

FB23

# *Immobilienbericht 2002*

*Stadt Aachen*

*Immobilienmanagement*

IMMOBILIENMANAGEMENT



Stadt Aachen  
Dezernat 3 - Bau und Planung  
Fachbereich Immobilienmanagement  
FB 23  
Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße  
D-52058 Aachen

Tel.: ++49 (0)241-432-2300  
Fax: ++49 (0)241-432-2399  
E-Mail: [Immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de](mailto:Immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de)  
Internet: [www.aachen.de](http://www.aachen.de)

## Vorwort



Die Stadt Aachen entwickelt sich von einer herkömmlichen Kommunalverwaltung zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen. Der Immobilienbereich ist dabei ein zentrales Handlungsinstrument für Politik und Verwaltung.

Entscheidungen über Immobilien können erhebliche Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und auf wirtschaftliche Entwicklungen einer Stadt haben.

Daher war ein wichtiges Anliegen der Fachbereichsbildung zum 1. Januar 2001, der städtischen Immobilienwirtschaft eine ganzheitliche Sicht - und Handlungsweise zu Grunde zu legen. Folgerichtig wurde ein strategisches Immobilienmanagement eingerichtet.

Der erste Immobilienbericht der Stadt Aachen spiegelt nicht nur die Arbeitsergebnisse des Jahres 2002 wieder, sondern informiert darüber hinaus über Grundlagen, Zusammenhänge und Hintergründe.

Es ist vorgesehen, den Immobilienbericht in einem regelmäßigen Turnus zu erstellen, um insbesondere der Immobilienwirtschaft und Investoren Informationen und Entscheidungshilfen zu geben.

Lars Möller  
Bau- und Planungsdezernent

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Strategisches Immobilienmanagement .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Statistik zu Ankäufen, Verkäufen, Miet- und Pachtverträgen im Jahre 2002 .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Ankäufe .....</b>	<b>5</b>
3.1 Erwerb von Grundstücken für öffentlichen Bedarf und für den Verwaltungsbedarf .....	5
3.2 Bodenvorratswirtschaft .....	5
3.3 Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte .....	5
3.4 Enteignungsverfahren .....	6
<b>4 Verkäufe .....</b>	<b>7</b>
4.1 Gewerbe .....	7
4.2 Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	7
4.3 Ausschreibungen .....	8
4.4 Pilotprojekt Schurzelter Winkel - Solarsiedlung .....	9
<b>5 Grundstücke und Stiftungen .....</b>	<b>10</b>
<b>6 Abschluss von Gestattungsverträgen - Verlegen von Leitungen und Kommunikationskabeln .....</b>	<b>11</b>
<b>7 Erbbaurechte .....</b>	<b>12</b>
<b>8 Mieten und Pachten .....</b>	<b>13</b>
8.1 Wochenmärkte und Biomarkt .....	13
8.2 Bendplatz .....	13
8.3 Wirtschaftswerbung .....	13
8.4 Windpark Vetschauer Berg; Windrad mit Besucherplattform (weltweit drei Stück) .....	14
8.5 Gutshöfe .....	14
8.6 Geschäftsbesorgungsvertrag mit der GeWoGe .....	14
8.7 Aktionen im Rahmen ökologischer Landbau .....	14
8.8 Verpachtung von Grabelandflächen - Vermietung von unbebautem Grundbesitz .....	15
8.9 Pflichten und Aufgaben in der Funktion als Grundstückseigentümerin .....	15
<b>9 Erteilen von Vorkaufsrechtsbescheinigungen .....</b>	<b>15</b>
<b>10 Ausblick .....</b>	<b>16</b>

## 1 Strategisches Immobilienmanagement

Im April 2002 wurde das strategische Immobilienmanagement eingerichtet.

Ziel ist, eine ganzheitliche Sicht- und Handlungsweise bei der städtischen Immobilienwirtschaft zu erreichen und Leitziele für den Umgang mit eigenen und hinsichtlich des Erwerbs fremder Immobilien zu definieren.

Dazu sind u.a. strategische Konzepte zu erarbeiten, die operativ in den Abteilungen des Fachbereiches Immobilienmanagement und / oder anderen verwaltungsinternen Dienststellen umgesetzt werden.

Dem strategischen Immobilienmanagement obliegt die Geschäftsführung für die Anfang 2001 gegründete Immobilienkonferenz.

Die Immobilienkonferenz beschäftigt sich regelmäßig mit der Planungs- und Bodenbevorratungspolitik, dem Flächenmanagement für Gewerbe, Wohnungen, Land- und Forstwirtschaft, unterhält die Querverbindungen zu den übrigen betroffenen Ämtern der Verwaltung zur Einhaltung von definierten Leitzielen und berät besonders bedeutsame Projekte.

Weitere Aufgabenfelder sind u.a.

- S Projektmanagement für besonders bedeutsame private wie städtische Vorhaben
- S Vorbereitung von Grundsatzbeschlüssen
- S strategische Grundstücksverhandlungen
- S Herausgabe eines Immobilienberichtes
- S Bestandsaufnahme des Immobilienvermögens der Stadt Aachen.

