissenschaftlich begleitet und ausgewertet. Lokal sollen die Maßnahmen Beispiel für andere



Sanierung im Rahmen von EU-GUGLE: Städtische Liegenschaft Joseph-von-Görres-Straße

Wohnungsgesellschaften oder Eigentümer von Großobjekten sein – im Blick auf eine energetische Sanierung, welche sowohl den Denkmalschutz als auch die Mieter einbindet. Neben dieser vorbildlichen Sanierung liegt der innovative Charakter vor allem in der Wärmeversorgung der Gebäude. Hier soll etwa die Wärme von Abwasserkanälen genutzt werden, mit entsprechender Anpassung der Wärmeverteilungssysteme und Fernwärme.

Darüber hinaus werden weitere technische Lösungen geprüft, um die energetischen Werte für die Gebäude zu optimieren. So ist geplant, den für den Betrieb der Wärmepumpen erforderlichen Strom über Photovoltaikanlagen zu gewinnen, die auf geeigneten Dächern der Liegenschaften montiert werden.

## 2.2 Portfolio-Management für den städtischen Haus- und Wohnungsbestand

Die Stadt Aachen besitzt rund 2.800 Wohnungen, die von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für Aachen (gewoge) verwaltet werden. Die gewoge hat für ihren eigenen Wohnungsbestand ein Portfolio-Management entwickelt. Dabei handelt es sich um ein EDV-Programm, das mit den technischen und kaufmännischen sowie mit Daten zu den Qualitäten der einzelnen Standorte arbeitet. Vor einigen Jahren übernahm die Stadt dieses Portfolio-Management für den eigenen Haus- und Wohnungsbestand. Die seinerzeit recht detailgenau eingepflegten Daten werden von der gewoge AG regelmäßig aktualisiert.

Allerdings dient das Portfolio-Management nicht nur als umfassender Daten- und Informationspool für die gewoge und die zuständigen Mitarbeiter der Stadt. Es ist gleichzeitig ein Instrument, um die Entwicklung von Gebäuden und Standorten fundiert zu begleiten. Dabei geht es insbesondere um Investitionsaktivitäten.

### Prüfung der Wirtschaftlichkeit

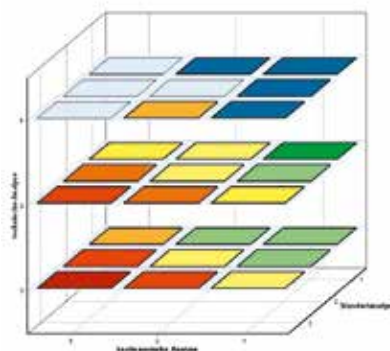
Auf der Grundlage des technischen Gebäudezustandes, der Vermietungssituation und der Standortqualitäten können Investitionsstrategien für jedes Gebäude abgeleitet werden. So kann das Programm beispielsweise errechnen, ob für bestimmte Gebäude ein Verkauf am ehesten lohnt, ob eine Teilmodernisierung am wirtschaftlichsten wäre oder ob eine Vollmodernisierung vorgenommen werden sollte.

Unterschieden wird dabei zusätzlich zwischen mehreren Investitionsalternativen. So vergleicht das Programm bei Bedarf die Kosten der normalen Instandhaltung mit den Alternativen „Wohnungs-Modernisierung“, „Optik“, „Energie“ und – als teuerste und umfangreichste Option – „Wohnwert Plus“. Für jede Investitionsalternative werden die voraussichtlichen Kosten angegeben. Ebenso werden mögliche Mieten nach der Durchführung der Sanierung sowie der Wertzuwachs des Gebäudes ermittelt. Im Ergebnis sind die wirtschaftlichen Aspekte jeder Alternative erkennbar und ein solider Vergleich wird möglich.

### Stadtplanerische und soziale Erfordernisse

Selbstverständlich sind in diesen Zusammenhängen auch Gesichtspunkte wichtig, die vom EDV-Programm nicht erfasst werden können – etwa stadtplanerische und soziale Erfordernisse, die bei der Entwicklung von Wohnraum zu berücksichtigen sind. Die Interessen der aktuellen Bewohner und die soziale Strukturierung spielen entsprechend bei Investitionsentscheidungen der Stadt eine bedeutende Rolle; denn letztlich sind es Bürgerinnen und Bürger Aachens, über deren Wohnungen entschieden wird.

Insofern liefert das Portfolio-Management wertvolle Grundlagen für Entscheidungen – getroffen werden diese allerdings keineswegs vom EDV-Programm, sondern von Menschen: Das Immobilienmanagement der Stadt bereitet die Beschlüsse über die Entwicklung der Gebäude vor, gefasst werden sie vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss.



EDV-Programm als Grundlage für Entscheidungen: Portfolio-Würfel

Weitere Informationen  
Gerd Bussen  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241-432 2320  
Mail: gerd.bussen@mail.aachen.de



Anlage des Studentenwerks Aachen: Baustelle des Wohnheims Hainbuchenstraße

### 2.3 Aachen-Strategie-Wohnen

Im Dezember 2010 verabschiedete der Rat der Stadt die Aachen-Strategie-Wohnen, mit der man, auch vorausschauend, auf die Dynamik des Wohnungsmarktes reagieren will. Die beschlossene Strategie beruht auf dem wissenschaftlichen Gutachten „Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen“, das im Jahr zuvor im Auftrag der Stadt durch das Institut Empirica erstellt wurde.

Die Gutachter beschreiben drei verschiedene Szenarien zur Wohnungsmarktentwicklung. Der Rat der Stadt folgte dem Szenario zwei, das eine „Wohnungsmarktoffensive“ vorsieht, um einen Rückgang der Einwohnerzahl zu vermeiden.

Die beschlossene Strategie benennt fünf konkrete Handlungsschwerpunkte:

- öffentlich geförderter Wohnungsbau/bezahlbarer Wohnraum
- Definition von Qualitätsstandards für den Wohnungsbau/Qualitätssicherung und Verbesserung im Wohnungsbestand
- innerstädtisches Wohnen/Grundstücksmobilisierung
- Aufwertung von Stadtquartieren
- zielgruppenorientierte Baulandbereitstellung/Baulandentwicklung

Die Umsetzung dieser Handlungsschwerpunkte ist ständige Aufgabe der Verwaltung. Unter der Federführung des Fachbereichs Immobilienmanagement wurde die Aachen-

Strategie-Wohnen in den Jahren 2011 und 2012 kontinuierlich umgesetzt und weiterentwickelt.

#### **Modernisierung des Wohnungsbestandes**

Gemeinsam mit der gewoge AG wurde dabei beispielsweise der städtische Wohnungsbestand modernisiert und energetisch saniert. Bei den Sanierungen handelt es sich überwiegend um Vollmodernisierungen, bei denen – teilweise unter Veränderung der Grundrisse – die kompletten Sanitäranlagen, Fenster, Türanlagen, Heizungsanlagen und die Elektroinstallationen ausgetauscht bzw. erneuert wurden. Besonderer Wert wurde dabei auf die energetische Sanierung gelegt (Fassadensanierung, ggf. unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen).

In den Jahren 2010 bis 2012 konnten nach der Durchführung solcher Maßnahmen folgende Objekte an die Mieter übergeben werden: Talstraße 1–7, Aretzstraße 47–51, Heijnsen-Straße 23–29, Joseph-von-Görres-Straße 60–90, Sophienstraße 1–3, Trierer Straße 4–6, Küpperstraße 3–7.

Gemeinsam mit der gewoge AG erarbeitete die Verwaltung ein standardisiertes Verfahren zur Finanzierung von Sanierungen und Neubaumaßnahmen. Ziel war es hier, Mittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW bestmöglich zu nutzen und zur Verwirklichung der Maßnahmen einzusetzen.

#### **Baulandentwicklung wurde forciert**

Um die in der Aachen-Strategie-Wohnen aufgezeigten Bedarfe abzudecken, wurde in den vergangenen Jahren die

Weitere Informationen  
Rolf Frankenberg  
Fachbereich Immobilien-  
management  
Tel.: 0241-432 2302  
Mail: rolf.frankenberg@  
mail.aachen.de

Baulandentwicklung weiter vorangetrieben. Bebauungspläne entstanden für die Bereiche Vennbahnbogen, Lontzenweg, Brander Straße/Breitbenden, Maarwinkel, Kreuzstraße, Grauenhofer Weg, Brabantstraße und Alter Tivoli – eine Vielzahl von Bauvorhaben an diesen Standorten ist realisiert.

Betrachtet man den Aachener Immobilienmarkt aus Sicht des Szenarios „Wohnungsmarktoffensive“, ist festzustellen, dass für unterschiedliche Zielgruppen weiterhin ein erheblicher Flächenbedarf besteht und die Ausweisung weiterer Baulandreserven dringend notwendig ist (vgl. hierzu S. 31, Baulandreserven).

## 2.4 Studentisches Wohnen

Die Aachener Hochschulen verzeichnen seit 2011 einen deutlichen Zuwachs an Studierenden. Dieser ist bedingt durch den Wegfall von Wehrpflicht und Zivildienst sowie durch den doppelten Abiturjahrgang des Jahres 2013 in NRW. Weitere Gründe für den Zuwachs sind die Exzellenzinitiative der RWTH Aachen und eine allgemein höhere Studierneigung der Schulabgänger.

Nach Prognosen von RWTH und FH Aachen wird die Zahl der Studierenden im Jahr 2014 mit rund 50.500 ihr Maximum erreichen. Zum Vergleich: Im Durchschnitt der letzten Jahre studierten in Aachen 39.000 junge Menschen. Neben baulichen und infrastrukturellen Erweiterungen im Bereich der Hochschulen selbst stellt insbesondere der deutlich steigende Bedarf an studentischem Wohnraum eine Herausforderung dar.

### Umfangreicher Maßnahmenkatalog

Aachen war die erste Stadt in Nordrhein-Westfalen, in der sich die Verantwortlichen der Stadt, der Hochschulen, der Asten und des Studentenwerks intensiv mit dem bevorstehenden Zuwachs beschäftigt haben. Die Botschaft lautet: Jede neue Studentin und jeder neue Student ist herzlich

willkommen und soll unter annehmbaren Bedingungen erfolgreich studieren können. Um dies zu gewährleisten, wurde ein umfangreicher Maßnahmenkatalog entworfen.

Das Studentenwerk Aachen bietet 4.441 Wohnheimplätze in Aachen und Jülich (Stand: April 2013). Zusätzlich hat das Studentenwerk mit dem Bau von zwei neuen Wohnheimen in Aachen und Jülich begonnen, beide sollen zum Wintersemester 2013/14 bezugsfähig sein. Damit und dank eines geplanten dritten Wohnheims wird das Angebot um insgesamt mehr als 700 attraktive und günstige Wohnheimplätze vergrößert.

### Unterstützung durch die Bürger

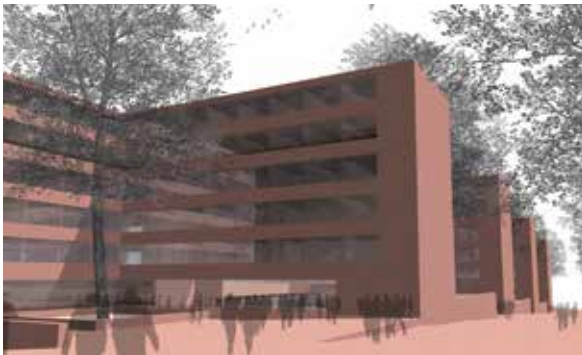
Die Kampagne „Extraraum“ macht auf die Situation der Studierenden in Aachen aufmerksam und bittet die Bürgerinnen und Bürger um Unterstützung. Gemeinsam will man erreichen, dass in Aachen zusätzlicher Wohnraum entsteht. Extraraum sensibilisiert potenzielle Vermieter, Wohnraum zu schaffen, und unterstützt Studierende bei ihrer Wohnungssuche. Die Website „www.extraraum-aachen.de“ bündelt Themen rund um das Studium in Aachen, ein besonderer Service ist hier die „Wohnbörse“.

