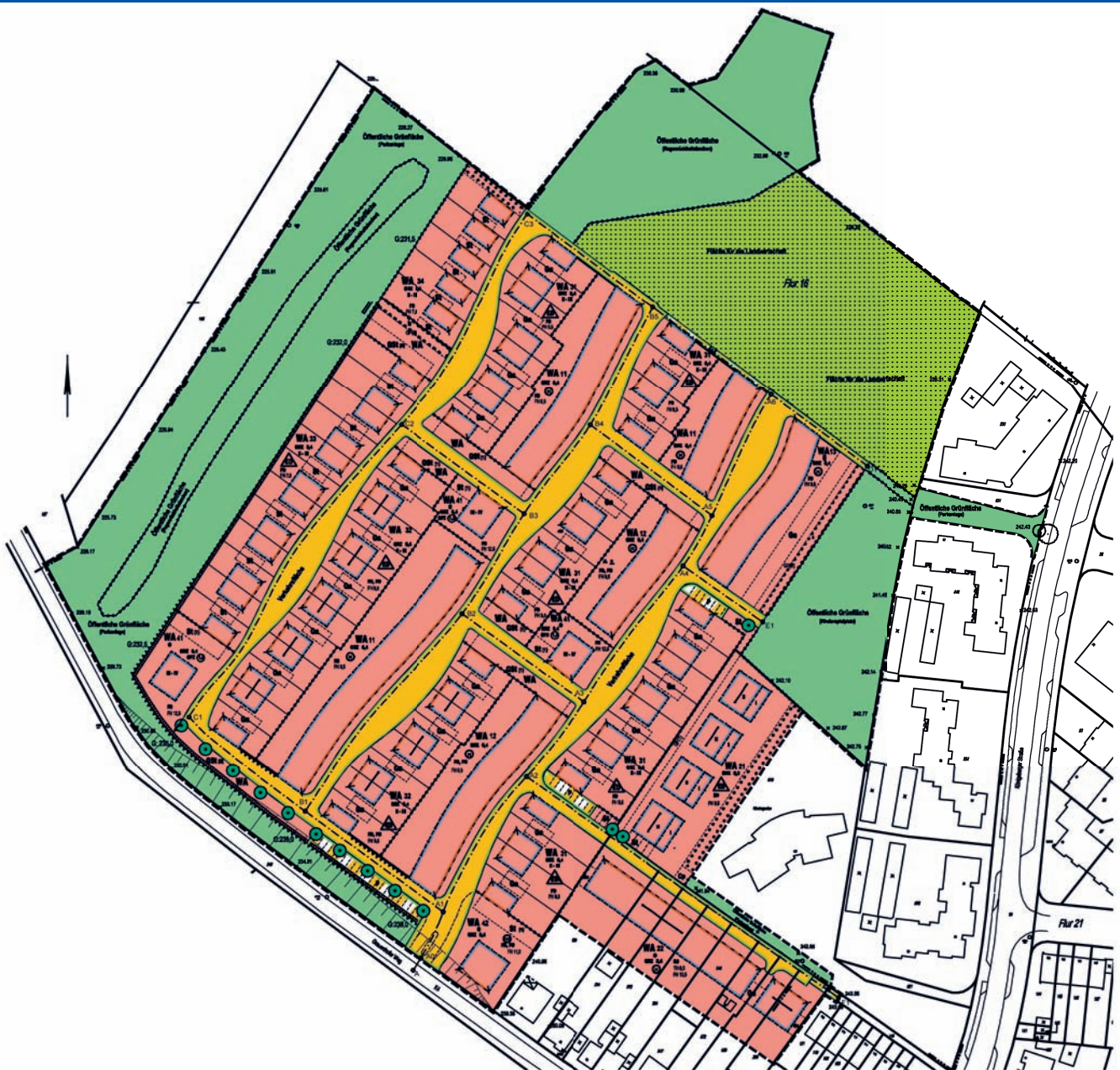


Immobilienbericht 2005

der Stadt Aachen

Fachbereich 23, Immobilienmanagement



stadt aachen

traditionsreich

innovativ

kundenfreundlich

engagiert

zukunftsorientiert

solide

qualitätsvoll

visionär

verantwortungsvoll

zuverlässig

pragmatisch



gewoge AG

Kleinmarschierstraße 54 – 56
52062 Aachen

Telefon: 0241 4 77 04 – 0

Email: info@gewoge-aachen.de
www.gewoge-aachen.de



gewoge – das Wohnungsunternehmen der Stadt Aachen

Wir schaffen Wohn- und Lebensqualität für Menschen in Aachen

Wir verbinden soziales Handeln mit solider Wirtschaftlichkeit

Wir überzeugen durch die Qualität unserer Leistungen

Wir sind verlässliche Partner unserer Kunden

Vorwort

Der Grundstücksmarkt in Aachen wächst!

Im Jahr 2005 wurden in der Stadt Aachen 2.101 Grundstückskaufverträge registriert mit einem Gesamtumsatz von 509,1 Mio. Euro.

Zitat Grundstücksmarktbericht 2006 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Aachen (basierend auf den Zahlen 2005):

„ Insgesamt lassen sich bei der Anzahl der registrierten Kaufverträge und der Anzahl der mit diesen Verträgen veräußerten Objekte nach dem Jahr 2001 erstmalig wieder steigende Werte und gleichzeitig die höchsten Werte seit diesem Zeitpunkt beobachten.“

Darauf gilt es aufzubauen!

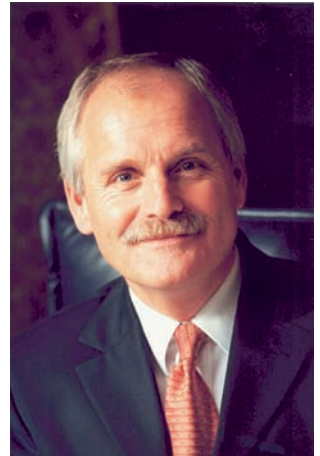
Als wichtige Entscheidungsgrundlage mit Informationen rund um den Aachener Immobilienmarkt erscheint bereits zum vierten Mal der

Aachener Immobilienbericht.

Potentiellen Investoren stehen in Aachen alle Türen offen. Nehmen Sie mich beim Wort!