## 2 Statistik zu Ankäufen, Verkäufen, Gestattungsverträgen, Miet- und Pachverträgen im Jahre 2002

### 2.1 Ankäufe

Im Jahre 2002 wurden **22 Grundstücke und Objekte** angekauft mit einem Ausgabevolumen in Höhe von **rd. 5,029 Mio. €**

Es handelte sich um folgende Objektarten:

lfd. Nr.	Grund des Ankaufs	Anzahl der Objekte
1	Erwerb von Grundstücken für öffentlichen Bedarf und für den Verwaltungsbedarf	13
2	Bodenvorratswirtschaft	3
3	Erwerb von Schlüsselgrundstücken zur Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen	5
4	Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte	1
	<b>Gesamtanzahl der Objekte</b>	<b>22</b>

### 2.2 Verkäufe

Im Jahre 2002 wurden **47 Grundstücke und Objekte** verkauft mit einem Einnahmevervolumen in Höhe von **rd.12,552 Mio. €**

Es handelte sich um folgende Objekte:

lfd. Nr.	Grund des Verkaufs	Anzahl der Objekte
1	Gewerbe	5
2	Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen	42
3	Sonstige	0

Neben den Ankäufen und Verkäufen fand im Jahre 2002 auch **ein Tauschgeschäft** statt.

### 2.3 Gestattungsverträge

Im Jahre 2002 wurden 121 Gestattungsverträge und Baulasten abgeschlossen, und zwar zu 98 % mit Versorgungsunternehmen.

Hierbei wurden Einnahmen in Höhe von rd. 97.000 € erzielt.

### 2.4 Miet- und Pachtverträge

Im Fachbereich Immobilienmanagement wurden im Jahre 2002 mehr als 1.000 laufende Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge betreut.

lfd. Nr.	Vertragsinhalt	Anzahl	Einnahmen bzw. Ausgaben - in € -
1	Gutshöfe	20	ca. 240.000
2	Stücklandverpachtungen	ca. 200	ca. 135.000
3	Unbebauter Grundbesitz	ca. 350	ca. 300.000
4	Grabelandflächen	ca. 200	ca. 9.000
5	Anmietungen	10	ca. 10.000
6	Nutzungsverträge	90	ca. 14.000

### 3 Ankäufe

#### 3.1 Erwerb von Grundstücken für öffentlichen Bedarf und für den Verwaltungsbedarf

Die Stadt Aachen erwirbt Grundstücke für den Gemeinbedarf, das heißt, für den Bau von Schulen, Kindergärten, Turnhallen, Sportplätzen, Grünflächen etc. oder Straßen und für den Verwaltungsbedarf.

Bei den Gemeinbedarfsflächen handelt es sich überwiegend um Ankäufe für Verkehrsflächen, konkret für den Ausbau von Kreisverkehrsanlagen und für den Bau von Geh- und Radwegen.

#### 3.2 Bodenvorratswirtschaft

Der Fachbereich Immobilienwirtschaft ist, soweit die Haushaltslage dies erlaubt, ständig darum bemüht, neben den gesetzlichen Möglichkeiten, auch im Wege des freihändigen Erwerbs, Grundstücke zu kaufen. Es handelt sich dabei oftmals um Flächen, die nach der Darstellung im Flächennutzungsplan zur Nutzung für die Landwirtschaft vorgesehen sind.

Die Flächen werden von der Stadt Aachen benötigt, um bei der Realisierung eines Entwicklungsgebietes eine erfolgreiche Bodenpolitik durchführen zu können.

(Bsp.: Der Erwerb der rd. 65 ha großen landw. Flächen für das Gewerbegebiet AVANTIS wäre ohne die Zurverfügungstellung städt. Tauschflächen nicht möglich gewesen).

Ein neuer Aspekt ist auch, dass inzwischen bei den Planungen Ausgleichsflächen in nicht unerheblichem Maße gefordert und benötigt werden.

Im Jahr 2001 hat die Stadt im Zusammenhang mit den Planungen für den Wohnsiedlungsbereich Richtericher Dell rd. 50 ha landw. Flächen erworben.

Für konkrete Ausgleichmaßnahmen wurden im Bereich Vaalser Quartier rd. 8 ha Wiesenland gekauft, die im nächsten Jahr zum Teil aufgeforstet werden.

Ein weiterer Ankauf wurde für die Erweiterung der Kläranlage in der Soers getätigt.

Im Jahr 2002 fanden Ankäufe im Zusammenhang mit dem Umlegungsverfahren in Eilendorf (Brander Str./Breitbendenstr.) statt. Die Stadt erwirbt damit u.a. Ansprüche auf Zuteilung von Baugrundstücken bzw. benötigt Flächen für den Gemeinbedarf.

In Richterich wurde eine weitere Fläche im geplanten Wohnsiedlungsbereich Richtericher Dell erworben.

#### 3.3 Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte

Der Stadt steht auf der Grundlage des Baugesetzbuches unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken zu. Jeder Notar ist daher verpflichtet, der jeweils zuständigen Gemeinde die Beurkundung eines Kaufvertrages anzuzeigen. Für das Gebiet der Stadt Aachen werden ca. 1.000 Kaufverträge im Jahr beurkundet und der Stadt zur Prüfung eines eventuell bestehenden Vorkaufsrechtes vorgelegt.