Im Frühjahr 2013 lagen der Bauverwaltung rund 30 Neubauvorhaben im Bereich des studentischen Wohnens vor. Wenn alle diese Vorhaben realisiert werden, entstehen hierdurch ca. 2.000 weitere Unterkünfte. Zudem ist festzustellen, dass vermehrt Anträge für den Umbau von Gebäuden zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums gestellt werden (z. B. Ausbau von Dachgeschossen).

Die Verwaltung steht in ständigem Austausch mit den Nachbarkommunen in der StädteRegion, in Belgien und den Niederlanden. Gemeinsam wurden weitere Möglichkeiten der Unterbringung realisiert.

Um temporäre Wohnmöglichkeiten für Studierende zu schaffen, führt die Verwaltung zudem Gespräche mit Investoren und Anbietern. Zur weiteren Bedarfsdeckung ist die temporäre Errichtung eines „Studentendorfs“ auf einer campusnahen oder mit dem ÖPNV gut erreichbaren Fläche denkbar.

*Weitere Informationen  
Rolf Frankenberger  
Fachbereich Immobilien-  
management  
Tel.: 0241-432 2302  
Mail: rolf.frankenberger@  
mail.aachen.de*



Ein Zuhause für Studierende: Siegerentwurf Wohnheim Kawo 3

---

„Wir freuen uns über jede neue Studentin, jeden neuen Studenten in Aachen. Den damit verbundenen Herausforderungen stellen wir uns gerne, gemeinsam mit den Aachener Bürgerinnen und Bürgern schaffen wir das!“

*G8-Projektleiter Rolf Frankenberger in der WDR-Lokalzeit Aachen am 13.11.2012*

---



Planungsentwurf Boarding House Vaalser Straße

### 2.5 gewoge AG – in Aachen zu Hause

Als eines der bedeutenden Wohnungsunternehmen in Aachen ist die gewoge AG seit dem Jahr 1891 eine verlässliche Größe für den lokalen Wohnungsmarkt, für die regionale Wirtschaft und als Partner für die Stadtentwicklung. Ihre Verantwortung bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes verbindet die Gesellschaft mit Antworten auf ökologische sowie wohnungs- und sozialpolitische Fragestellungen am Standort Aachen. Neben den rund 4.700 eigenen Wohneinheiten bewirtschaftet und entwickelt die gewoge AG auch den gesamten städtischen Wohnungsbestand mit über 2.600 Wohnungen. Daneben hat sie das Mandat für die Objektverwaltung weiterer großer Eigentümer. Damit ergibt sich ein bewirtschafteter Immobilienbestand von rund 10.500 Verwaltungseinheiten.

Die Schaffung von Lebensqualität in den Wohnquartieren sowie die technische Erneuerung umfassender Siedlungen stellen, neben den auf Substanzwert und Unternehmenserfolg gerichteten Zielen, einen wichtigen Teil des Engagements der gewoge AG dar. Wirtschaftlicher Erfolg sichert dabei sozial- und wertorientiertes Handeln.

#### Investitionen in den Immobilienbestand

Für die wertorientierte Bestands- und nachhaltige Unternehmensentwicklung spielen Investitionen in die Gebäude eine zentrale Rolle. Um den Wert des Immobilienportfolios langfristig nicht nur zu erhalten, sondern sukzessive zu erhöhen, bilden energetische Maßnahmen, Baderneuerungen und Balkonbauten Schwerpunkte der Investitionen. Weitere Bausteine sind die Wohnungsausstattung und die Redu-

zierung von Barrieren, um demografischen Gegebenheiten durch seniorengerechte, generationenübergreifende oder auch studentische Wohnungsangebote Rechnung zu tragen.

In den Jahren 2010 bis 2012 investierte die gewoge AG rund 19 Millionen Euro in die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung der betreuten Gebäude. Das Investitionsvolumen für die im Rahmen von technischen Dienstleistungen durchgeführten Maßnahmen lag im selben Zeitraum bei rund 20 Millionen Euro.

#### Entwicklung der eigenen Infrastruktur

Auch die innere Erneuerung der gewoge AG schreitet kräftig voran. So konnte 2011 der Umbau der Geschäftsstelle in der Kleinmarschierstraße zum 120. Geburtstag des Unternehmens fertiggestellt und eingeweiht werden. Die modernisierte Geschäftsstelle präsentiert sich heute hell und transparent. Der Umbau brachte nicht nur mehr Licht, Atmosphäre und Offenheit an jeden Arbeitsplatz – der zentrale Kundempfang steht nun, durch den Umzug ins Erdgeschoss, im Mittelpunkt des Geschehens.

Durch die Erweiterung des Fuhrparks um fünf neue Einsatzfahrzeuge verstärkte die gewoge AG im Frühjahr des Jubiläumsjahres ihre Wahrnehmung in der Öffentlichkeit. Die Fahrzeuge des Typs Fiat 500 zeigen Präsenz und Ansprechbarkeit vor Ort. Die direkte Betreuung der Kunden vor Ort wurde auch mit der Eröffnung des Servicebüros im Stadtgebiet Aachen-Nord weiter verbessert. Insgesamt betreibt die gewoge AG zwischenzeitlich in drei Stadtteilen eigene Servicebüros und bietet im direkten Wohnumfeld Leistungen des hausmeisterlichen Betriebes und der Kundenberatung.

### **Wohnungen für Senioren**

Zur Verbesserung des Wohnungsangebotes konnte die Immobilie Schagenstraße 120–124 in Aachen-Brand erworben werden. Die Grundstücksfläche beträgt rund 4.100 Quadratmeter, das 1990 erbaute Objekt grenzt an die Wohnungsbestände der gewoge AG in der Schagenstraße. Nach erarbeitetem Konzept und aufgestellter Planung läuft die Kernsanierung des Gebäudes auf Hochtouren und steht kurz vor dem Abschluss.

Insgesamt entstehen 22 neue Wohnungen, ein Bewohnercafé sowie eine Gewerbeeinheit. Es werden insgesamt fünf verschiedene Wohnungstypen realisiert. Neben klassischen Zuschnitten entsteht Wohnraum für Wohngemeinschaften, der teilweise sowohl barrierefrei gebaut als auch für Rollstuhlfahrer geeignet und flexibel für unterschiedliche Personengruppen nutzbar ist.

Als Angebot für Senioren gingen die Objekte Habsburgerallee 33 und Bayernallee 3–5 im Herbst 2011 in das Eigentum der gewoge AG über. Der Wohnungsbestand mit rund 80 Wohnungen und die gesamte Mieterschaft wurden bereits seit Anfang 1999 in vollem Umfang von der gewoge AG verwaltet.

Die kaufmännische und technische Verwaltung von Immobilienbesitz ist neben der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes das größte Geschäftsfeld der gewoge AG. Egal ob gewerblicher oder privater Immobilieneigentümer, für spezifische Bedürfnisse werden maßgeschneiderte Lösungen in allen Fragen einer zeitgemäßen und zuverlässigen Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung gefunden.

### **Projekt- und Stadtteilentwicklung**

Zu Beginn des Jahres 2011 lobte die Stadt Aachen mit Unterstützung der gewoge AG einen Architektenwettbewerb zur Entwicklung von neuen Wohnkonzepten im Stadtgebiet Aachen-Ost aus. Ziel des Wettbewerbs war es, ein identitätsstiftendes Konzept zu erhalten, das den städtebaulich

und funktional anspruchsvollen Rahmenbedingungen auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, der Zukunftsfähigkeit und der Nachhaltigkeit Rechnung trägt und den Charakter des Aachener Ostviertels positiv prägen kann. Damit, und mit dem Engagement im Projekt Soziale Stadt Aachen-Nord, untermauert die gewoge AG ihr Bestreben, die Verantwortung für die Entwicklung des Wohnstandortes Aachen insgesamt und die Lebensqualität in den einzelnen Wohnquartieren sehr ernst zu nehmen.

Deutlich macht dies auch die aktuelle Planung des zweiten Bauabschnitts des Drei-Länder-Carrées. Die gewoge AG plant, die langjährige städtebauliche Lücke zwischen Neuenhofer- und Philipp-Neri-Weg kurzfristig mit einem Neubau von rund 130 Einheiten aus Wohnungen, Appartements und Einzelhandel zu schließen.

Beabsichtigt ist der Neubau von Wohnungen, die in verschiedenen Grundrisstypen auch Raum für Wohngemeinschaften bieten. Darüber hinaus geben Appartements im Charakter eines Boarding House für jeweils ein bis zwei Personen die Möglichkeit des zeitlich flexiblen Wohnens. Insgesamt entstehen so ca. 38.500 Quadratmeter Wohnfläche sowie ca. 6.600 Quadratmeter für den Einzelhandel. Eine Tiefgarage sowie Parkmöglichkeiten im Außenbereich bieten ausreichend Platz zur Unterbringung der Fahrzeuge.

Das Planungskonzept ist auf eine langfristig flexible Nutzung durch verschiedene Nutzergruppen gerichtet und berücksichtigt schon heute künftige Anforderungen der demografischen Entwicklung. Der Schwerpunkt einer Erstvermietung liegt jedoch eindeutig bei der studentischen Nachfrage.

Auch in Zukunft wird sich die gewoge AG in besonderem Maße Aufgaben stellen, um Lebensräume zu gestalten, Wohnqualitäten zu verbessern und Verantwortung für die Entwicklung von Wohngebieten am Standort Aachen zu übernehmen.

### *Weitere Informationen*

*gewoge AG  
Kleinmarschierstraße 54–58  
52062 Aachen  
Tel.: 0241-477 04-0  
Mail: [info@gewoge-aachen.de](mailto:info@gewoge-aachen.de)*



*Liegenschaft Kühlwetterstraße nach Modernisierung*



*Hell und freundlich: Eingangsbereich der gewoge AG*



# Marktpotenziale

## 3. An- und Verkäufe

*Weitere Informationen*  
*Volker Schulze-Schwanebrügger*  
*Fachbereich Immobilienmanagement*  
*Tel.: 0241-432 2328*  
*Mail: volker.schulzeschwanebruegger@mail.aachen.de*

### 3.1 Alter Schlachthof

Nachdem der Aachener Schlachthof im Jahr 2003 den Schlachtbetrieb eingestellt hatte und 2007 das Pachtverhältnis endete, konnte die Stadt Aachen über das Grundstück verfügen. Gelegen zwischen Metzgerstraße, Feldstraße und Liebigstraße beträgt dessen Fläche rund 37.000 Quadratmeter.

Sobald der entsprechende Bebauungsplan rechtskräftig war, folgten weitreichende Abbruchmaßnahmen, eine Altas-

tenansanierung und die Fertigstellung der inneren Erschließung des Geländes (Kanal, Straße und Versorgungsleitungen).

Drei denkmalgeschützte Gebäude, neun erhaltenswerte Gebäude und etliche Freiflächen mit einer Gesamtgrundstücksgröße von rund 32.000 Quadratmetern gingen in die Vermarktung. Seit 2007 wurden 25.000 Quadratmeter veräußert. Von den Gebäuden ist nur noch die denkmalgeschützte Bogenhalle mit dem Uhrenturm im Eigentum der Stadt Aachen.



*Integration in einen Bürokomplex: der denkmalgeschützte Kraftversorgungsturm (Foto: P3)*

### Kreative Unternehmen angesiedelt

14 Unternehmen unterschiedlichster Branchen haben Grundstücke erworben, darunter insbesondere kreative Firmen aus den Branchen Kunst oder Handwerk. Im Blick auf die ansiedlungswilligen Betriebe wurde selbstverständlich auf die Verträglichkeit mit der nahen Wohnbebauung an der Feldstraße geachtet.

Die aktuelle Situation: Derzeit wird der denkmalgeschützte Kraftversorgungsturm in einen Bürokomplex integriert. Alleine hier werden über 200 Arbeitsplätze entstehen. Ein Teil der Verkehrsflächen wurde bereits endausgebaut, bei weiteren Flächen steht in Kürze der Ausbau an, so dass die gelungene Durchmischung von Alt- und Neubauten ein adäquates Umfeld erhalten wird.