Dr. Jürgen Linden
Oberbürgermeister und Dezernent für Liegenschaften



Inhaltsverzeichnis

1 Strategische Konzepte bei Wohnbauflächen

2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

- 2.1 Ankauf Finanzamt Mozartstraße
- 2.2 Ankauf Bunker Kasinostraße
- 2.3 Sportpark Soers
- 2.4 Gewerbe
- 2.40 Schlachthof – Ein Standort im Wandel
- 2.41 Verkauf „Altes Torhaus“ in der Goethestraße
- 2.42 Verkauf „Haus des Gastes“ in Aachen-Burtscheid
- 2.43 Wirtschaftswerbung
- 2.5 Wohnen
- 2.50 Grauenhofer Weg – Wohnen im Grünen
- 2.51 Richtericher Dell
- 2.52 Neue Wohnformen – Projekt Heussstraße
- 2.53 Hochhausring
- 2.6 Wohnen und Gewerbe
- 2.60 Gut Lehmkülchen

3 Bedeutsame Veranstaltungen

- 3.1 1. Aachener Immobilienforum
- 3.2 Forum Baulandmanagement
- 3.3 Aachener Führungsfrauen

4 Verkauf von städtischen Grundstücken und Objekten

- 4.1 Verkauf von städtischen Grundstücken und Objekten – Gewerbe
- 4.2 Verkauf von städtischen Grundstücken und Objekten – Wohnen

5 Bend

6 Wochen- und Biomärkte

7 Wichtige Immobiliendaten

- 7.1 Euregio Maas Rhein
- 7.2 Relevante Daten für den Aachener Immobilienmarkt
- 7.3 Zahlen, Daten, Fakten (Stadt Aachen)
- 7.4 Mietspiegel
- 7.5 Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss
(Vorsitz, Anzahl der Mitglieder, Sitzverteilung)

**8 Statistik zu Ankäufen, Verkäufen, Gestattungsverträgen,
Vorkaufsrechtsbescheinigungen und Erbbauzinserhöhungen im Jahre 2005**

9 Pressespiegel

10 Organigramm

11 Schlussnotizen

- 11.1 Belvedere: Eröffnung der Gastronomie
- 11.2 Erbschaft einer Wohnung in der Joseph-von-Goerres-Straße
- 11.3 Gestattungsverträge NetCologne



1 Strategische Konzepte bei Wohnbauflächen

Die Stadt Aachen hat 1997 ein Gutachten zur Wohnungsbedarfsanalyse und -prognose bis 2015 beauftragt.

Das Gutachten ist zu folgenden Empfehlungen gekommen:

- Verstärkte Bereitstellung und Mobilisierung von Wohnbauflächen, insbesondere für den Eigenheimbau
- Soziale Wohnraumförderung durch Bestand und Neubau
- Förderung/Durchsetzung kostengünstigen Wohnungsbaues
- Förderung altengerechten Wohnungsbaues im Bestand und Neubau

Am 12.02.1998 wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses daraufhin das Handlungsprogramm Wohnungsbau verabschiedet. Neben der Umsetzung der o.a. Empfehlungen, u.a. unter Beachtung sozialer und altengerechter Wohnungspolitik, wurde eine Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet. Am 9.09.1999 wurde im Stadtentwicklungsausschuss ein Baulückenprogramm beschlossen. Am 17.01.2002 beschloss der Planungsausschuss, Planbereiche, in denen Flächen der Stadt Aachen liegen, vordringlich zu bearbeiten.

Wichtige Grundsatzinformationen bieten neben der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung die jährlich erscheinenden Grundstücksmarktberichte und Wohnungsmarktberichte. 2003 wurden die Daten des Gutachtens von 1997 den aktuellen statistischen Daten der Stadt Aachen gegenübergestellt.

Ergebnisse im Untersuchungszeitraum 1996 bis 2000:

- Bevölkerungsentwicklung
Die prognostizierte rückläufige Bevölkerungsentwicklung hat sich mit Einschränkungen bestätigt. Aktuell ist eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen; es ist zu beobachten, ob diese anhält.
- Entwicklung der Haushalte
Die tatsächliche Entwicklung der Haushalte zeigt eine um 1.414 höhere Zunahme, als im Gutachten prognostiziert wurde. Obwohl die Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2000 rückläufig waren, erklärt sich dies, da die Single- und 1-Personenhaushalte mit Kind zunehmen.
- Geburten - Sterbesaldo
Die Aussage im Gutachten wird bestätigt: zurückgehende Bevölkerung.
- Studentenzahl
Das Gutachten prognostiziert einen Rückgang der Studentenzahlen; 2000 war eine Zunahme zu verzeichnen, es bleibt abzuwarten, ob der Trend anhält.
- Wanderungssalden
Das Gutachten prognostizierte Wanderungsverluste, tatsächlich waren die Wanderungsverluste bis 2000 höher. Ab 2001 sind Wanderungsgewinne zu verzeichnen; die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Der Wanderungssaldo der 21 - 45 jährigen beträgt 1.044 Abwanderungen p.a. im Jahresmittel.
- Wohnbaudaten
 - ⇒ Baufertigstellung von Einfamilienhäusern
durchschnittliche jährl. Baufertigstellung liegt um 30 WE über dem in der mittleren Variante im Gutachten prognostizierten jährlichen Neubaubedarf
 - ⇒ Baufertigstellung im Geschosswohnungsbau / Sozialer Wohnungsbau
Das Gutachten empfiehlt Neubau von 100 bis 150 WE p.a.

Das Gutachten ist in diesem Punkt unpräzise; es wird davon ausgegangen, dass sich die Empfehlung des Gutachtens auf Fertigstellungen/ Neubau im sozialen Wohnungsbau bezieht. Tatsächlich wurden p.a. durchschnittlich insgesamt 639 Wohneinheiten (WE) fertig gestellt.

● **Bodenrichtwerte**

Erkennbar ist, dass die Grundstückspreise in Aachen teilweise deutlich über den Preisen der angrenzenden Kommunen liegen; je nach Lage relativieren sich die Unterschiede.

Die Stadt Aachen gewährt derzeit Familien mit Kindern Sozialrabatte beim Erwerb städtischer Grundstücke, wenn das Einkommen bestimmte Grenzen nicht übersteigt.

● **Wohnbaureserven in Bebauungsplanverfahren**

- ⇒ z.Zt. vorhandene WE Reserven in B'plänen einschließlich mittelfristiger GEP Reserven = 5.000 bis 6.000 WE
- ⇒ theoretisch wird der Bedarf durch die vorhandenen Reserven gedeckt.
- ⇒ bei der Ermittlung der WE Reserven sind die Potentiale von Baulücken und mindergenutzten Flächen unberücksichtigt

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen wurde folgende strategische Überlegung entwickelt, die politisch im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 7.10.2003 und im Planungsausschuss am 4.12.2003 beraten und entschieden wurden:

● **Ziele**

- ⇒ Abwanderung verhindern
- ⇒ Zuwanderung motivieren
- ⇒ Eigentumsquote erhöhen
- ⇒ Investitionen befördern
- ⇒ zu erwartende demographische Entwicklung und damit verbundene Änderung der Haushaltsstrukturen erfordert Anpassung des Wohnraumangebotes