Da das Ausüben eines Vorkaufsrechtes ein hoheitlicher Eingriff in den privaten Grundstücksverkehr darstellt, darf ein Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl



der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Im Baugesetzbuch sind die Voraussetzungen detailliert festgelegt.

Daher hat die Stadt Aachen im Jahr 2001 nur zwei Vorkaufsrechte und im Jahr 2002 nur ein Vorkaufsrecht ausgeübt. In zwei Fällen handelte es sich um öffentliche Verkehrsflächen; in einem dritten diente die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchsetzung planerischer Festsetzungen.

Trotzdem ist das Vorkaufsrecht für die Stadt ein wichtiges Instrument. Denn in vielen Fällen, wo ein Vorkaufsrecht vorliegt und ausgeübt werden soll, nimmt die Stadt Aachen zur Vermeidung des hoheitlichen Eingriffes mit dem Käufer Kontakt auf und versucht, die Fläche freihändig zum Verkehrswert zu erwerben. Ist der Käufer zum Weiterverkauf der Fläche an die Stadt bereit, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht erforderlich. Es handelt sich dann um einen ganz normalen Ankauf.

In 2002 hat die Stadt Aachen erstmals von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch das Instrument des Vorkaufsrechtes die festgesetzten Planungen auf einem Privatgrundstück durchzusetzen.

Die Stadt hat auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet, nachdem ihr der Käufer des Grundstückes ein notarielles Kaufangebot unterbreitet hat. Darin hat er sich verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die baulichen Maßnahmen auf seinem Grundstück zur Umsetzung der Planung auf eigene Kosten vorzunehmen.

Sollte er diese Verpflichtung nicht erfüllen, kann die Stadt Aachen das Kaufangebot zu denselben Bedingungen annehmen, zu denen sie bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes berechtigt war. Der Anspruch auf Übertragung des Grundbesitzes auf die Stadt Aachen ist im Grundbuch entsprechend gesichert.

### 3.4 Enteignungsverfahren

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches kann die Stadt die Enteignung von Grundstücken oder Teilflächen beantragen, wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Da das Eigentum im Grundgesetz besonders geschützt ist, sind die Voraussetzungen für die Enteignung eines Grundstückes noch wesentlich höher als bei der Ausübung eines Vorkaufsrechtes angesetzt.

Die Stadt Aachen ist bemüht, keine Enteignung beantragen zu müssen. Dazu werden die Grundstücksverhandlungen im Vorfeld möglichst so geführt, dass eine Enteignung nicht erforderlich wird. Oftmals hilft bei den Grundstücksverhandlungen auch ein kleiner Hinweis auf das bestehende Enteignungsrecht, um zur freihändigen Einigung zu kommen. Denn auch für die Betroffenen ist ein Enteignungsverfahren in der Regel ein weniger angenehmes Erlebnis.

Im Jahre 2001 ließ sich jedoch auf freihändiger Basis mit einem Grundstückseigentümer keine Einigung erzielen. Daher ist es zu einem Enteignungsverfahren gekommen, das von der Bezirksregierung Köln durchgeführt wurde. Die Stadt ist nach einem langwierigen Verfahren letztendlich Eigentümer der betroffenen Fläche geworden.

## 4 Verkäufe

### 4.1 Gewerbegrundstücke

Der Verkauf von Gewerbegrundstücken erfolgt für Gewerbe- und Umsiedlungen für die unterschiedlichen Wirtschaftszweige, z. B. Handwerk, IT-Service, Dienstleistungen.

Gewerbegebiete Avantis	Schwerpunkt IT-Anbieter
Gewerbegebiet Süsterfeld	Schwerpunkt Betriebe mit Universitätsnähe
Gewerbegebiet Auf der Hül	Schwerpunkt Handwerk und Dienstleistungen

Grundsätzlich erfolgt die Vergabe der Gewerbegrundstücke nach den von den politischen Gremien festgelegten Vergabekriterien. Der Kaufpreis wird im Hinblick auf Wirtschaftsförderungsaspekte gestaltet.

Im Kaufvertrag werden Bau- und Nutzungsverpflichtungen schuldrechtlich vereinbart. Eine dingliche Sicherung erfolgt nicht. Die Stadt behält sich jedoch ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag vor, wenn die Bau- und Nutzungsverpflichtung nicht erfüllt wird.

Die Stadt Aachen bietet zahlreiche attraktive, gut erschlossene und planungsrechtlich abgesicherte Gewerbe- und Industriegrundstücke für unterschiedlichste Anforderungen an. Der Verkaufspreis erschließungsbeitragsfreier städtischer Grundstücke liegt z. Z. in der Regel bei ca. 95 €/m<sup>2</sup> und somit innerhalb der in der Bodenrichtwertkarte festgelegten Preisspanne für Gewerbegrundstücke in der Stadt Aachen.

Durch die vereinbarte Bauverpflichtung ist bei ansiedlungsinteressierten Unternehmen gewährleistet, dass kurzfristig Arbeitsplätze geschaffen oder gesichert werden.

In Aachen werden Gewerbegrundstücke insbesondere an High-Tech-Unternehmen, kleinere und mittlere Handwerksbetriebe und größere Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe veräußert.