*Weitere Informationen*  
 Thomas Gass  
 Fachbereich Immobilien-  
 management  
 Tel.: 0241-432 2323  
 Mail: thomas.gass@  
 mail.aachen.de

*Städtebauliche Qualität auf hohem Niveau: das Neubaugebiet Grauenhofer Weg*

### 3.2 Grauenhofer Weg

Um in diesem Neubaugebiet ein hohes Niveau der städtebaulichen Qualität sicherzustellen, führte die Stadt Aachen 2006 erstmalig eine Architektenmesse durch. Bauträger und Architekturbüros nutzten in diesem Rahmen die Möglichkeit, sich den potenziellen künftigen Bauherren zu präsentieren. Nachdem im Mai 2007 der Bebauungsplan in Kraft getreten war, wurden Kabel und Kanäle verlegt, zudem entstand die Baustraße.

In seiner endgültigen Gestalt umfasst das Gebiet vier Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, 64 Grundstücke für Reihenhäuser, 54 Grundstücke für Doppelhaushälften und 22 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser. Bis auf fünf Grundstücke für den Bau von Reihenhäusern sind alle verfügbaren Bauflächen verkauft worden. Bei den Verkäufen hat die Stadt Aachen für Familien mit Kindern Preisnachlässe in Höhe von insgesamt 1,9 Millionen Euro gewährt.

#### **Beachtung gestalterischer Vorgaben**

Bei der Planung der Gebäude waren die Bauherren bzw. deren Architekten an die Vorgaben des Bebauungsplans

gebunden. Darüber hinaus wurde jedes einzelne Bauvorhaben vor Abschluss des Kaufvertrags dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen zur Überprüfung der gestalterischen Vorgaben vorgelegt.

Da im Neubaugebiet eine große Anzahl von Kindern zuhause ist, hat die Stadt Aachen einen hochwertigen Spielplatz angelegt. 285.000 Euro wurden investiert, um auf einer Fläche von rund 4.000 Quadratmetern ein Angebot zu schaffen, das allen Altersklassen dient. So findet man dort neben Sandkästen und Kletterburgen auch eine Tischtennisplatte und eine kleine Boulebahn. Komplettiert wird die Anlage von großen Rasenflächen und vielen Bänken entlang der Wege.

Im vierten Quartal 2012 startete der Endausbau der bis zu 14 Meter breiten Wohnstraßen. Durch unterschiedliche Pflastermaterialien und Pflanzeninseln aufwändig gegliedert, bieten sie eine hohe Aufenthaltsqualität.

Insgesamt ist festzustellen, dass sowohl die Bewohnerinnen und Bewohner als auch Fachleute die Umsetzung dieses Bauprojektes sehr positiv bewerten.



*Für alle Altersklassen: hochwertiger Spielplatz im Neubaugebiet*



Öffentlich gefördert: Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück der Grundschule Gerlachstraße (Konzept: vonhoegen.architekten)



Neues Angebot für Burtscheid: Gastronomie im Ferberpark

### 3.3 Sozialer Wohnungsbau Gerlachstraße

Auf dem Grundstück der Grundschule Gerlachstraße, das sich im Eigentum der Stadt Aachen befindet, wird ein modernes Mehrfamilienwohnhaus im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet. Entsteht das neue Gebäude am Standort eines nicht mehr genutzten, stark sanierungsbedürftigen ehemaligen Hausmeisterwohnhauses. Dem Gebäude ist eine ca. 320 Quadratmeter große Fläche des städtischen Grundbesitzes zugeordnet.

Eine Alternative zu dem Bauvorhaben wäre gewesen, das alte Haus abzureißen und die Fläche in den Schulhof zu integrieren. Stattdessen wurde aufgrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Aachen eine Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienwohnhaus gestellt. Nachdem diese positiv beschieden war, erfolgte die Ausschreibung des Objektes. Maßgabe war dabei die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum und die Beachtung des Denkmalschutzes der Nachbarbebauung.

Das Baugrundstück liegt im Bereich eines archäologischen Fundplatzes innerhalb des Grabenrings in Aachen. Daher sind die Bauherren verpflichtet, alle Bodeneingriffe in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland archäologisch zu begleiten und zu dokumentieren.

#### Weitere Informationen

Thomas Heinz

Fachbereich Immobilienmanagement

Tel.: 0241-432 2326

Mail: [thomas.heinz@mail.aachen.de](mailto:thomas.heinz@mail.aachen.de)

### 3.4 Sonstige (Gewerbegrundstücke)

#### 3.4.1 Gastronomieobjekt im Ferberpark

An der Stelle einer ehemaligen Toilettenanlage und Arbeiterunterkunft im Ferberpark in Aachen-Burtscheid lädt seit dem Herbst 2012 ein Restaurant Gäste zu einem Aufenthalt ein. Zustand kam das Projekt im Zuge des Bestrebens der Stadt Aachen, ihre öffentlichen Grünflächen aufzuwerten.

Ursprünglich war geplant, das nicht mehr genutzte und sanierungsbedürftige Toilettenhäuschen abzureißen und die Freifläche in den Park zu integrieren. Doch dann gelang es, gemeinsam mit einem Investor, ein Konzept für die Umwandlung in ein Gastronomieobjekt zu entwickeln.

Die erforderlichen Baumaßnahmen brachte der Investor in Einklang mit dem bestehenden Baurecht, so dass das bisherige Gebäude teilabgebrochen und neu errichtet werden konnte. In den Neubau wurde eine Trafostation der Stadtwerke Aachen integriert.

Der Fachbereich Immobilienmanagement hat mit dem Investor einen langfristigen Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Zur weiteren Verbesserung des Umfeldes hat der Betreiber einen Spielplatz für Kleinkinder, gelegen unmittelbar am Erbbaurechtsgrundstück, angelegt.

#### Weitere Informationen

Thomas Heinz

Fachbereich Immobilienmanagement

Tel.: 0241-432 2326

Mail: [thomas.heinz@mail.aachen.de](mailto:thomas.heinz@mail.aachen.de)



Premiumangebot für Radfahrer: Der Vennbahnradweg verbindet Aachen und Troisvierges in Luxemburg (Foto: Dr. Küpper)

### 3.4.2 Erwerb von Grundstücken zum Ausbau des Vennbahnradweges

Seit den 1980er Jahren ist auf der Trasse der ehemaligen Vennbahn im Aachener Süden ein asphaltierter Radweg angelegt, der von Radfahrern, Fußgängern und auch von Skatern stark frequentiert wird. Dabei dominiert die Freizeitnutzung, allerdings wird die Strecke von etlichen Radlern durchaus als Mobilitätsangebot betrachtet.

Für die Vennbahnradweg zunächst vom Aachener Eisenbahnweg nach Kornelimünster, wurde 2005 ein weiteres Teilstück bis Walheim eröffnet – die Streckenlänge betrug nun 12 Kilometer. Der Plan der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens, gemeinsam mit weiteren Projektpartnern die gesamte Bahntrasse über St. Vith bis nach Troisvierges (Luxemburg) zum Radweg auszubauen, traf in Aachen auf positive Resonanz. In Belgien Teil des Routennetzes RAVeL, wird die Strecke bald einer der längsten grenzüberschreitenden Radwanderwege Europas sein.

#### Lücken auf deutscher Seite geschlossen

In Aachen waren dabei Lücken zwischen dem Bahnhof Rothe Erde und der Philipsstraße sowie zwischen Walheim und der belgischen Grenze zu schließen. Für diese Teilstücke führte der Fachbereich Immobilienmanagement Ankaufsverhandlungen mit der Deutschen Bahn und der EUREGIO Verkehrs-schienennetz GmbH (EVS). Im Ergebnis erwarb man von der Deutschen Bahn 7.100 Quadratmeter Fläche im Bereich

zwischen Aachen Arkaden und Philipsstraße sowie von der EVS 53.000 Quadratmeter im Gebiet zwischen Walheim und der Grenze.

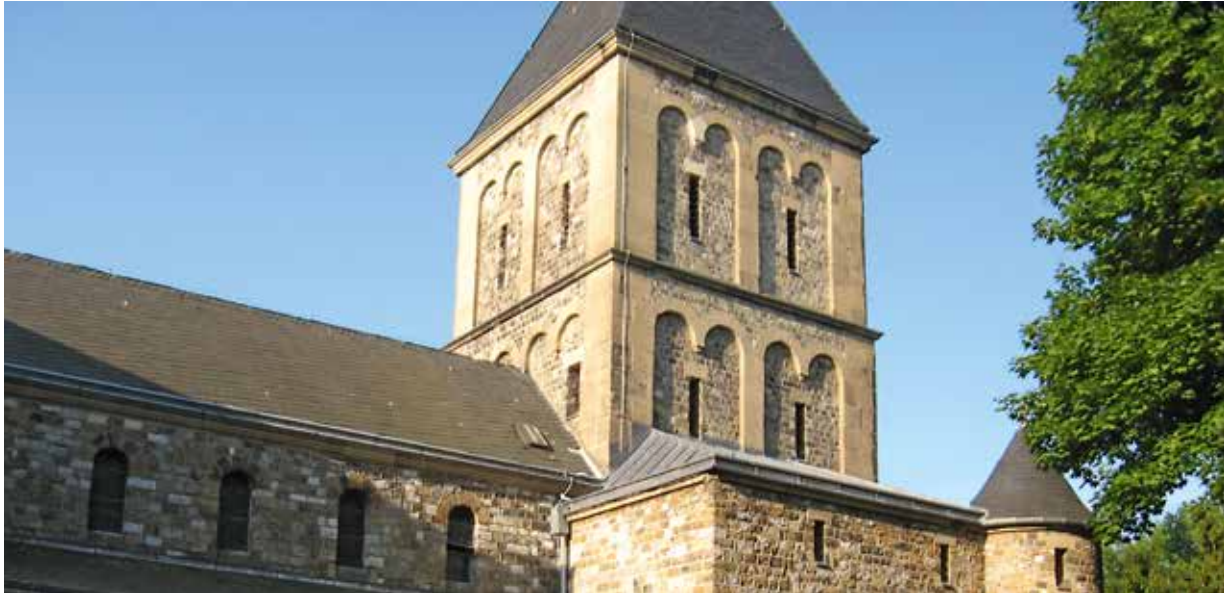
Die betreffenden neuen Abschnitte der Fahrbahn verlaufen im Bereich Rothe Erde direkt auf der ehemaligen Gleistrasse, zwischen Walheim und der Grenze auf einer Länge von vier Kilometern neben dem noch bestehenden Schienenstrang – hier soll die Option erhalten bleiben, den seit vielen Jahren eingestellten Bahnverkehr zu reaktivieren. Bei der Planung und Umsetzung der ambitionierten Baumaßnahmen mussten insbesondere Erfordernisse der Entwässerung und des Wildwechsels berücksichtigt werden.

Die endgültige Fertigstellung der neuen Abschnitte im Aachener Stadtgebiet ist für 2013 geplant. Bereits seit Herbst 2012 wird die Baustraße auf dem Abschnitt bis zur belgischen Grenze vielfach von Radlern und Spaziergängern genutzt. Entsprechend erwarten die Touristen der Region, dass der reizvolle neue Radweg durch Eifel und Ardennen nach seiner Vollendung ein großes Publikum finden wird.

#### Weitere Informationen

Thomas Heinz  
 Fachbereich Immobilienmanagement  
 Tel.: 0241-432 2326  
 Mail: thomas.heinz@mail.aachen.de





*Entstand aus einer Friedhofskapelle Ludwig des Frommen: die Salvatorkirche*

### **3.5 Salvatorkirche und Kloster**

Auf dem Salvatorberg befindet sich die Kirche St. Salvator nebst zugehörigen Klostergebäuden. Das Kloster wurde 996 vom Benediktinerorden gegründet, die Kirche ging aus einer Friedhofskapelle Ludwig des Frommen hervor.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die stark zerstörte Kirche neu errichtet und von der Missionsgesellschaft der deutschen Oblaten übernommen. In dem Gotteshaus fanden Messen, Andachten und gelegentlich Chor- und Kammerkonzerte statt.

Neben der Salvatorkirche hatte die Missionsgesellschaft ein Kloster errichtet, in dem ein Gästehaus untergebracht war.