● **Entwicklung von attraktiven Wohnbauflächen mit folgenden Maßgaben:**

- ⇒ vorrangig Entwicklung von städtischen Flächen
- ⇒ absolute Priorisierung der Entwicklung Grauenhofer Weg und Richtericher Dell
- ⇒ daneben prioritär Entwicklung von nachgefragten Flächen
- ⇒ Schaffung eines kleinteiligen differenzierten Flächenangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen (Eigentümer, Mieter, besondere Bedarfsgruppen)
- ⇒ besondere Berücksichtigung der demographischen Entwicklung: Zunahme der älteren Bevölkerung
- ⇒ Verstärkung im öffentlich geförderten Mietgeschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Bedarfslage und -entwicklung in der sozialen Wohnraumförderung (auch aufgrund Auslauf von Bindungen)
- ⇒ städt. Engagement im frei finanzierten Mietwohnungsbau nicht erforderlich
- ⇒ Nachverdichtungspotenziale aktivieren unter Beachtung des Erhaltes oder der Stärkung eines intakten Wohnumfeldes, Erschließung von Brachflächen
- ⇒ Anteil von öffentlich geförderte Wohnungen bzw. öffentlich gefördertes Wohneigentum in VEP's soll 20 % im zeitlichen und räumlichen Mittel betragen, Abweichung im Einzelfall möglich
- ⇒ Schaffung von Investitionsanreizen
- ⇒ Installation eines übergreifenden Projektmanagements für prioritäre Maßnahmen (Abstimmung im Einzelfall)

Derzeit erfolgt die Umsetzung in ein konkretes Handlungsprogramm.

2

2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.1 Ankauf Finanzamt Mozartstraße



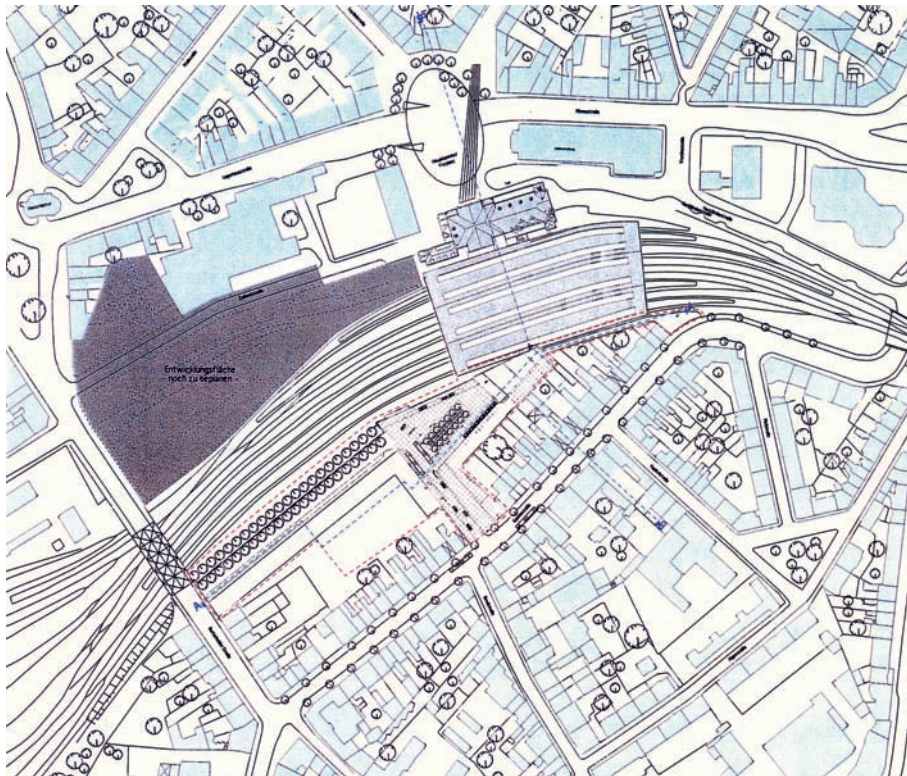
Durch den Neubau des Finanzzentrums an der Krefelder Straße und dem damit verbundenen Umzug des Finanzamtes Aachen-Mitte ergab sich für die Stadt Aachen die Möglichkeit, durch Ankauf des Objektes einen weiteren Baustein der sogenannten „Verwaltungsmeile“ einzurichten.

Obwohl die Verhandlungen mit dem Verwalter der Immobilie, dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen (BLB) bzw. dem beauftragten Maklerbüro sich schwierig gestalteten, konnte nach intensiven Verhandlungen ein für die Stadt Aachen akzeptabler Kaufpreis vereinbart werden. Nach Genehmigung durch die Aufsichtsgremien bei Land und Stadt konnte der Kaufvertrag getätigt werden und der Besitzeintritt zum 1.01.2006 erfolgen.

Für die Stadtverwaltung Aachen hat die Ansiedlung am früheren „Dreiräubereck“ (Finanzamt, Polizei, Bistum waren dort ehemals Nachbarn) den Vorteil, zeitnah eine neue Bleibe für städtische Dienststellen zu finden.

2.2 Ankauf Bunker Kasinostraße

Der Aachener Hauptbahnhof wird durch verschiedenste Maßnahmen sowohl in Funktionalität als auch in Attraktivität stark aufgewertet.



Eine der geplanten Maßnahmen ist ein direkter Zugang von der Burtscheider Seite.