Verkäufe an großflächige Einzelhandelsunternehmen, Baumärkte und Fast-Food-Ketten erfolgen in der Regel nicht, da durch diese Unternehmen grundsätzlich in Relation zum Flächenverbrauch kaum Arbeitsplätze geschaffen werden.

Im Jahr 2002 wurden Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 6,6 ha zum Preis von insgesamt ca. 9 Mio. € verkauft.

### 4.2 Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

Beim Verkauf von Grundbesitz zur Errichtung von Einfamilienhäusern erfolgt der Verkauf an Bewerber aus der im Fachbereich geführten Bewerberliste. Der Verkauf erfolgt nach den von der Politik festgelegten Vergabekriterien. Die Vergabe richtet sich nach Einkommen und Kinderzahl der Familie.

Darüber hinaus dürfen die Bewerber nicht über bereits vorhandenen Grundbesitz zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses verfügen.

Kaufpreismäßigungen werden den Käufern nach Einkommen und Kinderzahl gewährt. Zusätzliche Kaufpreismäßigungen werden für die Bauweise eingeräumt. Ebenfalls werden im Kaufvertrag Bauverpflichtungen im Hinblick auf die Bauweise, z. B. Solarbauweise, ökologische Bauweise, Gruppenbaumaßnahme etc. vereinbart.

Die gewährten Kaufpreisermäßigungen werden durch Sicherungshypotheken zugunsten der Stadt Aachen dinglich gesichert. Die Käufer sind im Falle der Weiterveräußerung verpflichtet, die gewährten Ermäßigungen an die Verkäuferin nachzuzahlen, und zwar für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Besitzübergang. Bei der Gewährung der Kaufpreisermäßigung für die Bauweise wird der Ermäßigungsbetrag ebenfalls dinglich gesichert durch Eintragen einer Sicherungshypothek zugunsten der Verkäuferin. Die Löschung im Grundbuch erfolgt, sobald der Nachweis über die vereinbarte ökologische Bauweise erbracht wird.

Die Stadt Aachen räumt den Baufinanzierungsmitteln den Vorrang vor den einzutragenden Sicherungshypotheken ein.

Darüber hinaus wird schuldrechtlich eine Bauverpflichtung vereinbart. Bei Nichterfüllen dieser Verpflichtung steht der Stadt das Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag zu.

Die Stadt hat im Jahre 2002 insgesamt 42 Baugrundstücke unter diesen Voraussetzungen verkauft.

#### 4.3 Ausschreibungen

Der Fachbereich Immobilienmanagement bietet in Einzelfällen Grundstücke und Objekte in Form eines Biet-Verfahrens zum Verkauf an.

Dazu werden zunächst die wesentlichen Eckdaten der Immobilie zusammengestellt. Auf dieser Grundlage wird ein Anzeigentext erstellt, der in den regionalen Aachener Zeitungen als Anzeige erscheint.

Parallel werden der Anzeigentext und die vorliegenden Daten und Unterlagen über die Immobilie wie z.B. Lagepläne, Baubeschreibungen, Fotos auf die Seite des Fachbereichs Immobilienmanagement ins Internet gesetzt. Im Anzeigentext wird auf die Internet-Seite hingewiesen.

Interessierte Aachener Bürger und Unternehmen werden darüber hinaus per E-Mail-Newsletter auf die Anzeige in den Zeitungen aufmerksam gemacht.

Angebote zu der Immobilie werden in einem verschlossenen Umschlag bis zu einer bestimmten Frist, meist wenige Tage vor der nächsten Sitzung des zuständigen Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, erwartet. Nach Fristablauf werden die Angebote beim Fachbereichsleiter geöffnet. Über die Öffnung der Angebote wird ein Vermerk erstellt.

Die eingegangenen Angebote werden dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss und ab einer bestimmten Kaufpreishöhe auch dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt. Nach der Entscheidung des Ausschusses bzw. des Stadtrates wird mit dem Meistbietenden Kontakt zum Abschluss des Kaufvertrages aufgenommen.

Im Berichtszeitraum hat die Stadt Aachen auf diesem Wege 9 Objekte zum Kauf angeboten. Dabei handelte es sich um

- S eine denkmalgeschützte Hofanlage,
- S ein neu zu erschließendes Baugebiet,
- S ein Einfamilienhaus-Baugrundstück,
- S ein denkmalgeschütztes Zweifamilien-Wohnhaus und
- S fünf Mehrfamilien-Wohnhäuser.

#### 4.4 Pilotprojekt Schurzelter Winkel - Solarsiedlung

In der zweiten Hälfte der 90er Jahre hat die Stadt im Ortsteil Laurensberg einen Bebauungsplan zur Errichtung einer Solarsiedlung aufgestellt. Es handelt sich um einen attraktiven, innenstadtnahen Standort mit hervorragender verkehrlicher Anbindung.



Auf einer städtischen Fläche von ca. 2,5 ha einschließlich Verkehrs- und Ausgleichsflächen wurden 43 Einfamilienhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und 2 ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke für Büronutzung entwickelt. Das Baukonzept sieht eine umweltverträgliche Gestaltung des Wohnumfeldes, eine flächensparende Verkehrserschließung sowie eine nachbarschafts- und kommunikationsfördernde Gestaltung von halböffentlichen und öffentlichen Räumen vor.