Da der Orden häufig Besucher aus anderen Ländern zu Gast hatte, war diese Herberge in der katholischen Welt weithin, in der Stadt Aachen aber kaum bekannt. 2012 hat die Missionsgesellschaft das Kloster geschlossen und ihre Aachener Niederlassung aufgegeben.

#### **Qualifizierungsprojekt eingerichtet**

Zwischenzeitlich hat eine Stiftung mit der Stadt Aachen einen neuen Erbbaurechtsvertrag über die Nutzung des Grundstücks abgeschlossen und das Gebäude übernommen.

Die Stiftung wird auch weiterhin das Gästehaus betreiben, dort Menschen mit Problemen am Arbeitsmarkt qualifizieren und ihnen eine sinnvolle Existenz ermöglichen. Die betreuten Menschen aus sozial benachteiligten Gruppen sollen dort arbeiten und wohnen.

Die Salvatorkirche wird weiterhin für religiöse Zwecke und Veranstaltungen genutzt, die dem Charakter des Ortes entsprechen. Sie wird auch weiterhin öffentlich zugänglich sein.

*Weitere Informationen*  
*Petra Angerer*  
*Fachbereich Immobilien-*  
*management*  
*Tel.: 0241-432 2327*  
*Mail: petra.angerer@*  
*mail.aachen.de*



*In unmittelbarer Nachbarschaft des Gästehauses: der Klostergarten*

### 3.6 Erweiterung des Einhard-Gymnasiums

Um seinen Raumbedarf zu decken, hatte das Einhard-Gymnasium seit rund zehn Jahren ein unmittelbar an die Schule grenzendes Gebäude im Blick. Das Gebäude diente zur Ausbildung von Lehramts-Referendaren, seine Lage und seine Ausstattung als Seminargebäude waren aus Sicht des Gymnasiums ideale Voraussetzungen für eine Nutzung durch die Schule.

Als bekannt wurde, dass die bisherige Nutzung dieses Gebäudes aufgegeben werden sollte, nahm die Stadt Verhandlungsgespräche mit dem Eigentümer auf, allerdings konnte keine Einigung über einen Kauf erzielt werden.

Der Eigentümer hat daraufhin das Objekt öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Die Stadt prüfte alle wertrelevanten Merkmale und gab ein angemessenes Angebot ab, das sich im Verfahren als das Höchstgebot erwies. Nachdem der Verkäufer alle erforderlichen Genehmigungen erhalten hatte und der Kaufvertrag beurkundet war, ist die Stadt Ende 2010 Besitzer der Immobilie geworden.

Es folgten aufwändige Umbauarbeiten an dem Gebäude, und im Frühjahr 2013 konnte das Einhard-Gymnasium hier eine lang ersehnte neue Mensa und zusätzliche Fachräume in Betrieb nehmen.



Partnerschaft der Stadt mit MOPLAK Medien Service: Ganzsäule am Brüsseler Ring

### 3.7 Außenwerbung – Kooperation mit MOPLAK Medien Service

Im Jahr 2011 schrieb die Stadt Aachen die Außenwerbung europaweit zur Vergabe aus. Damit verbunden war eine Verringerung der Anzahl der Werbeträger für den so genannten Plakatanschlag – eine Maßnahme, die das Stadtbild vor einer Überfrachtung mit Werbebotschaften schützen soll.

Aufgrund ihres Angebotes wurde unter den Bewerbern die auch bisher bereits in Aachen aktive Werbefirma MOPLAK Medien Service GmbH ausgewählt. Das in Düsseldorf ansässige Unternehmen zählt seit mehr als 80 Jahren zu den führenden Außenwerbespezialisten in Deutschland und unterhält mehr als 18.000 eigene Werbeträger in über 600 Orten.

*Weitere Informationen*  
Gerd Wienands  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241-432 2324  
Mail: [gerd.wienands@mail.aachen.de](mailto:gerd.wienands@mail.aachen.de)

Der zum 1. August 2008 geschlossene Vertrag sieht folgende Obergrenzen für die Anzahl von Werbeträgern vor:

- 90 Großflächentafeln mit je einem Plakat in der Größe 3,56 x 2,52 Meter
- 50 Ganzsäulen mit zwei bis drei Plakatbögen in der Größe bis 1,19 x 2,52 Meter
- 50 Allgeminstellen mit Plakatbögen in den Größen DIN A2 bis DIN A0, max. 1,19 x 2,52 Meter.

Zudem sieht der Vertrag vor, dass die Stadt neben der Umsatzpacht ein Kontingent kostenfreier Werbung für sich und ihre Einrichtungen erhält.



Medefindt  
Dollmann  
& Partner  
Architekten



*Weitere Informationen*  
Gerd Bussen  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241-432 2320  
Mail: [gerd.bussen@mail.aachen.de](mailto:gerd.bussen@mail.aachen.de)



Der beste Weg,  
die Zukunft  
vorauszusagen, ist,  
sie zu gestalten.



Willy Brandt (1913–92), dt. Politiker (SPD),  
1969–74 Bundeskanzler, 1971 Friedensnobelpreis



© fotolia.de – Sergey Nivens

# Grünpotenziale

## 4. Landwirtschaft, Wochenmärkte und Kleingärten

### 4.1 Entwicklung landwirtschaftliche Betriebe

#### Verkauf von fünf städtischen Gutshöfen

Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Strukturen folgt auch in Aachen dem bundesweiten Trend: Die Zahl der Betriebe nimmt ab, gleichzeitig werden die verbleibenden Betriebe immer größer – eine Dynamik, die auch Einfluss auf die städtischen Gutshöfe hat.

Die Ursachen für diese Entwicklung sind vielfältig. In einem Fall findet sich in der nächsten Generation der Familie kein Nachfolger, in einem anderen Fall entsprechen die Wohn- und Wirtschaftsgebäude in Größe und Ausstattung nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Landwirtschaft. Oder der Betrieb ist so klein, dass sich Investitionen nicht rentieren können.

Bei Pachthöfen stellt sich zudem die grundsätzliche Frage, wie sich Eigentümer und Pächter notwendige Investitionen aufteilen. Das hängt von den speziellen Gegebenheiten je-

des Hofes, von der Dauer des Pachtvertrages, vom Alter des Pächters sowie von den sich verändernden juristischen Rahmenbedingungen ab. Leider führen die Gespräche manchmal zu dem Ergebnis, dass das Pachtverhältnis oder der Hof in der bisherigen Form nicht weiter bestehen bleiben kann.

Die Stadt Aachen besitzt und verwaltet noch 15 Gutshöfe. Von den fünf nachstehenden Gutshöfen wurden zwei Betriebe, d.h. die Wohn- und Wirtschaftsgebäude, an die jetzigen Pächter verkauft. Bei drei Höfen gab es entweder keinen „Hofnachfolger“, oder die Betriebe stellten keine Existenzgrundlage mehr dar.

#### Verkauf „Geuchter Hof“

Das landwirtschaftliche Anwesen „Geuchter Hof“ wurde im Jahr 2011 an den jetzigen Erbbauberechtigten verkauft, dessen Familie das Objekt bereits seit Generationen bewirtschaftet. Es handelt sich hier um einen klassischen Vierkanthof in der Horbacher Börde, der unter Denkmalschutz steht. Die zu dem Ackerbaubetrieb gehörenden städtischen

landwirtschaftlichen Flächen wurden langfristig verpachtet, um dem Pächter Planungssicherheit zu geben. Da die vorhandenen Wirtschaftsgebäude u. a. für einen modernen Maschinenpark nicht mehr passend sind, plant der Erwerber umfangreiche Investitionen, um Arbeitsabläufe rationaler gestalten zu können. Diese Maßnahmen wären für die Stadt als Verpächterin weder wirtschaftlich darstellbar noch sinnvoll gewesen.

#### **Verkauf „Gillrather Hof“**

In Geilenkirchen-Gillrath wurde der „Gillrather Hof“ vom alten Pächter aus persönlichen Gründen aus der Pacht zurückgegeben. Da an den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ein nicht unerheblicher Sanierungs- und Investitionsbedarf bestand, wurde das Objekt nach öffentlicher Ausschreibung 2011 an einen Landwirt aus den angrenzenden Niederlanden verkauft. Der Käufer bewirtschaftet dort bereits einen eigenen großen Ackerbaubetrieb; gleichzeitig führt er landwirtschaftliche Lohnarbeiten aus. Auch hier wurden die zum Hof gehörenden städtischen landwirtschaftlichen Flächen langfristig durch Pachtvertrag an den Hof gebunden.

#### **„Fronhof“ wird zur Wohnanlage**

Die aus dem 18. Jahrhundert stammende Hofanlage „Fronhof“ in Kornelimünster wurde 2010 vom Pächter aus der Pacht zurückgegeben, da sie keine Existenzgrundlage (Vollerwerbsstelle) mehr darstellte. Auch hier fand eine öffentliche Ausschreibung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude statt. 2012 verkaufte die Stadt die aus Back- und Bruchstein bestehende Hofanlage an drei Parteien, die dort für ihre Familien Wohnraum schaffen wollen. Aufgrund der exponierten Lage mit dem Blick auf Kornelimünster sowie auf die umliegende Landschaft eignet sich der Standort hervorragend für eine Wohnnutzung.

#### **Bio-Landwirtschaft „Kleiner Hof“**

Ebenfalls 2012 hat die Stadt das Gut „Kleiner Hof“ in Vetschau verkauft bzw. hierfür ein Erbbaurecht eingeräumt. Die Erwerber der Wohn- und Wirtschaftsgebäude betreiben den „Kleinen Hof“ als reinen Ackerbaubetrieb, der dem Kontrollverband Bioland angehört. Die zu dem Gutshof gehörenden landwirtschaftlichen Flächen von über 650.000 Quadratmetern wurden langfristig an die Erwerber verpachtet. Das Landwirthehepaar betreibt in Berensberg, vom Gut Paulinenwäldchen aus, eine sehr erfolgreiche Direktvermarktung der Produkte, die auf den beiden Betrieben angebaut werden. Die so genannte Biokiste wird über die Stadtgrenzen hinaus an Kunden geliefert. Da mit der Vermarktung erhebliche logistische Anforderungen verbunden sind, wollen und müssen die Erwerber in den Gebäudebestand des Guts „Kleiner Hof“ investieren.

Der „Kleine Hof“ ist der einzige Gutshof der Stadt Aachen im Stadtgebiet, der nach den Vorgaben eines Bio-Kontrollverbandes arbeitet. Die Stadt ist darum bemüht, biologisch wirtschaftende Betriebe bei der Verpachtung von freien

städtischen landwirtschaftlichen Flächen bevorzugt zu berücksichtigen. Dies geschieht entsprechend eines Beschlusses des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses.

#### **Verkauf Anwesen „Neubrandenburg“**

Das landwirtschaftliche Anwesen „Neubrandenburg“ an der Monschauer Straße hat die Stadt im vergangenen Jahr öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Das Wohnhaus und die alten Wirtschaftsgebäude wurden in den letzten Jahren von unterschiedlichen Mietern bzw. Pächtern genutzt, ebenso die dazu gehörenden Wiesenflächen. Aus persönlichen Gründen haben die Nutzer das Objekt aufgegeben.

Eine Neuverpachtung der Hofanlage als landwirtschaftliche Vollerwerbsstelle wurde aus verschiedenen Gründen sehr schnell ausgeschlossen (lediglich 140.000 Quadratmeter Pachtfläche, keine Milchquote, veralteter und sanierungsbedürftiger Gebäudezustand). Ein Verkauf des Objektes stellte daher die logische Konsequenz dar. Zurzeit werden abschließende Verhandlungen mit einem potenziellen Kaufinteressenten geführt.