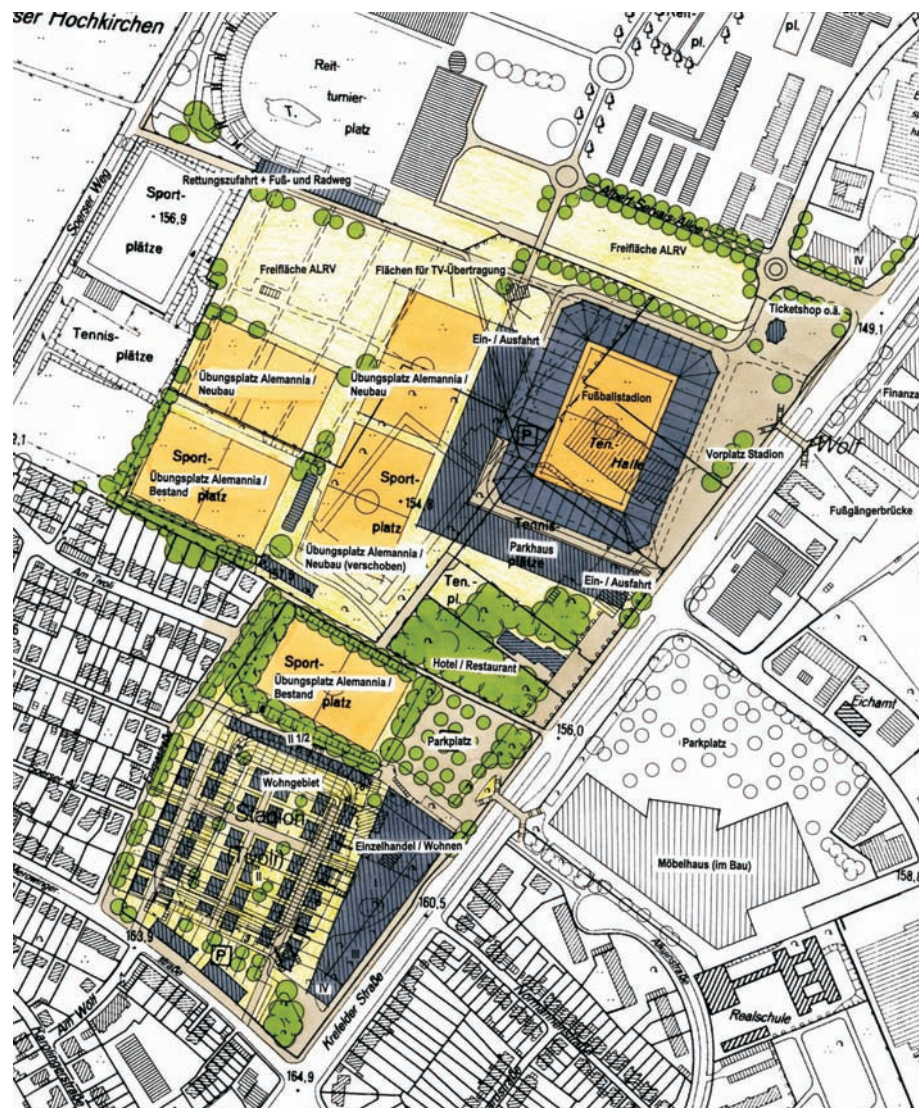
Um die Grundlage hierfür zu schaffen wurden in den letzten Jahren bereits 10 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 5000 m² erworben. 2005 kaufte die Stadt Aachen zudem nach 6-jährigen Verhandlungen des Fachbereichs Immobilienmanagement von der Bunderepublik Deutschland ein 980 m² großes mit einem Bunker bebautes Grundstück an der Kasinostraße. Der Bunker soll abgebrochen werden. In diesem Bereich soll der Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken und somit ein attraktiver Zweiteingang zum Aachener Hauptbahnhof entstehen.

2.3 Sportpark Soers

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Sportparks Soers waren eine Vielzahl von Grundstücksregulierungen durchzuführen. Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Tivoli-Stadions und die Neuorientierung der Großvereine ist u. a. auch die Inanspruchnahme von Flächen, die z. Zt. von dem Post-Telekom-Sportverein 1925 e.V. genutzt werden. Eine Verlagerung des Sportplatzgeländes von der Krefelder Straße auf ein städtisches Grundstück am Eulersweg ist erforderlich.

Mit dem Vorstand des Sportvereins wurden offene Grundstücksverhandlungen geführt und noch im Dezember 2005 konnte der Rat der Stadt den Abschluss des Notarvertrages über den Ankauf von Grundstücken an der Krefelder Straße und die Aufhebung und Neubestellung der Erbbaurechte beschließen. Der aufwendige Notarvertrag konnte am 30.12.2005 unterzeichnet werden. Damit wurde ein wichtiger Baustein für die Entwicklung des Sportparks Soers erfolgreich abgeschlossen.

Städtebauliches Konzept



2.40 Schlachthof Ein Standort im Wandel



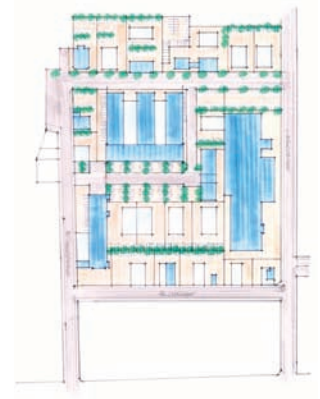
Fakten:

37.000 m² großes Grundstück im Stadtbezirk Aachen-Mitte, zwischen Metzger-, Feld- und Liebigstraße

- Einstellung des Schlachtbetriebes im Jahr 2003
- Beendigung Pachtverhältnis mit Vieh- und Fleischversorgung e.G. (VFA) zum 31.12.2005
- derzeitige Nutzung entspricht nicht der Qualität des Standortes

zukünftige Nutzung:

- kleinteiliges Gewerbe: Handwerker und Dienstleister
- Erhalt und Sanierung der so genannten Dreifingerhalle, Handwerksunternehmen, Gewerbezentrum, Dienstleistung pp.
- Einzelbetriebe mit Integration Kraftversorgungsturm
- Erhalt und Sanierung der bestehenden Bogenhalle mit Uhrenturm



Entwicklung:

Verwaltungsinterne Arbeitsgruppe unter Leitung des Fachbereich Immobilienmanagement forciert auf Basis eines Struktur- und Vermarktungskonzeptes und politischer Beschlüsse die Entwicklung des Schlachthofgeländes mit dem Ziel, Teilflächen an kleine und mittlere Unternehmen zu veräußern, die auf dem Gelände ansässig sind oder hierhin verlagern wollen.

Die Stadt Aachen beabsichtigt, eine attraktive Entwicklung des Schlachthofgeländes. Wichtige Grundlagen bieten

- ein Gestaltungskonzept „Verkehrsanlagen“,
- eine Altlastenuntersuchung,
- ein Energieversorgungskonzept und
- ein Öffentlichkeitskonzept.

Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung; Ende 2006 wird er rechtskräftig werden.

Aktuelles unter: www.alter-schlachthof-aachen.de/

Impressionen



2.41 Verkauf „Altes Torhaus“ in der Goethestraße

Das alte Torhaus war bis Ende 2002 durch einen Aachener Karnevalsverein genutzt worden. Da eine erneute Vermietung wegen der schlechten Bausubstanz weder sinnvoll noch wirtschaftlich war, wurde das unter Denkmalschutz stehende Gebäude in der Aachener Tageszeitung und im Internet zum Verkauf öffentlich ausgeschrieben.

Die Vermarktung des Objektes gestaltete sich wegen verschiedenster Umstände als sehr schwierig und dauerte letztendlich fast drei Jahre. Dabei spielte auch die zukünftige Nutzung des Parkgeländes am alten Klinikum eine nicht unerhebliche Rolle. Im Oktober 2005 konnte schließlich der Kaufvertrag unterschrieben werden.

Nach einer sehr aufwendigen Sanierung des ehemaligen Pförtnerhauses durch den Erwerber wurde dieses nun vermietet und wird in Zukunft als Cafe über zwei Etagen genutzt .



2.42 Verkauf des „Haus des Gastes“ in Aachen-Burtscheid

Bis Herbst 2005 wurde das ehemalige Burtscheider Rathaus von der Kur- und Badegesellschaft für die Kurgastbetreuung in Aachen-Burtscheid als „Haus des Gastes“ genutzt.