Der Fachbereich Immobilienmanagement hat von Dezember 2000 bis April 2003 an drei Baugruppen 14 Reihenhausgrundstücke und 16 Grundstücke für Doppelhaushälften an Familien sowie die beiden Grundstücke für die Büronutzung veräußert. Die Wohnungsbau-gesellschaft (GeWoGe), die die Erschließung des Gebietes durchgeführt hat, hat als Bauträger 13 Reihenhäuser veräußert.

Alle Wohngebäude unterschreiten die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1995 um mindestens 60 % (passiv solare Bauweise). Zahlreiche Bauherren verfolgen jedoch den deutlich schärferen Passivhausstandard ( 15 kWh/m<sup>2</sup>a), der wegen des möglichen Verzichts auf ein konventionelles Heizungssystem ein wirtschaftliches Optimum darstellt. Die Einhaltung der energetischen Anforderungen und Standards sowie gestalterische Vorgaben wurde im Rahmen der Grundstückskaufverträge gesichert. Die Siedlung ist von der Landesinitiative Zukunftsenergien NRW als Solarsiedlung anerkannt.



## **5 Grundstücke und Stiftungen**

Der Stadt Aachen obliegt die Verwaltung von 6 Stiftungen. Die Grundstücke, die diesen Stiftungen gehören, werden durch den Fachbereich Immobilienmanagement verwaltet und haben eine Größe von insgesamt ca. 1.000 ha. Die überwiegende Anzahl der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt.

Zusätzlich zu der normalen Verwaltungstätigkeit muss bei dem Stiftungsbesitz vor dem Abschluss von Miet-, Pacht-, Erbbaurechts- und Kaufverträgen die Stiftungsverwaltung, die zur Stadtkämmerei gehört, um Zustimmung gebeten werden. Bei einer Stiftung besteht ein Kuratorium, das Vertragsabschlüssen zustimmen muss.

Die Stiftungsgrundstücke erzielen im Berichtszeitraum Bruttomiet- und Pachteinahmen in Höhe von ca. 800 T€ Mit den Einnahmen werden die in den Satzungen festgelegten Stiftungszwecke erfüllt, die in der Regel karitativer Natur sind.

Die Stadtkämmerei und der Fachbereich Immobilienmanagement prüfen seit einigen Jahren, inwieweit sich die Einnahmemöglichkeiten für die Stiftungen als Grundstückeigentümerin verbessern lassen. Hier sind langjährige Erfahrungen im Umgang mit den landwirtschaftlichen Pächtern notwendig, um deren finanzielle Möglichkeiten richtig abzuschätzen, einen angemessenen Anteil am landwirtschaftlichen Ertrag zu erhalten und dabei die Verhältnismäßigkeit zu wahren

## 6 Abschluss von Gestattungsverträgen - Verlegen von Leitungen und Kommunikationskabel

Für den Abschluss von Gestattungsverträgen ist die technische Bearbeitung und das Führen von Verhandlungen über die Einräumung von Leitungsrechten, Dienstbarkeiten, Gestattungen, Baulasten zu Gunsten bzw. zu Lasten der Stadt Aachen erforderlich. Durch die Übernahme der vorgenannten Belastungen sowohl auf städt. als auch auf privaten Grundstücken wird die Realisierung der geplanten Bauvorhaben erst möglich.

Beispielhaft können genannt werden

- S Errichtung einer Molchschleusenstation für die Ruhrgasleitung einschließlich die Anlegung einer Zufahrt auf dem städt. Grundstück,
- S Gestattung zur Verlegung der zweiten Ferngasdoppelleitung von Stolberg Richtung Boholz über städt. Grundstücke,
- S Gestattung über die Verlegung von Glasfaserkabel zum Aufbau eines Telekommunikationsnetzes entlang vorhandener Gasleitungen im Aachener Stadtwald,
- S Übernahme von Abstandsflächen auf dem städt. Schulgrundstück „Fischmarkt“ für die Aufstockung des Parkhauses Jesuitenstraße,
- S Mitbenutzungsrecht der vorhandenen Grünanlage der JVA zu Gunsten der Stadt Aachen,
- S Baulastübernahme (Abstandsfläche und Notausgang) auf dem städt. Privatweg für das Bauvorhaben Kapuzinerkarree.

Die Gestattungsverträge werden zu 98 % mit Versorgungsunternehmen abgeschlossen, insbesondere mit der STAWAG zur Verlegung von Fernwärmeleitungen und anderen Versorgungsleitungen im gesamten Stadtgebiet.

Bedeutende Verträge waren der Abschluss eines Vertrages zum Bau einer Gashochdruckleitung mit Nebenanlagen einschließlich eines Kommunikationskabels von der Bundesgrenze AC-Lichtenbusch über Würselen nach Köln-Worringen mit entsprechender dinglicher Sicherung des Leitungsrechtes und der Vertrag zum Bau einer Gashochdruckleitung mit Nebenanlagen von der Bundesgrenze Aachen-Lichtenbusch über Stolberg nach Köln-Porz, ebenfalls mit entsprechender dinglicher Sicherung des Leitungsrechtes.