*Weitere Informationen  
Gerd Wienands  
Fachbereich Immobilien-  
management  
Tel.: 0241-432 2324  
Mail: gerd.wienands@  
mail.aachen.de*



*Von der Stadt verkauft: der „Gillrather Hof“*



*Hoher Investitionsbedarf: der „Geuchter Hof“ bei Horbach*

## 4. Landwirtschaft, ...



Tradition im Stadtzentrum: Wochenmarkt vor dem Rathaus

### Weitere Informationen

Michael Hamacher

Fachbereich Immobilien-  
management

Tel.: 0241-432 2343

Mail: michael.hamacher@  
mail.aachen.de

## 4.2 Wochenmärkte in Aachen

In der Stadt Aachen und in den Außenbezirken finden von Dienstag bis Samstag insgesamt 12 Wochenmärkte und ein Biomarkt statt. Diese Märkte sind in mehrfacher Hinsicht eine wichtige Ergänzung für die Lebensmittel-Versorgung der Bürgerinnen und Bürger. Anders als beim Einkauf im Discountmarkt oder beim Nahversorger können die Verbraucher in der Regel auf kurzen Wegen zwischen den Produkten mehrerer Anbieter entscheiden. Zudem kennen sich die Händler und die Kunden, es entsteht ein gegenseitiges Vertrauensverhältnis. Daher ist es aus Sicht der Händler von hoher Bedeutung, frische und einwandfreie Produkte anzubieten, deren Herkunft ihnen bekannt ist.



Treffpunkt und Einkauf: die Wochenmärkte wie z. B. in Richterich

| Wochentag  | Wochenmarkt                            | Straße  | Uhrzeit   |
|------------|--|---|---|
| Dienstag   | Stadtmitte<br>Brand                    | Am Markt, vor Rathaus<br>Marktplatz                   | 07:00 – 14:00<br>07:00 – 13:00                  |
| Mittwoch   | Kronenberg<br>Richterich<br>Rothe-Erde | Johannes-Ernst-Platz<br>Rathausplatz<br>Bahnhofsplatz | 07:00 – 13:00<br>07:00 – 13:00<br>07:00 – 13:00 |
| Donnerstag | Stadtmitte<br>Eilendorf                | Am Markt, vor Rathaus<br>Marienstraße                 | 07:00 – 14:00<br>07:00 – 13:00                  |
| Freitag    | Burtscheid<br>Haaren<br>Kornelimünster | Kapellenstraße<br>Haarener Gracht<br>Benediktusplatz  | 07:00 – 13:00<br>07:00 – 13:00<br>07:00 – 13:00 |
| Samstag    | Brand<br>Neumarkt<br>Biomarkt          | Marktplatz<br>Neumarkt<br>Münsterplatz                | 07:00 – 13:00<br>07:00 – 13:00<br>09:00 – 14:00 |

Die Aachener Wochenmärkte im Überblick

Auf den Aachener Wochenmärkten werden ausschließlich Lebensmittel, Produkte des Obst- und Gartenanbaus, rohe Naturerzeugnisse und Lebensmittel zum direkten Verzehr (z. B. Reibekuchen, Backfisch, Suppenportionen, Süßigkeiten) verkauft.

### Marktstände als Treffpunkte

Der Wochenmarkt ist aber auch Treffpunkt für die Menschen aus dem Viertel. Man begegnet sich auf dem Markt, man redet dort miteinander. Das trifft für die Vororte zu, aber besonders auch für die Innenstadt mit ihrem speziellen Flair. Daher legt die Stadt großen Wert darauf, die Aufenthaltsqualität auf den Innenstadt-Wochenmärkten zu verbessern – etwa durch einen Stand mit Kaffeespezialitäten, die man dort direkt genießen kann.



*Großes Engagement der Gärtnerinnen und Gärtner: Aachens Kleingartenanlagen werden mit viel Hingabe gepflegt*

Die Standplätze werden zweijährlich ausgeschrieben und zugewiesen. Die Auswahl der Marktbesucher und die Belegung der Wochenmärkte soll für ein vielseitiges, attraktives und ausgewogenes Warensortiment sorgen – so dass sowohl die Verbraucher als auch die Marktbesucher profitieren.

### 4.3 Kleingartenanlagen in Aachen

Zum städtischen Grundbesitz gehören 42 Kleingartenanlagen, in denen insgesamt rund 2.500 Freizeitgärtner aktiv sind. Jede Kleingartenanlage ist als eingetragener Verein organisiert.

Über die Verwaltung dieser Kleingartenanlagen hat die Stadt Aachen mit dem Stadtverband der Familiengärtner einen Generalpachtvertrag abgeschlossen. In diesem Stadtverband haben sich die Kleingartenvereine zusammengeschlossen. Er verpachtet in Absprache mit dem jeweiligen Verein die einzelnen Gärten an interessierte Bürger.

Jährlich vergibt die Stadt den Wanderpreis für die schönste Kleingartenanlage. Auf der Grundlage eines Prüfungskata-

loges begehen und bewerten drei Prüfer alle teilnehmenden Kleingartenanlagen an einem Wochenende im Hochsommer. Für die Kleingärtner ist dies ein besonderer Ansporn, ihre Anlage und ihren Garten in einem sehr sehenswerten Zustand zu präsentieren.

Auch für die Prüfer ist dieses Wochenende eine echte Herausforderung. Sie müssen bei der Begehung der Anlagen insgesamt 30 bis 40 Kilometer an Wegstrecke bewältigen. Der Fachbereich Immobilienmanagement stellt ein Mitglied des Prüfteams.

#### **Ambitionierte Gestaltung der Anlagen**

Im Zuge des Wettbewerbs wird deutlich, mit welchem hohem Engagement und welcher Freude Tausende von Menschen ihre Gärten nicht nur unkrautfrei halten, sondern auch auf eine hochwertige und schöne Gestaltung achten. Neben den eigenen Flächen pflegen die Aktiven auch die vereinseigenen Gemeinschaftsanlagen, etwa Wege, Hecken, Spielplätze und das Vereinsheim.

Alljährlich Ende Oktober verleiht der Oberbürgermeister im Krönungssaal des Rathauses den Wanderpreis zu diesem Wettbewerb – ein Ausdruck der Würdigung für das vielfältige Engagement der Kleingärtner.

#### *Weitere Informationen*

*Franz-Josef Gatzen  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241-432 2344  
Mail: franz-josef.gatzen@  
mail.aachen.de*



© fotolia.de - Sergey Nivens

# Entwicklungspotenziale

## 5. Ausblicke

### 5.1 Bodenvorratswirtschaft mit Weitblick

Trotz gleichbleibender Bevölkerungszahl hat der Bedarf für die Entwicklung von Bau- und Gewerbegebieten, für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, für Kindertagesstätten oder für Asylbewerberheime in den letzten Jahren wieder zugenommen. Eine Ausdehnung der Siedlungsflächen in angrenzende, bisher land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen – also der Neubau auf der grünen Wiese – ist kaum noch möglich. Denn genau das verbieten die Festlegungen der Außenbereichsgrenzen und des Landschaftsplans.

Um Aachen dennoch als attraktiven Standort mit hoher Lebensqualität weiter zu entwickeln, muss der entstehende Bedarf im bereits entwickelten städtischen Siedlungsraum realisiert werden. Die dafür notwendigen planerischen Voraussetzungen werden durch den Masterplan, den neu aufgestellten Flächennutzungsplan und durch Bebauungspläne geschaffen.

### Vorkaufsrecht ausgeübt

In vielen Fällen ist für die geplante Entwicklung die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Grundstücke erforderlich, d.h. das Eigentum bzw. der Besitz muss bei der Stadt liegen. Daher bemüht sich die Stadt, Grundstücke in Bereichen zu erwerben, in denen eine Entwicklung stattfindet. Dies kann durch den Kauf von Grundstücken erfolgen, falls der bisherige Eigentümer verkaufsbereit ist. Alternativ bietet das Baugesetzbuch als gesetzliche Möglichkeiten das Umlegungsverfahren und das Vorkaufsrecht der Gemeinde an. Mit dem Erlass von Vorkaufsrechtsatzungen in Bereichen, in denen eine planerische Entwicklung vorgesehen ist, hat die Stadt in den letzten Jahren gute Erfahrungen gemacht.

Aktuelle Bereiche für städtebauliche Entwicklungen liegen beispielsweise rund um die Krefelder Straße, wo verschiedene Nutzungs- und Erweiterungswünsche artikuliert werden. Das hat mit der Erweiterung des Sportparks, aber auch mit Wünschen der Verwaltung oder einer Veränderung des gewerblichen Bereichs zu tun. Eine endgültige Planung liegt noch nicht vor.

Trotzdem hat die Stadt im Bereich der Straße Feldchen bereits mehrere Vorkaufsrechte ausgeübt. Wenn sich die Planungen konkretisieren und die restlichen Grundstücke



*Bodenvorratsfläche Eilendorfer Straße*

erworben sind, verfügt die Stadt über ein zusammenhängendes Areal zur weiteren Entwicklung. Das Baugesetzbuch verlangt von der Kommune nicht, dass bei der Ausübung eines Vorkaufsrechtes bereits eine konkrete Planung vorliegt.

#### **Planung folgt auf Grundstückserwerb**

Es gibt jedoch umgekehrt auch die Situation, dass der Stadt ein interessantes Grundstück angeboten und erst danach geplant wird. So bot beispielsweise ein Landwirt, der in einem Aachener Vorort ansässig war, seine Grundstücke der Stadt zum Kauf an, bevor er seinen Betrieb aufgab. Ohne



*Bodenvorratsfläche Richtericher Dell*

bereits konkrete Nutzungsvorstellungen zu haben, erwarb die Stadt die Grundstücke. Nun ist Zeit, die verschiedenen planerischen Überlegungen zu prüfen und zu diskutieren – etwa die Verlagerung eines Sportplatzes, die Ausdehnung eines Gewerbegebietes, Wohnungsbau oder die Errichtung eines Festzeltplatzes.

Ein weiteres Beispiel findet sich im Ortsteil Aachen-Richterich. Hier hat die Stadt Aachen bereits vor über zehn Jahren damit begonnen, landwirtschaftliche Grundstücke für die Entwicklung des Wohnsiedlungsbereichs Richtericher Dell zu erwerben. Zwischenzeitlich ist die Stadt im Besitz der meisten hierfür erforderlichen Grundstücke. In einem ersten Cluster sollen nach dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 188 Wohneinheiten entstehen – insbesondere auch für junge Familien.

*Weitere Informationen  
Gerd Bussen  
Fachbereich Immobilien-  
management  
Tel.: 0241-432 2320  
Mail: gerd.bussen@mail.  
aachen.de*



Eine Modernisierung steht an: die denkmalgeschützte Gartenstadtsiedlung Kalverbenden

### 5.2 Gartenstadtsiedlung Kalverbenden

Im September 2012 stellten die Fraktionen von CDU und Grünen im Rat der Stadt Aachen den Antrag zur Erstellung eines Konzepts der Modernisierung der denkmalgeschützten Gartenstadtsiedlung Kalverbenden.

Die Wohnsiedlung Kalverbenden/Spaakallee mit insgesamt 99 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit, 9 Garagen, umfasst rund 5930 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnanlage wurde Anfang der 1890er Jahre im typischen Stil einer Gartenstadtsiedlung mit großen Außenflächen errichtet.

Da die Wohngebäude zuletzt in den 1980er Jahren teilsaniert wurden, sind sie aktuell modernisierungsbedürftig. Es bedarf einer Anpassung der baulichen Wohnstandards an die heutigen Wohnbedürfnisse, dabei sind denkmalpflegerische Belange zu beachten.

Es ist seitens der Stadt nicht beabsichtigt, das Objekt oder Teile davon an Dritte zu veräußern.

Durch ein Fachbüro wurden bereits drei verschiedene Modernisierungsszenarien erarbeitet. Nun wird abgestimmt, welche Variante umgesetzt werden soll. Dabei sind die Interessen der Mieter einzubeziehen. Ziel ist der Erhalt preiswerten Wohnraums.

Die Modernisierungsmaßnahmen sollen unter Verwendung öffentlicher Fördermittel durchgeführt werden.



Einige Millionen Euro werden investiert – 2014 sollen die Baumaßnahmen starten

Weitere Informationen  
Rolf Frankenberger  
Fachbereich Immobilien-  
management  
Tel.: 0241-432 2302  
Mail: [rolf.frankenberger@  
mail.aachen.de](mailto:rolf.frankenberger@mail.aachen.de)

### 5.3 Ausweisung von Baulandreserven

Mit Blick auf die im Jahr 2010 vom Rat der Stadt Aachen beschlossene Aachen-Strategie-Wohnen und das darin beschriebene Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ besteht weiterhin ein erheblicher Flächenbedarf. Die Ausweisung weiterer Baulandreserven ist dringend notwendig (vergleiche Seite 12/13 Aachen-Strategie-Wohnen). Der Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen führt gegenwärtig (Stand Dezember 2012) insgesamt 27 Bebauungsplanverfahren im Bereich Wohnen durch.