Da das alte aus dem Jahr 1823 stammende und unter Denkmalschutz stehende Gebäude weder barrierefrei noch behindertengerecht war, entschied sich die Kur- und Badegesellschaft zu einem Umzug in einen Neubau am Burtscheider Markt.

Das Haus des Gastes mit einer Nutzfläche von ca. 210 m² wurde daraufhin sowohl in der Aachener Tagespresse als auch im Internet zum Verkauf angeboten und schließlich im November 2005 verkauft.

Die neuen Eigentümer haben das Objekt inzwischen unter Berücksichtigung der denkmalschützerischen Aspekte saniert und an einen Hörgeräteakustiker vermietet. Durch die neue Nutzung bleibt das Gebäude, wenn auch eingeschränkt, zumindest teilweise für die Aachener Bürger zugänglich.



2.43 Wirtschaftswerbung

Wenn man durch die Stadt geht, entdeckt man allerorts Reklame, sogenannte Wirtschaftswerbung, auf Plakaten, hinterleuchteten Litfaßsäulen, übergroßen leuchtenden Werbeträgern mit Wechselwerbung etc.

In diesem durchaus lukrativen Markt sind in Aachen die Firmen JCDecaux und Moplak Medien Service aktiv. Beide Firmen haben sich vertraglich langfristig an die Stadt gebunden.



Die französische Firma JCDecaux ist der weltweit größte „Stadtmöblierer“ und in Aachen seit 1986 mit einer Vielzahl von Produkten vertreten. So gibt es im Stadtgebiet

- über 420 Fahrgastunterstände an den Haltestellen der ASEAG, darunter auch die wohl bekannteste Haltestellenkonstruktion des Stararchitekten Peter Eisenmann,
- über 120 sogenannte Stadtinformationsanlagen,
- 31 Werbesäulen,
- 17 großformatige CityLigthBoards und
- 5 automatische WC-Anlagen.



Foto: JCDecaux

An den Werbeeinnahmen, die die Firma JCDecaux durch die Vermarktung ihrer Produkte erzielt, partizipiert die Stadt Aachen durch vertraglich vereinbarte Umsatzpachtbeteiligungen. Außerdem hat die Stadt die Möglichkeit, in einem bestimmten Rahmen kostenlos Werbung in eigener Sache betreiben zu können.

Während die Firma JCDecaux ihre Werbung ausschließlich auf hinterleuchteten Werbeträgern präsentiert, wirbt die Firma Moplak Medien Service durch Plakatanschlüsse auf Litfaßsäulen und großflächigen Plakatwänden. Die heutige Firma ist aus der früheren Aachener Stadtreklame entstanden und arbeitet bereits seit mehr als 50 Jahren mit der Stadt zusammen.

Insgesamt ist die Firma Moplak mit über 250 Litfaßsäulen und über 160 großflächigen Werbeträgern vertreten. Auch hier partizipiert die Stadt Aachen durch eine Beteiligung am Werbeumsatz sowie durch kostenlose Werbemöglichkeiten in eigener Sache.



2.50 Grauenhofer Weg ... Wohnen im Grünen

Die Stadt Aachen entwickelt derzeit am Grauenhofer Weg ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet.

Ziel der Stadt Aachen ist, insbesondere Familien mit Kindern die Möglichkeit zu geben, Eigentum zu bilden und damit ein attraktives Zuhause zu finden.

Für 54 Doppelhaushälften, 21 Einzelhäuser, bis zu 69 Reihenhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser ist Platz im Baugebiet Grauenhofer Weg. Ende 2006 wird das Gelände voraussichtlich erschlossen sein und zum Verkauf von der Stadt Aachen angeboten werden können.

Die Grundstücke, für die eine Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, sollen an Bauträger/Entwickler/Investoren/ Wohngruppen pp. veräußert werden. Die anderen Grundstücke werden von der Stadt Aachen an Familien verkauft werden.

Erstmalig führt die Stadt Aachen für ein Baugebiet eine Architekturmesse durch. Architekturbüros und Bauträgern soll die Möglichkeit gegeben werden, sich den potentiellen Bauherren zu präsentieren. Ziel der Architekturmesse ist eine Steigerung der Qualität und die Verbesserung der Vermarktung.

Der Fachbereich Immobilienmanagement ist Ihr Ansprechpartner, wenn Sie interessiert sind, im neuen Wohngebiet Grauenhofer Weg ein Grundstück zu erwerben.

Familien mit Kindern werden dabei besonders unterstützt, indem Preisnachlässe gewährt werden. Voraussetzung ist, dass die Familien nicht bereits Eigentümer eines Einfamilienhauses sind.

Der Kaufpreis hängt vom jeweiligen Bruttojahreseinkommen und der Kinderzahl ab. Abschläge sind möglich in Höhe von ca. 10 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes pro Kind für maximal drei Kinder, wenn das Bruttofamilienjahreseinkommen unter 85.000,00 Euro liegt.

Ansprechpartner für den Verkauf von Baugrundstücken im Fachbereich Immobilienmanagement ist Herr Gass.

Anschrift:
Stadtverwaltung Aachen
Fachbereich Immobilienmanagement
52058 Aachen
Mail: Thomas.Gass@mail.aachen.de
Tel.: 0241 / 432 2323
Fax: 0241 / 432 2399



Bebauungsplan

2.51 Richtericher Dell

Richtericher Dell stellt für die Stadt Aachen die letzte wirklich große Wohnbaureserve dar.

Ein international renommiertes Büro aus Hamburg wurde mit der Erstellung eines Masterplans für den gesamten Bereich beauftragt. Dieser liegt nun vor.

871 Wohneinheiten sollen entstehen, davon 224 Einzel- und Doppelhäuser, 397 Reihen- und 250 Stadthäuser.

Dabei sollen Bereiche mit überschaubaren Nachbarschaften, sogenannte „Cluster“ entwickelt und mit dem bereits bestehenden Wohngebiet vernetzt werden.

Die einzelnen Cluster mit jeweils 30 - 40 Wohneinheiten bieten Raum für heterogene bauliche Strukturen ohne dabei das Gesamtkonzept zu verlassen.

Innerhalb der Baufelder können Geschosswohnungsbau, Reihen- und Gruppenhäuser sowie auch Doppel- und Einzelhäuser realisiert werden.

Sport- und Freizeitflächen sollen jenseits des Siedlungsrandes in den Landschaftsfreiraum integriert werden. Die Stadterweiterung soll nicht nur „Neubürger“ innerhalb der wachsenden Region aufnehmen, sondern auch ein anziehendes Wohnumfeld bieten.

Städtebauliches Strukturkonzept



2.52 Neue Wohnformen



Neue Wohnformen gewinnen immer mehr an Bedeutung. Ganz unterschiedliche Menschen schließen sich zusammen, um gemeinsam Wohnprojekte zu entwickeln.