Für die Einräumung von Rechten (überwiegend Leitungsrechte) zugunsten Dritter an städtischen Grundbesitz werden Nutzungsentgelte erhoben. Die Rechte werden zu Lasten des städtischen Grundbesitz entsprechend dinglich gesichert.

## 7 Erbbaurechte

Im Fachbereich Immobilienmanagement werden derzeit rund 1.100 mit einem Erbbaurecht belastete städtische Grundstücke verwaltet.

Von den eingeräumten Erbbaurechten gehören etwa 1.000 zum Stiftungsvermögen; die Erträge daraus werden überwiegend für mildtätige und soziale Zwecke verwendet.

Die im Erbbaurecht überlassenen Grundstücke dienen weitaus überwiegend Wohnzwecken. Lediglich 38 Grundstücke sind mit einem Gewerbebetrieb bebaut. Bei Wohngrundstücken beträgt der Erbbauzins z.Z. 5 %, bei Gewerbegrundstücken 6 % des Bodenwertes.

Der Erbbauzins einschließlich Anpassungsklausel wird dinglich an rangerster Stelle im Erbbaugrundbuch eingetragen.

Grundlage für die Anpassung der Erbbauzinsen sind die Vereinbarungen im jeweiligen Erbbaurechtsvertrag.

Aufgrund eines politischen Beschlusses wird seit 1983 der Erbbauzins bei neu abzuschließenden Verträgen durch eine „Automatik Klausel“ wertgesichert. Demnach kann der Erbbauzins erstmals nach Ablauf von 10 Jahren, dann jeweils nach Ablauf von 5 Jahren und gemäß einem politischen Beschluss aus dem Jahre 2002 nach Ablauf von 20 Jahren nach Besitzübergang jeweils nach 3 Jahren entsprechend dem vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland verändert werden.

Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt in der Regel 99 Jahre. Dies trifft immer bei Vergabe von Erbbaurechten zu Wohnzwecken zu. Für gewerbliche Zwecke werden kürzere Laufzeiten vereinbart.

Veräußerung und Belastung des Erbbaurechtes bedürfen der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Bei der Stadt Aachen wird einer Belastung von 80 % des Erbbaurechtswertes zugestimmt. Die abzusichernden Darlehen dienen vertragsgemäß Bau- und Besserungszwecken am Objekt; entsprechende Unterlagen haben die Erbbauberechtigten vorzulegen.

Dem Erbbauberechtigten wird für den Fall des Verkaufes des Grundbesitzes ein Vorkaufsrecht eingeräumt, das dinglich gesichert wird.

Im Vertrag wird ein Heimfallrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin vereinbart, das z. B. ausgeübt werden kann, wenn der Erbbauzins mit mehr als zwei Jahresraten rückständig ist. Bei Ausüben des Heimfallrechtes oder bei Zeitablauf wird dem Erbbauberechtigten eine Vergütung bzw. eine Entschädigung gewährt, die in der Regel 2/3 des Bauwerkwertes beträgt. Bei Zeitablauf kann die Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abgewendet werden, dass das Erbbaurecht für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes verlängert wird. Bei Ablehnung der Verlängerung durch den Erbbauberechtigten erlischt der Anspruch auf Entschädigungszahlung.

Im Jahre 2002 wurden Erbbauzinseinnahmen in Höhe von rd. 2,8 Mio. € erzielt.

Hiervon entfallen auf den Stiftungsbesitz 1,93 Mio. €

und auf das Allgemeine Grundvermögen 0,87 Mio. €

Erbbauzinserhöhungen wurden in 2001 in 154 Fällen vorgenommen, die zu Mehreinnahmen von rd. 49.000,00 € führten.

In 2002 wurden in 77 Fällen Erbbauzinserhöhungen durchgeführt, die mit Mehreinnahmen von rd. 34.000,00 € verbunden waren.

In 2001 wurden 3 neue Erbbaurechte bestellt, die zu Mehreinnahmen von 102.000,00 € führen.

In 2002 wurden 5 neue Erbbaurechte bestellt, die zu Mehreinnahmen von 90.000,00 € führen.

## 8 Mieten und Pachten

### 8.1 Wochenmärkte und Biomarkt

Im Stadtgebiet Aachen finden von dienstags bis samstags elf Wochenmärkte und ein Biomarkt statt. In den letzten Jahren ist zu beobachten, dass gerade die kleineren Märkte in den Stadtteilen Kornelimünster, Richterich oder Eilendorf sowie auf dem Elsaßplatz mit zunehmendem Käuferschwind zu kämpfen haben. Insbesondere seit der Einführung des Euro und aufgrund der schwachen Konjunkturlage haben die Wochenmärkte einen schweren Stand gegenüber der Konkurrenz der Discounter. Ein verändertes Kaufverhalten gab Anlaß, sowohl bei der Verwaltung als Marktveranstalter als auch bei den Marktbesuchern neue Wege zu gehen.

Die Verwaltung beabsichtigt daher, für die Zukunft auf den Märkten den Besuchern mehr Gastlichkeit und Service zu bieten, indem Speisen und Getränke zum direkten Verzehr angeboten werden sollen.

Die Marktbesucher werden mit neuen Werbekonzepten auf die Frische und Vielfalt des Wochenmarktes aufmerksam machen.