Voraussichtlich im Jahr 2013 abgeschlossen werden die Verfahren für die Bereiche Lichtenbusch, Kornelimünster-West, Sandhäuschen und Bobenden. Diese Planungsbereiche umfassen rund 5,6 Hektar städtische Flächen. Sie werden, sobald der jeweilige Bebauungsplan rechtskräftig ist, vom Fachbereich Immobilienmanagement vermarktet.

Zusätzliche Baulandreserven ergeben sich vor allem durch das Neubaugebiet Richtericher Dell. Das gesamte Gebiet umfasst etwa 37 Hektar. Dort könnten insgesamt ca. 870 Wohneinheiten für etwa 2.500 Bewohner entstehen. In

einem ersten Bauabschnitt werden zunächst 6,5 Hektar mit ca. 190 Wohneinheiten realisiert. Für diese Fläche wird derzeit das Bauleitplanverfahren durchgeführt.

#### **Masterplan 2030 als Rahmen**

Auch das Projekt Aachen 2030 bietet einen Rahmen, weitere Wohnflächen zu entwickeln. Die erste Phase der integrierten Bearbeitung von Masterplan 2030 und Flächennutzungsplan ist abgeschlossen. Der Masterplan 2030, den der Rat der Stadt Aachen im Dezember 2012 beschloss, enthält weitere Anregungen für die Einrichtung von Wohnflächen. Diese Flächen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans überprüft und konkretisiert.

Besonderes Augenmerk wird dabei auf die sogenannte „Innenentwicklung“ der Stadt Aachen gelegt. Der Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung entwickelt zurzeit ein Baulandkataster, das Baulücken, Brachen und minder genutzte Grundstücke systematisch erfasst. Ziel ist es hier, Bauvorhaben kurz- und mittelfristig zu realisieren. Dabei werden, durch die Vermeidung zusätzlichen Flächenverbrauchs, Ressourcen geschont und Stadtquartiere aufgewertet.

*Weitere Informationen*  
Rolf Frankenberger  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241-432 2302  
Mail: rolf-frankenberger@mail.aachen.de



*Rund 37 Hektar Bauland: das Erschließungskonzept Richtericher Dell*



© forolia.de - Sergey Nivens

# Grundpotenziale

## 6. Zahlen, Daten, Fakten

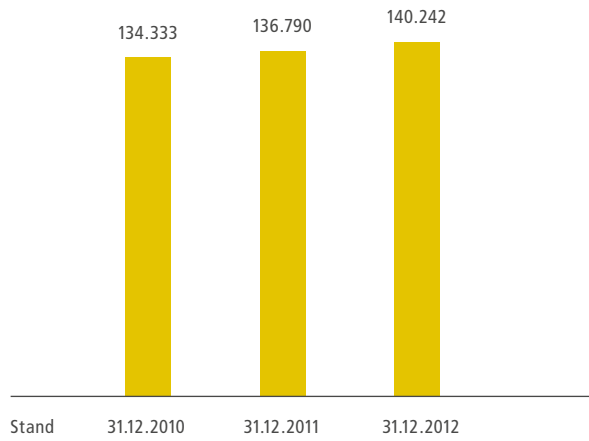
### 6.1 Wichtige Immobiliendaten

#### Einzugsgebiet Güterverkehr Euregio Maas Rhein

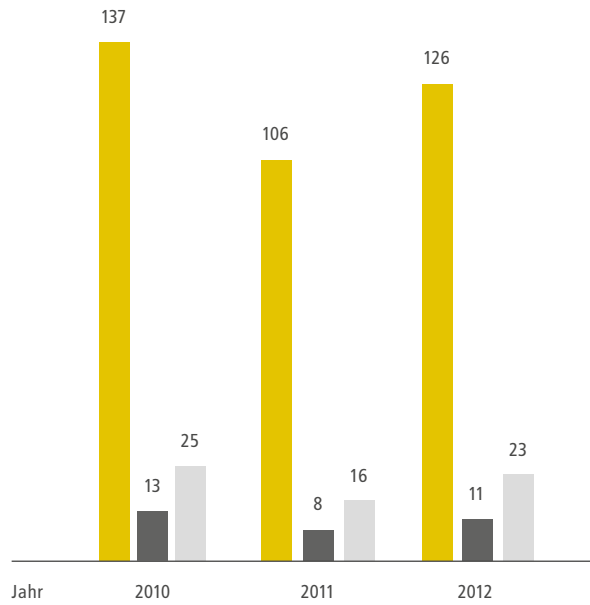
| Fläche                               | Einwohner                            | Arbeitnehmer                                       |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| 10.745 km <sup>2</sup>               | 3,7 Mio.                             | 1,5 Mio.   |
| Sprachen                             | Flughäfen international              | Flughäfen national                                 |
| deutsch, niederländisch, französisch | Düsseldorf, Köln, Amsterdam, Brüssel | Maastricht-Aachen-Airport, Airport Lüttich         |
| Seehäfen                             | Binnenschifffahrt                    | Zugverbindungen                                    |
| Antwerpen, Rotterdam                 | zweitgrößter Hafen Europas: Lüttich  | Hochgeschwindigkeitszug hält in Aachen und Lüttich |

Einzugsgebiet Güterverkehr: ein halber „LKW-Tag“ deckt eine Zone von 55 Mio. Europäer ab; ein „Lkw-Tag“ eine solche von 165 Mio., also fast die Hälfte der europäischen Bevölkerung. Für Unternehmen stehen 16.000 ha angelegte und ausgestattete Flächen zur Verfügung, davon 5.632 ha in der Region Aachen.

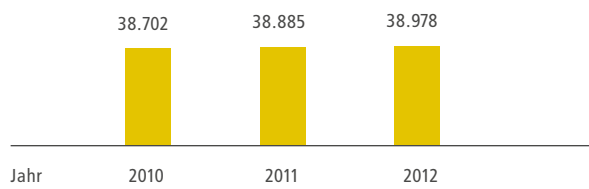
### Haushalte



### Baugenehmigungen



### Bestand Wohngebäude



- Wohngebäude mit 1 Wohnung
- Wohngebäude mit 2 Wohnungen
- Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen

### Größe des Stadtgebietes

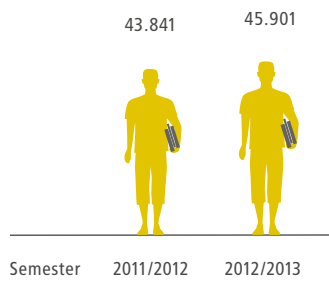


### Bevölkerung

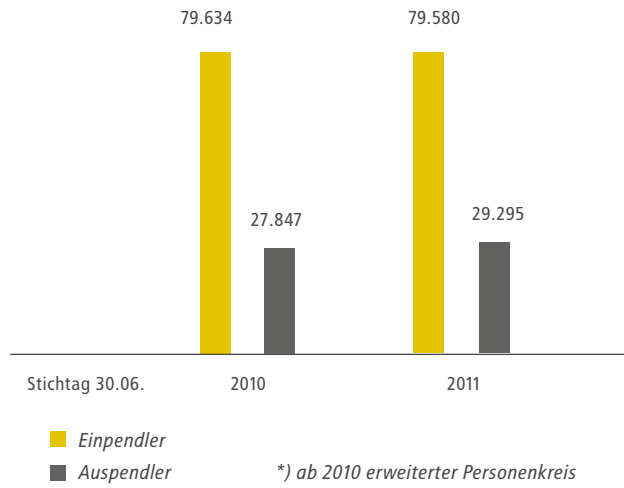


## 6. Zahlen, Daten, ...

### Studenten



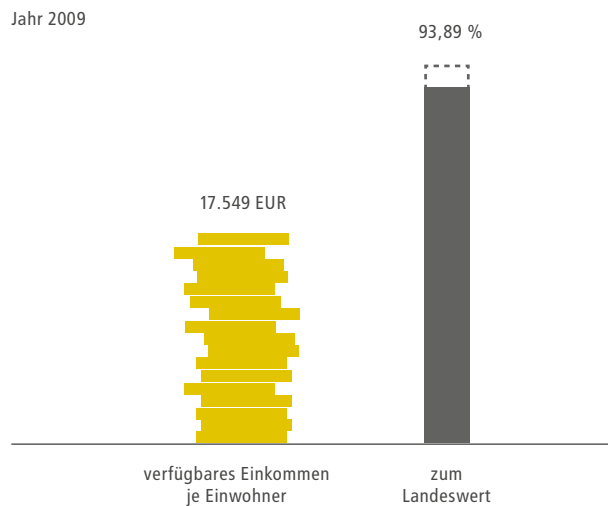
### Berufspendler\*



### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



### Einkommen



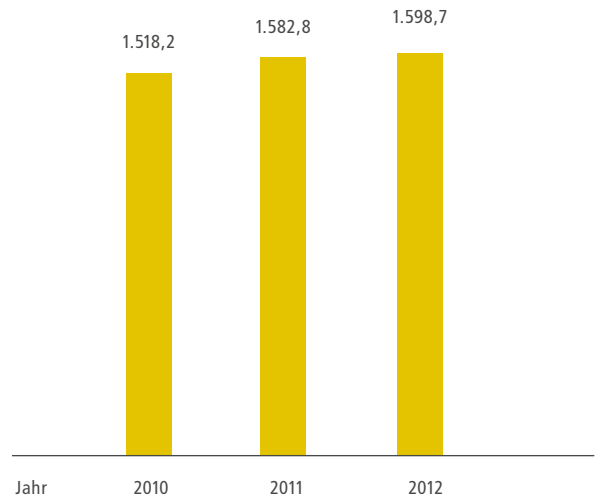
## Kaufkraftkennziffer

Jahr 2009



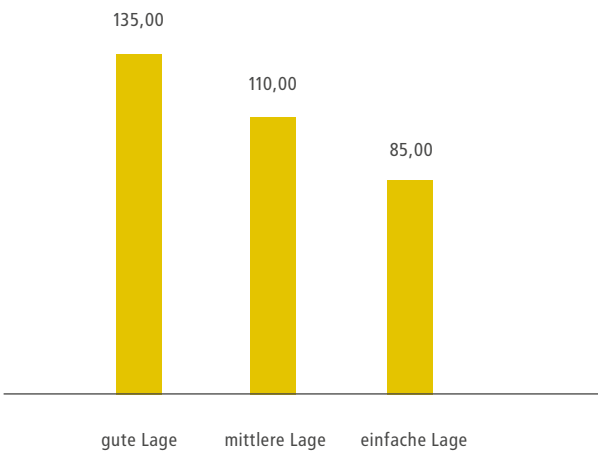
## Einzelhandel

Umsatz in Mio. Euro

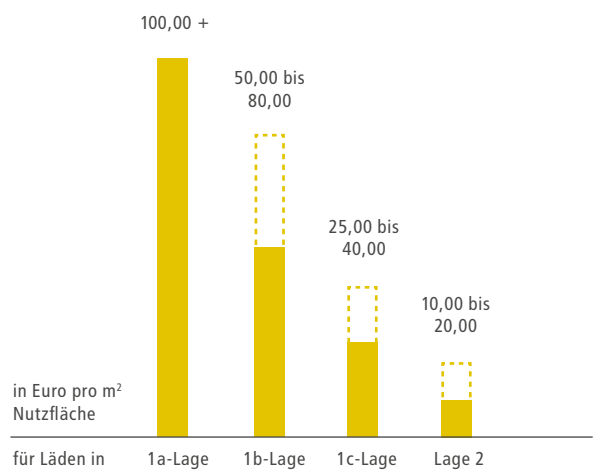


## Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie bei einer Grundstücksgröße von 5.000 m<sup>2</sup>

Verkaufspreis in Euro/m<sup>2</sup>  
(inkl. Erschließungskosten; keine subventionierten Preise)