Folgende Wohnprojekte wurden u.a. in Aachen realisiert:

- Projekt „Wohnen für Jung und Alt“ in der Vaalser Straße in Aachen auf einem städtischen Grundstück,
- Projekt am Bergdriesch auf einem ehemals städtischen Grundstück,
- Projekt in der Robensstraße auf einem ehemals städtischen Grundstück,
- Projekt „Stadthaus statt Haus“ in der Friedlandstraße / private Initiative.

In der Planung bzw. Umsetzung befinden sich folgende Projekte:

- Projekt „Mit Freu(n)den unter einem Dach“ auf einem städtischen Grundstück in der Heusstraße in Aachen Brand ,
- Projekt „Selbstbestimmt und nachbarschaftlich!“ auf einem städtischen Grundstück am Kronenberg,
- Projekt der Gruppe Wohnsinn; Verhandlungen über ein innerstädtisch gelegenes städtisches Grundstück laufen.

Die SPD-Fraktion und die Fraktion Bündnis '90/Die Grünen haben am 15. März 2005 den Ratsantrag „Neue Wohnformen für alte Menschen und Mehrgenerationenprojekte“ eingebracht. Im Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen wurde eine Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ eingerichtet.



2.53 Hochhausring

Seit dem Jahr 2002 hat sich der Fachbereich Immobilienmanagement intensiv darum bemüht, ein ca. 3.300 m² großes, städtisches, als Grünfläche genutztes Grundstück in Aachen-Walheim, Hochhausring/Florastraße, für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans war nicht erforderlich, da Baurecht nach § 34 BauGB existierte. Nachdem auch die für diesen Bereich zuständige Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim dem Vorhaben zugestimmt hatte, konnte die Vermarktung des Grundstücks vorbereitet werden.

Zunächst war noch eine kleine am Wendehammer gelegene Fläche zu erwerben, um eine fußläufige Verbindung vom Hochhausring zur südöstlich angrenzenden Straße „In den Hehnen“ zu ermöglichen. Der Ankauf erfolgte im Laufe des Jahres 2004, so dass das Grundstück zu Beginn des Jahres 2005 zum Verkauf ausgeschrieben werden konnte.

Nach durchgeführter Ausschreibung hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss im April 2005 beschlossen, das Grundstück an eine Baugesellschaft zu verkaufen, die dort acht Doppelhaushälften und ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet.

Der Verkauf an die Baugesellschaft ist im August 2005 erfolgt. Mit den Bauarbeiten wird im Frühjahr 2006 begonnen.

2.6 Wohnen und Gewerbe

2.60 Gut Lehmkülchen

Nach erfolgtem Abbruch vorhandener, alter Gebäudesubstanz sowie dem Rückbau und der Sanierung einer Betriebstankstelle wurde die Erschließung des Baugebietes durchgeführt. Die für den Abbruch und die Baureifmachung kalkulierten Kosten konnten deutlich unterschritten werden. Durch geschickte Abstimmung der einzelnen Maßnahmen ist auch der veranschlagte Zeitrahmen mehr als eingehalten worden.

Dies hatte zur Folge, dass schon im Jahr 2005 ein ca. 2.500 m² großes Baugrundstück für ein Bürogebäude und zwei ca. 375 m² große Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser verkauft werden konnten.



Städtebaulicher Entwurf



Bürogebäude Grüner Weg

Hervorzuheben ist die zentrale Lage des Standortes für Arbeitgeber, Angestellte und Kunden sowie für die Bewohner der Einfamilienhäuser.

Neben der schnellen Anbindung an Autobahn und Hauptverkehrsstraßen sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar. Kindergarten und Schule sind in unmittelbarer Nähe angesiedelt.

Zu Erholung gelangt man in wenigen Gehminuten in den Stadtpark oder in die CarolusTherme.

Die öffentlichen Verkehrsmittel erschließen den gesamten Bereich.

3

3 Bedeutsame Veranstaltungen

3.1 1. Aachener Immobilienforum

Städtischer Fachbereich Immobilienmanagement präsentiert sich beim „1. Aachener Immobilienforum“ am 3. Mai 2005 im Eurogress Aachen.



Thomas Gass, Volker Schulze-Schwanebrügger und Gerd Bussen (v.l.n.r.) vom Fachbereich Immobilienmanagement beim 1. Aachener Immobilienforum

Die Initiative Aachen e.V. veranstaltete am 3. Mai 2005 das „1. Aachener Immobilienforum“ im Eurogress Aachen. Ziel war es, einen Treffpunkt rund um das Thema Immobilie und den damit verbundenen Standort- und Planungsaspekten zu schaffen.

Der städtische Fachbereich Immobilienmanagement präsentierte sich mit Informationen über viele interessante Projekte und Entwicklungen. Mehr als 100 Teilnehmer, so auch die Leiter der städtischen Fachbereiche Immobilienmanagement, Bauaufsicht und Umwelt sowie des Planungsamtes, erschienen zu der Veranstaltung und erlebten einen informativen Tag.

Herr Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden betonte in seiner Begrüßungsansprache die Bedeutung der Immobilienwirtschaft für den Wohn- und Wirtschaftsstandort Aachen und begrüßte ausdrücklich die Initiative des Veranstalters.

Interessante Vorträge folgten. So referierte Jan Bolk von der HP Projektpromotie aus Maastricht über das Thema „Ohne Kultur keine Identität, ohne Identität kein Image, ohne Image kein Ansiedlungsklima“. Prof. Hans-Heinrich Blotevogel, Professor für Raumordnung und Landesplanung an der Universität Dortmund, stellte in seinem Vortrag die demographische Zukunft Deutschlands und hier insbesondere der Aachener Region heraus und Prof. Volker Eichener, wissenschaftlicher Direktor InWIS GmbH, Ruhr-Universität Bochum, nahm Stellung zu dem Thema „Innovative Produkte auf dem Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien“.

Zwischen den Vorträgen fanden die Teilnehmer Zeit, sich auszutauschen und über die verschiedensten Projekte informieren zu lassen.

3.2 Forum Baulandmanagement

Lokal- und Regionalveranstaltung des Forum Baulandmanagement NRW und des Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Aachen zur „Zukunft des Wohnungsmarktes in Aachen“

Auftakt zu einem halbjährlichen „Runden Tisch“ der Aachener Akteure im Historischen Rathaus.

Die offenkundigen demographischen Veränderungen manifestieren sich am deutlichsten im Grundstücks- und Wohnungsmarkt. Welche Anforderungen sich daraus für die Beteiligten ergeben, haben das Forum Baulandmanagement NRW und der Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Aachen in einer gemeinsamen Veranstaltung am 05. Sept. 2005 im Historischen Rathaus zu Aachen erörtert.

Bevölkerung wird weniger, älter und bunter !