### 8.2 Bendplatz

Der Aachener Bendplatz wird seit 1927 als Festplatz der zweimal jährlich stattfindenden Volksfeste sowie der zehntägigen Euregio-Wirtschaftsschau genutzt. Ebenfalls finden zwei Zirkusveranstaltungen und sechs bis acht Trödelmärkte pro Jahr auf dem 40.000 qm großen Festplatz statt.

Während des Aachener Weihnachtsmarktes steht der Bendplatz der Bustouristik als Parkplatz zur Verfügung.

Der Schwerpunkt der Nutzung liegt im Bereich Volksfestveranstaltung. Die Organisation und Durchführung erfolgt durch den Fachbereich Immobilienmanagement. Bei der Auswahl der Schausteller ist auf ein ausgewogenes Mischungsverhältnis der Anbieter zu achten.

In den letzten Jahren wurden verschiedene neue Konzepte und Plakate entwickelt, um vorwiegend Familienpublikum anzusprechen. Des weiteren wurden durch eine verbesserte gehobene Gastronomie besonders Studenten, Vereine, Betriebe und Bürogemeinschaften auf das Volksfest aufmerksam und sorgten für eine ansteigende Tendenz bei der Besucherzahl. Auch durch die Öffnung der Grenzen zu unseren Nachbarländern Holland und Belgien und durch eine verstärkte Werbung innerhalb dieser grenznahen Regionen konnten ansteigende Besucherzahlen aus Holland und Belgien verzeichnet werden.

### 8.3 Wirtschaftswerbung

Die Stadt Aachen hat mit 2 Werbefirmen Exklusivverträge abgeschlossen. Eines dieser Unternehmen operiert weltweit.

Die Verträge beinhalten



S jegliche Art von be- und hinterleuchteter Werbung, Fahrgastunterstände, Stadtinformationsanlagen, vollautomatische Toilettenanlagen, City-Light-Boards, Eisenman am Elisenbrunnen,

S Bogenanschlag (Plakatwände, Litfaßsäulen etc.)

Auf städtischen Grundstücken befinden sich ca. 900 Werbeanlagen. Die Stadt erzielt dadurch Einnahmen in Höhe von ca. 150 T€ jährlich.

#### 8.4 Windpark Vetschauer Berg; Windrad mit Besucherplattform

Im Windpark Vetschauer Berg wurden 9 Windkraftanlagen errichtet, davon befinden sich 8 Anlagen auf Stiftungsgrundbesitz, der durch die Stadt Aachen verwaltet wird.

Weltweit gibt es lediglich 3 Windkraftanlagen, die eine Besucherplattform haben. Eines dieser drei Windräder steht im Windpark Vetschauer Berg.

#### 8.5 Gutshöfe

Durch die Stadt Aachen werden 20 Gutshöfe in kaufmännischer und bautechnischer Hinsicht verwaltet. Es handelt sich um 3 Reiterhöfe und 17 landwirtschaftliche Betriebe. Die jährliche Pacht beträgt 62 €/Morgen für Wiesenland und 75 €/Morgen für Ackerland.

Über die Stücklandflächen bestehen ca. 200 Pachtverträge. Dabei handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte städtische Grundstücke, die nicht zu den vorgenannten Höfen gehören, sondern einzeln an Landwirte verpachtet sind.

Die landwirtschaftliche Fläche aller städtischen Höfe und Stückländereien beträgt ca. 1.500 ha mit jährlichen Pachteinahmen von ca. 375.000 €

#### 8.6 Geschäftsbesorgungsvertrag mit der GeWoGe

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Aachen AG verwaltet für die Stadt Aachen ca. 2.700 Wohnungen, davon sind 703 Wohnungen öffentlich gefördert.

Die Mieteinnahmen im Jahr 2002 betragen rd. 10.000.000 €, die Investitionen ca. 3.000.000,00 €

#### 8.7 Aktionen im Rahmen ökologischer Landbau

Bei der Stadt Aachen besteht ein politischer Beschluss, dass bei der Neuvergabe von

Pachtflächen ökologisch wirtschaftende Betriebe bevorzugt werden.  
Darüber hinaus findet ein ständiger Informationsaustausch mit verschiedenen Institutionen, z. B. zum Ökolandbau im Landwirtschaftszentrum Haus Düsse in Bad Sassendorf und mit der Landwirtschaftskammer Bonn statt. Zuletzt wurde im Juni 2002 eine Vortragsveranstaltung „Ökolandbau“ in Aachen unter Beteiligung von Herrn Dr. Thomas Griese, Staatssekretär im Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft durchgeführt.

#### 8.8 Verpachtung von Grabelandflächen - Vermietung von unbebautem Grundbesitz

Der Fachbereich Immobilienmanagement verwaltete im Jahre 2002 ca. 200 Grabelandflächen. Bei diesen Flächen handelt es sich um Gartenland.

Die Verpachtung der Gärten wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann jederzeit von der Stadt gekündigt werden. Gründe für eine Kündigung sind z. B. der Verkauf der Fläche oder der Ausbau von Straßen.

Die Pachtzins beträgt pro qm 0,15 €/m<sup>2</sup>, mindestens aber 51,12 € im Jahr.