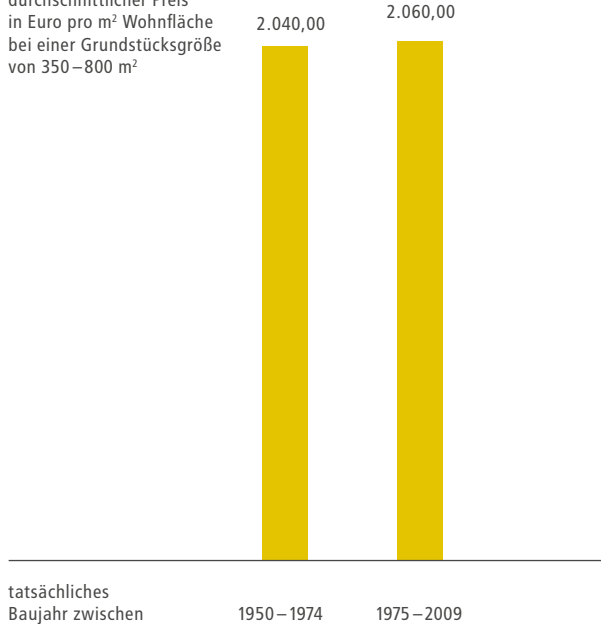
## Netto-Erdgeschoss-Kaltmieten im Einzelhandel



## 6. Zahlen, Daten, ...

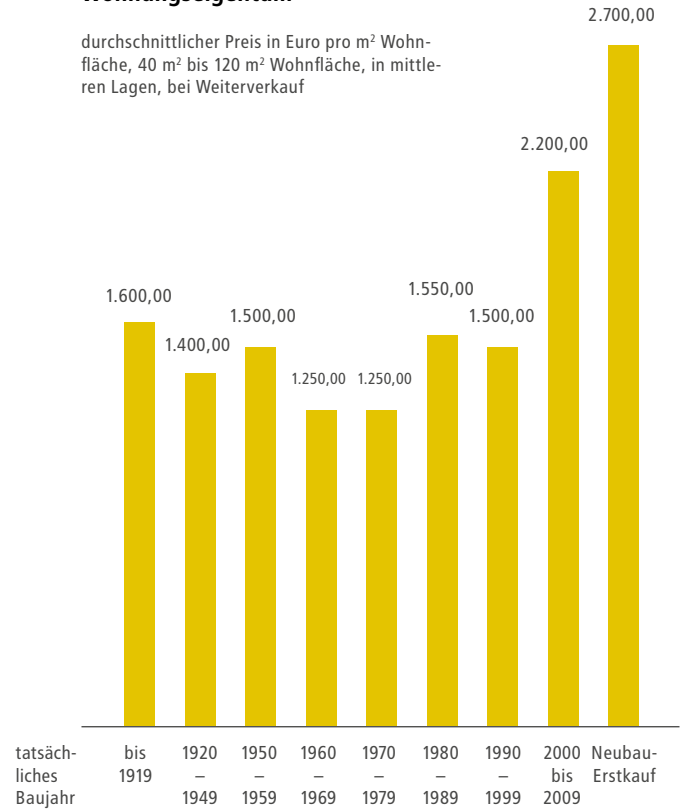
### Freistehende Einfamilienhäuser

durchschnittlicher Preis in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Grundstücksgröße von 350–800 m<sup>2</sup>



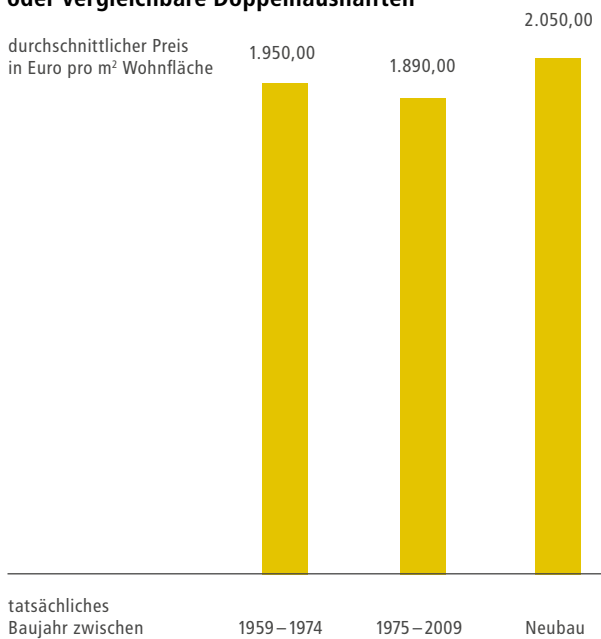
### Wohnungseigentum

durchschnittlicher Preis in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, in mittleren Lagen, bei Weiterverkauf



### Einfamilienreihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften

durchschnittlicher Preis in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



### Wohnungsbaugrundstücke

Verkaufspreis inkl. Erschließungskosten in Euro/m<sup>2</sup> für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: Fachbereich Wirtschaftsförderung/Europäische Angelegenheiten, Statistik und Stadtforschung (FB 02) und Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61). Es können Abweichungen zu den Werten des aktuell veröffentlichten Zensus 2011 bestehen, da sich die jeweils zugrundeliegenden Erhebungsdaten unterscheiden.

## 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.  
Der Mietspiegel kann im Internet unter [www.aachen.de](http://www.aachen.de) eingesehen werden.

## 6.2 Statistik

### Ankäufe 2010–2012

In den Jahren 2010–2012 wurden insgesamt 40 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    |
|------|---|--|-----------|--------|-------------------|
| 2010 | 3   | 1  | 9         | 13     | rd. 1,8 Mio. Euro |
| 2011 | 10  | 2  | —         | 12     | rd. 300.000 Euro  |
| 2012 | 3   | —  | 12        | 15     | rd. 1,1 Mio. Euro |

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

### Verkäufe 2010–2012

In den Jahren 2010–2012 wurden folgende Grundstücke und Objekte veräußert

| Jahr | Gewerbe | Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen | Sonstiges | Gesamt | Einnahmenvolumen  |
|------|---------|--|-----------|--------|-------------------|
| 2010 | 6       | 41   | 12        | 59     | rd. 5 Mio. Euro   |
| 2011 | 11      | 20   | 19        | 50     | rd. 7,7 Mio. Euro |
| 2012 | 12      | 46   | 9         | 67     | rd. 10 Mio. Euro  |

### Gestattungsverträge 2010–2012

In den Jahren 2010–2012 wurden überwiegend mit Versorgungsunternehmen Gestattungsverträge und Baulasten abgeschlossen. Hierbei wurden folgende Einnahmen erzielt:

| Jahr | Anzahl abgeschlossener Verträge und Baulasten | Einnahmen       |
|------|---|-----------------|
| 2010 | 15  | rd. 77.760 Euro |
| 2011 | 8   | rd. 10.500 Euro |
| 2012 | 13  | rd. 68.300 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 |
|------|---|--|
| 2010 | 867   | 26.010 Euro                                  |
| 2011 | 961   | 28.830 Euro                                  |
| 2012 | 866   | 25.980 Euro                                  |

### Erbbauzinsen

| Jahr | Die jährlichen Mehreinnahmen durch Erbbauzinserhöhungen betragen |
|------|--|
| 2010 | rd. 37.000 Euro  |
| 2011 | rd. 82.000 Euro  |
| 2012 | rd. 25.000 Euro  |

### Erbaurechte

| Jahr | Anzahl über den Beschluss der vergebenen Erbaurechte | erzielte Mehreinnahmen durch neu bestellte Erbaurechte | Erbaurechte (gesamt) | Erbbauzinseinnahmen (gesamt) | enthaltener Anteil auf Stiftungsbesitz |
|------|--|--|----------------------|------------------------------|--|
| 2010 | 1  | rd. 1.450 Euro   | 1.187                | rd. 3,63 Mio. Euro           | rd. 2,52 Mio. Euro                     |
| 2011 | 2  | rd. 12.550 Euro  | 1.189                | rd. 3,72 Mio. Euro           | rd. 2,56 Mio. Euro                     |
| 2012 | 3  | rd. 31.700 Euro  | 1.192                | rd. 3,74 Mio. Euro           | rd. 2,61 Mio. Euro                     |

## 6.3 Pressespiegel

### Pressespiegel 2010

22.01.2010, Aachener Zeitung

#### „Ein Netz spannt sich über Aachen-Nord“

Stadtteil wird in den nächsten zehn Jahren mit 13 Millionen Euro gefördert. Baustellen gibt es viele, Ideen aber auch.

21.04.2010, Aachener Zeitung

#### „Camp Pirotte: Ein Ende des Ärgers ist in Sicht“

Nach Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster ist die Stadt guter Dinge, bald mit der Vermarktung des 14 Hektar großen ehemaligen Militärgeländes beginnen zu können. Über sieben Millionen stehen für Sanierung im Haushalt

26.04.2010, Aachener Zeitung

#### „Die ganze City bald unter Denkmalschutz“

Satzung zum Schutz des Weltkulturerbes Dom wird bald verabschiedet. Auswirkungen auf fast 100 Straßen und tausende Häuser

27.04.2010, Aachener Zeitung

#### „Wo können neue Gewerbegebiete wachsen?“

Neuer Masterplan „Aachen 2030“ soll in vier Jahren zahllose Fragen für die Zukunft der Stadt beantworten. Alle dürfen mitreden.

22.05.2010, Aachener Zeitung

#### „Alter Schlachthof erhält Bürgersteige und elf Baumfelder“

27.05.2010, Aachener Nachrichten

#### „Campus Melaten nimmt Gestalt an“

Startschuss für das erste RWTH-Neubauprojekt im Aachener Westen

26.06.2010, Aachener Nachrichten

#### „Stadt schließt die Lücke zur belgischen Grenze“

Grundstücksverhandlungen für den Ausbau des Vennbahnradweges zwischen Walheim und Raeren laufen. Der Baubeginn ist für 2011 geplant.

13.07.2010, Aachener Zeitung

#### „Ein grünes Wohnzimmer für Familien“

35 Anlagen nehmen beim 46. Kleingartenwettbewerb teil. Wichtiger Teil der Stadtkultur.

02.08.2010, Aachener Nachrichten

#### „Im Paradies schon tief verwurzelt“

Kleingärtner von „Groß-Tivoli“ fühlen sich in Berensberg schon heimisch. Erstes Sommerfest mit vielen Gästen an neuer Stätte gefeiert. Viele Freundschaften auch mit den Nachbarn geschlossen.

21.08.2010, Aachener Zeitung

#### „Moschee: Startschuss mit dem Bohrer“

Der Neubau an der Stolberger Straße hat gestern begonnen. Grundstein soll in drei bis vier Monaten gelegt werden.

03.09.2010, Aachener Nachrichten

#### „Richterlicher Dell auf den Weg gebracht“

Mehrheit des Planungsausschusses will den Start des Bauvorhabens und entschied gegen den Beschluss der Bezirksvertretung

04.09.2010, Aachener Nachrichten

#### „Terrassenhäuser auf Kult-Wall“

Politik lobt „hervorragende Lösungen“ für Neubebauung am alten Tivoli.

08.09.2010, Aachener Nachrichten

#### „Der Wohnraum wird knapp“

Neuer Immobilienbericht der Stadt Aachen: Die Nachfrage nach Unterkünften wird kräftig steigen.

09.09.2010, Aachener Nachrichten

#### „Bunker wird ein schickes Heim“

Stadt verkauft den Betonklotz an der Lütticher Straße. Architekturbüro Cortis plant auf dem Dach Penthäuser. Lebensmittelmart im Erdgeschoss

06.10.2010, Aachener Nachrichten

#### „Immobilien: So fängt die Region große Fische“

Aachen, die Städteregion sowie die Kreise Heinsberg und Düren liefern einen starken Auftritt auf der Münchener „Expo Real“. Die Krise ist vorüber.

02.12.2010, Aachener Nachrichten

#### „Camp Pirotte: Stadt investiert Millionen“

Nach zähem Rechtsstreit stehen die 14 Hektar in Brand für ein neues Gewerbegebiet zur Verfügung. 35.000 Tonnen Schlacke.