Bundesministerin Ulla Schmidt



Oberbürgermeister Dr. Linden

Mehr als 120 Teilnehmer aus Politik, Verwaltung, Projektentwicklung, Immobilienwirtschaft aus ganz NRW teilen die Erkenntnis, dass ein zielgerechtes Zusammenwirken von Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Projektentwicklern, Wissenschaft und natürlich den Bürgern selbst dazu beiträgt, die Herausforderungen der Bauland- und Wohnungsmarktentwicklung anzugehen und unerwünschten Tendenzen, wie Abwanderungen oder niedrigen Eigentumsquoten, entgegen zu steuern.

Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden, Ulla Schmidt, Bundesministerin für Gesundheit und soziale Sicherung, Bürgermeisterin Astrid Ströbele und Hans-Dieter Collinet vom NRW-Bauministerium betonten in ihren Ansprachen die dringende Notwendigkeit, einer weniger, älter und bunter werdenden Bevölkerung angemessenen Wohn- und Lebensraum in der Stadt zu bieten.

Prof. Volker Eichener vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) nahm in seinem Vortrag Stellung zu dem Thema „Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsmärkte – Neue Anforderungen an ein strategisches Baulandmanagement“. In unterhaltsamer Art und Weise zeigte er Möglichkeiten auf, mit denen das Ziel erreicht werden kann, die – zurzeit gegen den Bundestrend noch wachsende – Bevölkerungszahl in Aachen künftig mindestens weit unterdurchschnittlich abnehmen zu lassen. So müssten die Wohnungsgrundrisse und -ausstattungen flexibel gestaltet, den Ansprüchen des sich wandelnden Bevölkerung angepasst und eine Baulandoffensive in der Innenstadt in Gang gesetzt werden. Nur zielgruppenorientierte und marktgerechte Planung können städtebauliche Qualität und attraktive Infrastruktur erzeugen.

Die Veranstaltungsergebnisse wurden vom ILS NRW – der Koordinierungsstelle des Forums – dokumentiert, damit auch andere Städte und Gemeinden daraus übertragbare Elemente nutzen können.

3.3 Aachener Führungsfrauen

Aachener Führungsfrauen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung finden sich regelmäßig zu einem Informations- und Erfahrungsaustausch zusammen.

Am 27. Oktober 2005 informierten Anette Reinholz, stellvertretende Leiterin des Fachbereiches Immobilienmanagement und Ursula Bayer, Leiterin der Vertragsabteilung nach einer Führung durch das Rathaus der Stadt Aachen über das breite Spektrum der Tätigkeit des Fachbereiches.

Führungsfrauen ganz oben:
Aussicht vom Granus-Turm auf die Aachener Altstadt



4

4.1

Verkauf von städtischen Grundstücke und Objekten

Verkauf von städtischen Grundstücken und Objekten – Gewerbe

Die Stadt Aachen verfügt derzeit über Gewerbeflächenreserven in unterschiedlichen Lagen.

Mit der Entwicklung und dem Verkauf von attraktiven Gewerbeflächen verfolgt die Stadt Aachen folgende Ziele:

- Sicherung von vorhandenen und Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen,
- Attraktivitätssteigerung des Standortes Aachen,
- Verbesserung des Wirtschaftsklimas,
- Verbesserung der städtischen Finanzen.

Direkt verfügbar sind Flächen

- im Gewerbegebiet Eilendorf-Süd,
- im Gewerbegebiet Auf der Hül,
- im Gewerbegebiet Weststraße/Vaalse Straße,
- im Gewerbegebiet Pascalstraße,
- im Gewerbegebiet Liebigstraße/Feldstraße,
- Im Gewerbegebiet Alter Schlachthof Aachen.

In einem Grundsatzbeschluss hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen festgelegt, dass die städtischen Gewerbegrundstücke grundsätzlich nur an Betriebe veräußert werden, die über den sogenannten Primäreffekt verfügen, d. h. die Umsätze der Firmen werden hauptsächlich überregional erzielt (High-Tech-Betriebe, EDV-Dienstleister, Produktionsbetriebe etc.) und unabhängig vom Primäreffekt an kleinere und mittlere Handwerksbetriebe. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass in Aachen bestehende Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Im Jahre 2005 wurden ausschließlich kleine Grundstücke nachgefragt. Es wurden 9 Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtfläche von mehr als 11.000 m² veräußert.

Alle Grundstücksangebote sind im Internet unter www.aachen.de/de/gewerbe abrufbar.



4.2 Verkauf von städtischen Grundstücken und Objekten - Wohnen

Die Stadt Aachen bietet für ganz unterschiedliche Ansprüche Grundstücke und Gebäude für Wohnzwecke zum Kauf an.

Ziel ist, in der Stadt Aachen ein breites Wohnraumangebot für Familien und Paare, Singles mit Kind(ern) und Patchworkfamilien, ältere Menschen und Studenten – Aufzählung nicht abschließend – anzubieten.

- Aktuelle Angebote werden im Internet und / oder den Tageszeitungen veröffentlicht
Internet-Adresse:
www.aachen.de/de/grundstuecke
- Ab Anfang des Jahres 2007 werden ca. 140 Baugrundstücke in Aachen-Forst, Grauenhofer Weg zum Kauf angeboten.
- Direkt verfügbar sind
- Grundstücke im Wohngebiet Lehmkülchen
- Grundstücke in Verlautenheide
- weitere Grundstücke an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet Aachen



Die Stadt Aachen unterstützt junge Familien mit Kindern bei der Bildung von Eigentum besonders. Beim Kauf von Grundstücken werden in bestimmten Fällen Preisnachlässe gewährt. Voraussetzung ist, dass die Familien nicht bereits Eigentümer eines Einfamilienhauses sind. Die Verkaufspreise für Bauland sind dabei in Abhängigkeit von der Höhe des Einkommens und der Kinderzahl sozial gestaffelt.

5

Bend



Der Öcher Bend ist zu einer festen Größe für Schausteller aus ganz Deutschland und den angrenzenden Nachbarstaaten geworden und findet regelmäßig 2 mal im Jahr auf dem Bendplatz an der Kühlwetterstraße statt. Hier hat auch die EUREGIO Wirtschaftsschau für 10 Tage jährlich ihren festen Platz und lockt über 200.000 Besucher nach Aachen. Auch die großen Circusunternehmen nutzen gerne den Bendplatz für ein Gastspiel, da hier die Infrastruktur und die Platzbeschaffenheit ausgezeichnet sind. Darüber hinaus wurde der Bendplatz für Trödelmärkte und während des Aachener Weihnachtsmarktes wegen seiner guten Anbindung zum Stadtkern als Parkplatz für die Bustouristik genutzt.

Im Jahr 2005 war die Großachterbahn „Spinning-Racer“ der Düsseldorfer Schaustellerfamilie Bruch die Attraktion des Öcher Bend. Diese rasante Achterbahn bereist nur die großen Volksfeste in Deutschland und ist auch in Aachen beim Publikum bestens angekommen.