Die Gesamteinnahmen betragen im Jahr 2002 rd. 10.000 €

#### 8.9 Pflichten und Aufgaben in der Funktion als Grundstückseigentümer

Bei den mehr als 10.000 städtischen Grundstücken hat die Stadt dieselben Verpflichtungen wie ein privater Grundstückseigentümer, d. h. entsprechend der Straßenreinigungssatzung ist die Stadt als Grundstückseigentümerin verpflichtet, Bürgersteige vor städtischen Grundstücken von Schnee und Eis zu räumen.

Die Schnee- und Glatteisbeseitigung auf den Bürgersteigen vor städtischen Grundstücken ist privaten Unternehmen übertragen worden. Dafür hat die Stadt im Haushaltsjahr **2001 ca. 70.000 €** und im Haushaltsjahr **2002 ca. 150.000 €** verausgabt.

Städtische Mitarbeiter kontrollieren stichprobenartig, ob der in Auftrag gegebene Winterdienst durchgeführt worden ist. Auf Grund der stetigen Personalreduzierung wird derzeit geprüft, ob und wie der Aufwand für diese Kontrollen weiter reduziert werden kann.

## 9 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.

Im Jahre 2002 wurden insgesamt 934 Vorkaufsrechtsbescheinigungen ausgestellt. Die Gebühr für das Erteilen des Zeugnisses wird in Höhe von 25,00 € gemäß der Verwaltungsgebührenordnung erhoben.

Die Einnahmen betragen im Jahre 2002 rd. 23.000 €

## 10 Ausblick

Für die Fortentwicklung der Stadt Aachen als Oberzentrum der Region ist die verstärkte Bereitstellung von Flächen durch den **Fachbereich Immobilienmanagement** für den Wohnungsbau, für die Gewerbeentwicklung und für die Realisierung von kommunalen Infrastrukturmaßnahmen notwendig.

Dazu ist eine aktive Bodenvorratspolitik zwingend und dringend erforderlich. In Zeiten einer vorläufigen Haushaltsführung ist dies schwierig bis unmöglich. Das Jahr 2003 ist bestimmt von pragmatischem Handeln frei nach der Maxime, mit den geringsten Mitteln das maximale Ziel zu erreichen.

Strategische Überlegungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen sowie von Gewerbeflächen werden voran getrieben.

Die Bebauungspläne für die Wohngebiete Grauenhofer Weg und Lehmkülchen sind auf dem Weg zur Rechtskraft. Die Entwicklung des Bebauungsplans für das Wohngebiet Richtericher Dell sollte zügig weiter geführt werden; in diesem Bereich hat die Stadt Aachen in den letzten Jahren Flächen mit einem erheblichen Finanzvolumen erworben.

Im Gewerbegebiet Liebigstraße (ehemaliges Stadtreinigungsamt) können 2004 Grundstücke zum Verkauf angeboten werden. Für das Gelände des ehemaligen Schlachthofs hat der **Fachbereich Immobilienmanagement** die Projektkoordination übernommen. Mit dem Eigentümer des Camp Pirotte in Brand wird das Ziel verfolgt, die Flächen zeitnah zu entwickeln und zu vermarkten. In enger Abstimmung mit dem Fachbereich Wirtschaftsförderung und dem Planungsamt sollte überlegt werden, brach liegende oder minder genutzte Gewerbeflächen im Bestand größerer Unternehmen zu entwickeln.

Projekte mit erheblicher Bedeutung für die Stadt Aachen sind die beabsichtigte Veräußerung von Teilen des städtischen Wohnhausbesitzes, der städtischen Kläranlagen und Regenüberlaufbecken. Beim Verkauf der Wohnhäuser haben die politischen Gremien zum Schutze der Mieter einen Sozialkatalog beschlossen, der die bestehenden Mietverhältnisse sichert. Beim Verkauf von Einzelobjekten wird dieser Sozialkatalog zwischenzeitlich angewandt.

Die Veräußerung von 4 städtischen Abwasserreinigungsanlagen mit einer Grundstücksfläche von ca. 275.000 qm und 11 Regenüberlaufbecken mit einer Grundstücksfläche von ca. 45.000 qm ist für den Herbst 2003 vorgesehen.

Im **Fachbereich Immobilienmanagement** wird engagiert und erfolgreich an der Umsetzung der gesteckten Ziele gearbeitet. Die Immobilienverwaltung wird voraussichtlich bis Ende 2003 durch eine von der REGIO IT eigens für den **Fachbereich Immobilienmanagement** entwickelte Software optimiert werden können.

Motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind trotz schwieriger Rahmenbedingungen vorhanden. Highlight war 2003 ein selbst finanzierter Betriebsausflug an einem Urlaubstag

nach Venedig.

Im Jahre 2003 wird unter dem Motto „52 Augen wachen über 10.000 städtische Grundstücke“ ein Leitbild für den ***Fachbereich Immobilienmanagement*** entwickelt.

Um die Vielzahl der schwierigen und komplexen Aufgaben adäquat bearbeiten zu können, ist die personelle Ausstattung des ***Fachbereiches Immobilienmanagement*** von entscheidender Bedeutung; hier hoffen wir auf Unterstützung, denn die Mitarbeiter des Fachbereiches erzielen erhebliche kassenwirksame Einnahmen .