### Pressespiegel 2011

01.03.2011, Aachener Zeitung

#### „Bald rollen Bagger für ‚CHIO-Brücke‘ an“

Erst heftig umstritten und aus Kostengründen beerdigt, dann wundersam wiedergeboren, jetzt Baubeginn: Am 14. März geht es los.

09.04.2011, Aachener Nachrichten

#### „Camp Pirotte erhält Erschließungsstraße“

16.04.2011, Aachener Zeitung

#### „Brückenschlag vonurtscheid zur Bahn“

Stadt prüft unter Volldampf neuen Zugang zum Hauptbahnhof. Fließen Zuschüsse für ICE-Halt? Fortschritte bei Bahngesprächen.

21.04.2011, *Aachener Zeitung*

**„Platz schaffen für ein neues Gewerbegebiet: Auf Camp Pirotte regiert der Abrissbagger“**

29.04.2011, *Aachener Nachrichten*

**„Camp Pirotte: Im Herbst beginnt der Abriss“**

Verwaltung legt der Bezirksvertretung Brand den Zeitplan der geplanten Arbeiten

14.05.2011, *Aachener Zeitung*

**„In Camp Pirotte rollen endlich die Bagger“**

Nach zähem Kampf wird saniert: Bis 2013 will die Stadt mit dem neu hergerichteten Areal ihre Kapazitäten für Gewerbe verdoppeln.

02.07.2011, *Aachener Nachrichten*

**„Erster! Carpus zieht auf den Campus“**

Aachener Beratungs- und Planungsunternehmen macht den Anfang und bezieht heute sein neues Haus auf Melaten.

11.08.2011, *Aachener Zeitung*

**„Auf dem Schlachthof pulsiert das Leben“**

Geschäfte florieren

12.08.2011, *Aachener Nachrichten*

**„Bau der CHIO-Brücke nimmt jetzt richtig Fahrt auf“**

08.09.2011, *Aachener Zeitung*

**„Nun sind Investoren am Zug“**

Ehemaliges Gesundheitsamt wird verkauft. Ganzer Bereich im Blickfeld.

15.09.2011, *Aachener Nachrichten*

**„Grundstück für Trianel“**

Neue Firmenzentrale an der Krefelder Straße

20.09.2011, *Aachener Zeitung*

**„Gewoge feiert 120. Geburtstag mit hunderten Mietern“**

Tag der offenen Tür in der modernisierten Geschäftsstelle und unterhaltsame Feierstunde locken viele Besucher. Talks und Musik.

27.09.2011, *Aachener Nachrichten*

**„Ein Stück Geschichte wird weggebagert“**

Alter Tivoli: Oberbürgermeister Philipp hat den offiziellen Startschuss für den Abriss gegeben. Bis April 2012 soll er beendet sein.

22.10.2011, *Aachener Nachrichten*

**„Der Lieferverkehr stört noch bis Ende 2013“**

Camp Pirotte: Bezirksvertretung Brand beschließt einstimmig die zweite Änderung des Bebauungsplans. Probleme mit den Anwohnern der Nordstraße gelöst. Arbeiten an der Baustraße in dem Gewerbegebiet sind in vollem Gange.

28.10.2011, *Aachener Zeitung*

**„Drehturm Belvedere an Aachener verkauft“**

Nach elf Jahren Zwangsverwaltung ist das Tauziehen um den Wasserturm beendet. Carlo Blatz und Jochen Hermanns übernehmen.

14.11.2011, *Aachener Nachrichten*

**„Aus Kaserne wird Bauschutt“**

Camp Pirotte: Bald starten Abbrucharbeiten für neues Gewerbegebiet

**Pressespiegel 2012**

07.01.2012, *Aachener Nachrichten*

**„„Camp Pirotte“ heißt künftig „Gewerbepark Brand““**

Namen für neues Gewerbegebiet beschlossen

16.01.2012, *Aachener Zeitung*

**„Vonurtscheid bis nach Belgien radeln“**

Ausbau des Vennbahn-Radwanderweges bei Walheim und am Eisenbahnweg.

Die Kosten liegen bei rund 1,5 Mio. EUR. Bis Juni abgeschlossen.

25.01.2012, *Aachener Nachrichten*

**„Nur die hohen Erdwälle erinnern noch an das alte Fußballstadion“**

Abriss des alten Tivoli abgeschlossen, Erschließung des Areals kann beginnen.

22.02.2012, *Aachener Zeitung*

**„Engpass beim sozialen Wohnungsbau“**

Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage geht in Aachen immer weiter auseinander. Stadt sucht Investoren. Die Konditionen haben sich verbessert.

28.02.2012, *Aachener Zeitung*

**„Von der einstigen Kultstätte kündigt kaum noch eine Spur: Am alten Tivoli ist der Boden für Neubauten bald bereit“**

27.03.2012, *Aachener Nachrichten*

**„Camp Pirotte: Die alten Gebäude sind abgerissen“**

Auf dem Gelände des künftigen Gewerbeparks Brand türmen sich haushohe Berge aus Schutt. Ab Sommer 2013 könnten die ersten Bauten entstehen. Die Kosten für die Erschließung sind auf rund drei Millionen Euro veranschlagt.

02.04.2012, Aachener Nachrichten

**„Stück für Stück weichen die tristen Flächen“**

Auch wenn es auf den ersten Blick nicht den Anschein macht: Auf dem Alten Schlachthof wird weiterhin gekauft, gebaut und saniert.

24.05.2012, Aachener Nachrichten

**„Im Alten Schlachthof wird es wieder voll“**

Die Ingenieurgesellschaft P3 hat den Kraftversorgungsturm erworben. Sie baut an den Seiten neu. Problemkind Bogenhalle.

06.06.2012, Aachener Nachrichten

**„Der Grundstein für die Moschee ist festgelegt“**

Die Aachener Ahmadiyya Muslim Jamaat baut an der Feldstraße ein eigenes Gotteshaus. Den Menschenrechten verpflichtet.

18.06.2012, Aachener Nachrichten

**„Kleingärtner sind endlich in der neuen Heimat angekommen“**

Kleingartenverein Groß Tivoli feiert 90. Geburtstag mit Sommerfest.

30.06.2012, Aachener Zeitung

**„Gewerbefläche nun verdoppelt“**

Abschluss der Abbruch- und Sanierungsarbeiten in Camp Pirrotte: Von dem 140.000 Quadratmeter großen Areal in Brand sollen 112000 Quadratmeter gewerblich vermarktet werden. 9,5 Millionen Euro Kosten.

06.07.2012, Aachener Zeitung

**„Baugebiet Alter Tivoli“**

Erschließung beginnt.

11.07.2012, Aachener Zeitung

**„Die schönsten Gärten der Stadt gesucht“**

In der Dauergartenanlage Branderhof Forster Weg wird am Wochenende der Garten-Wettbewerb Wanderpreis der Stadt Aachen 2012 eröffnet.

05.09.2012, Aachener Nachrichten

**„Siedlung Kalverbenden soll saniert werden“**

CDU und Grüne stellen heute den Antrag. Möglichst viele Mieter sollen bleiben. Umzüge werden allerdings unvermeidbar sein.

06.09.2012, Aachener Nachrichten

**„Millionen für Aachen-Nord“**

Die Pläne für das Projekt Soziale Stadt sollen nun in die Tat umgesetzt werden. SPD und FDP sorgen sich um das Konzept fürs Stadtteilzentrum Talstraße.

06.09.2012, Aachener Zeitung

**„Dell' nimmt Fahrt auf“**

Infos zur Vermarktung der Flächen in Richterich.

11.09.2012, Aachener Zeitung

**„Schwein gehabt: Schlachthof weg!“**

Zehn Jahre nach dem Schlachtbetrieb ist das Gelände, das größer als sechs Fußballplätze ist, komplett vermarktet. Auf den Verkauf der Filetstücke folgten zähe Verhandlungen. Stadt kassiert 2,6 Mio Euro.

12.09.2012, Aachener Zeitung

**„Wohnungen reichen vorne und hinten nicht“**

Baulücken sollen gefüllt, mehr Bauland ausgewiesen werden. Weniger Sozialbindung, aber die Zahl bedürftiger Haushalte steigt.

10.10.2012, Aachener Nachrichten

**„Schaufenster für Projekte und Visionen“**

Zwischen Kaiserplatz-Galerie, Campus und Vogelsang: Die Region wirbt auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real in München.

19.10.2012, Aachener Zeitung

**„Trianel baut an der Krefelder Straße“**

01.11.2012, Aachener Zeitung

**„Große Leistungen in Aachens Kleingärten“**

OB Philipp würdigt hervorragende Ergebnisse bei der Verleihung des Wanderpreises. Anlage am Reichsweg ausgezeichnet. Neben der Pflege des Grüns setzen sich tausende Hobbygärtner für sozialen Zusammenhalt ein.

30.11.2012, Aachener Nachrichten

**„Über dem Supermarkt toben die Kinder“**

Investor baut Nahversorgungszentrum auf dem Gelände des alten Tivoli. Kita zieht ins Obergeschoss.

06.12.2012, Aachener Nachrichten

**„Stadt trennt sich von einem Stückchen Adalbertsberg“**

Straßenteil wird an Investoren der Kaiserplatzgalerie verkauft. Öffentliche Nutzung der Fläche soll gewährleistet bleiben.

## 6.4 Organigramm Immobilienmanagement

**Dezernat VI  
Herr Prof. Dr. Sicking**

**FB 23/00 Immobilienmanagement  
Fachbereichsleiter Herr Feiter, Vertretung: Herr Bussen**

**FB 23/01  
Strategisches Immobilien-  
management**

Abteilungsleitung:  
Herr Frankenberger

Koordination: Herr Schoel

Controlling: Frau Arndt

Vorzimmer:  
Frau Rechlin, Frau Michalski

Schreibdienst/Verwaltung:  
Frau Jung, Frau Görißen

**FB 23/10  
Abteilung Grundstücks-  
verträge**

Abteilungsleitung: Frau Bayer

Vertretung: Herr Bock

Sachbearbeitung:  
Herr Bock, Herr Elbert, Herr Jeschke,  
Herr Lausberg, Frau Massin-Altpe-  
ter, Frau Sistermanns, Frau Wolters

**FB 23/20  
Abteilung Grunderwerb, Mieten,  
Pachten und Marktwesen**

Abteilungsleitung: Herr Bussen

Vertretung: Herr Wienands

Sachbearbeitung Grunderwerb:  
Frau Angerer, Frau Benedens,  
Herr Gass, Herr Heinz, Frau Kremer,  
Herr Schulze-Schwanebrügger,  
Herr Wienands

Sachbearbeitung Mieten, Pachten,  
Marktwesen:  
Frau Bonkowski, Herr Gatzen,  
Herr Hamacher, Frau Hoffmann,  
Frau Nellesen, Herr Rohner, Herr  
Schneider-Breuer, Herr Wernerus

## 6.5 Impressum

Stadt Aachen  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Immobilienmanagement FB 23  
Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße, D-52058 Aachen

Tel.: 0241 432-2309  
Fax: 0241 432-2399  
Mail: immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de  
www.aachen.de

Redaktion: Nicole Arndt, Wolfgang Schoel

Verantwortlich: Rolf Frankenberger

Druck: DruckVerlag Kettler GmbH

Gestaltung: büro G29, Aachen



**Die APAG bietet Ihnen einen rund um die Uhr besetzten Leitstand und hält dort Ihre Objekte ständig im Blick.**

Nutzen Sie die Expertise dreier Partner in einem sich ergänzenden Netzwerk zum Schutz Ihres Eigentums. Erfahren Sie ganzheitliche Lösungen, kompakt und einfach erklärt.

[apag.de/vernetzte-sicherheit](http://apag.de/vernetzte-sicherheit)

Unsere Partner:

Der Natur zuliebe

# Der Öcher Ökostrom



Mit unserem StromSTA® ÖkoPlus bringen wir die Natur zu Ihnen nach Hause. Starten Sie mit uns Ihre ganz persönliche Energiewende.

Mehr Infos zum Ökostrom auf [stawag.de](http://stawag.de)

 **STAWAG**