Wenn 500.000 Menschen ihr Volksfest in Aachen feiern, sollten die Schwächeren der Gesellschaft nicht vor dem Tor des Bendplatzes ausgegrenzt bleiben. Daher laden das Immobilienmanagement der Stadt Aachen und die Schausteller jedes Jahr 350 Heimkinder zu einem Rundgang über den Öcher Bend ein.

Die zahlreichen Werbemaßnahmen, welche in den letzten Jahren zum Gelingen des Volksfestes beigetragen haben, werden immer wieder erweitert und ergänzt. So wurde für die Öcher-Bendveranstaltungen 2005 ein Gelenkbus der ASEAG mit dem kompletten Kirmesplakat bedruckt und war somit ein hervorragender Werbeträger für die beiden Volksfeste.

Es wurden und werden auch in Zukunft immer wieder neue Wege beschritten, damit der „Öcher Bend“ den hohen Stellenwert unter den Deutschen Volksfesten beibehalten kann.

6

6 Wochenmärkte und Biomarkt

11 Wochenmärkte und 1 Biomarkt finden dienstags bis samstags Woche für Woche in Aachen statt.

Innenstadt:

Markt	Am Markt	Di + Do	8.00 - 13.00 Uhr
Burtscheid	Kapellenstraße	Fr	8.00 - 13.00 Uhr
Münsterplatz (Biomarkt)	Münsterplatz	Sa	9.00 - 14.00 Uhr

Außenbezirke:

Brand	Marktplatz 2a	Di + Sa	8.00 - 13.00 Uhr
Elsassplatz	Elsassplatz	Mi	8.00 - 13.00 Uhr
Richterich	Rathausplatz	Mi	8.00 - 13.00 Uhr
Eilendorf	Marienstraße 60	Do	8.00 - 13.00 Uhr
Haaren	Haarener Gracht 1	Fr	8.00 - 13.00 Uhr
Kornelimünster	Benediktusplatz 1	Fr	8.00 - 13.00 Uhr
Neumarkt	Neumarkt	Sa	8.00 - 13.00 Uhr

Kulinarische Genüsse werden den Besuchern gerade auf den Märkten im Innenstadtbereich in historischem Ambiente angeboten. Die Aufenthaltsqualität für die Besucher wurde weiter optimiert. Erstmals im Jahre 2005 konnten die Besucher neben Backfisch auch Reibekuchen und Bratwurst sofort auf dem Wochenmarkt genießen. Damit konnte die Verweildauer auf den Wochenmärkten weiter verlängert werden.

Im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen wurde 2005 bekräftigt, dass in Aachen „grüne“ Wochenmärkte beibehalten werden sollen. Größere Erweiterungen des Warensortiments und die Entstehung von „Rummelplätzen“ sollen verhindert werden, denn die Wochenmärkte tragen in der derzeitigen Form zur Attraktivität der Stadt bei.

Intensiv diskutiert wurde politisch auch der Standort des Innenstadt-Wochenmarktes. Die Interessen der Marktbesucher und der Kunden sowie das Interesse der Stadt, den Bereich um das Rathaus attraktiv zu erhalten, waren abzuwägen. Der zuständige Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat letztendlich beschlossen, dass der Wochenmarkt vor dem Rathaus beibehalten wird. Nur wenn der Rathausvorplatz durch andere Veranstaltungen belegt ist, findet der Wochenmarkt am Elisenbrunnen statt.





7 Wichtige Immobilien

7.1 Euregio Maas Rhein

Fläche	10.745 km ²
Einwohner	3,7 Mio.
Arbeitnehmer	1,5 Mio.
Sprachen	deutsch, niederländisch, französisch
Flughäfen international	Düsseldorf, Köln, Amsterdam, Brüssel
Flughäfen regional	Maastricht-Aachen Airport, Airport Lüttich
Seehäfen	Antwerpen und Rotterdam
Binnenschifffahrt	zweitgrößter Hafen Europas: Lüttich
Zugverbindungen	Hochgeschwindigkeitszug hält in Aachen und Lüttich
Einzugsgebiet Güterverkehr	ein halber „LKW-Tag“ deckt eine Zone von 55 Mio. Europäer ab, ein „LKW-Tag“ deckt eine Zone von 165 Mio. Europäer ab, fast die Hälfte der europäischen Bevölkerung Flächen für Unternehmen 16.000 Hektar sind angelegt und ausgestattet; Region Aachen 5.632,0 ha

7.2 Relevante Daten (Stadt Aachen)

Haushalte (Stand 31.12.2004)	145.582
Wohngebäude (Stand 31.12.2005)	37.814
Baugenehmigungen 2005:	
- Wohngebäude mit 1 WE	97
- Wohngebäude mit 2 WE	2
- Wohngebäude mit 3 und mehr WE	10 (mit insgesamt 89 WE)
- Büro-/Geschäftsgebäude	6
- besondere Bauten	151

7.3 Zahlen, Daten, Fakten (Stadt Aachen)

Größe des Stadtgebietes 16.083 ha

Einwohner:

Hauptwohnung (Stand 31.12.2005)	259.334
Studenten	35.248
Berufspendler täglich	
- Einpendler (30.06.03)	56.969
- Auspendler (30.06.03)	18.213
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (30.06.05)	104.411

Einkommen

verfügbares Einkommen je Einwohner in 2003 16.584 Euro

zum Landeswert 2003	93,5
Kaufkraftkennziffer 2003	104,5

Einzelhandel

Umsatz in Mio. Euro (2002) 1.697 Euro

Die größten Arbeitgeber

RWTH	10.000	Arbeitsplätze
Stadtverwaltung Aachen (ohne Eigenbetriebe)	3.200	Arbeitsplätze
FH Aachen	1.000	Arbeitsplätze
Grünenthal	1.400	Arbeitsplätze
Schumag AG	1.150	Arbeitsplätze
AMB Generali Gruppe	2.300	Arbeitsplätze
Franz Zentis	1.500	Arbeitsplätze
Sparkasse Aachen	2.360	Arbeitsplätze
Philips Licht	1.400	Arbeitsplätze
Aachener Printen- und Schokoladenfabrik	1.800	Arbeitsplätze
Continental	1.400	Arbeitsplätze
Lindt & Sprüngli GmbH	1.500	Arbeitsplätze

Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie bei einer Grundstücksgröße von 5000 m²

Verkaufspreis in Euro/m² (inkl. Erschließungskosten;
keine subventionierte Preise)

gute Lage	135,-- Euro
mittlere Lage	115,-- Euro
einfache Lage	85,-- Euro

Netto-Erdgeschoß-Kaltnieten in Euro pro qm Nutzfläche im Einzelhandel

für Läden in 1a-Lage	37,50 - 100,-- Euro
für Läden in 1b-Lage	12,50 - 25,-- Euro

Netto-Erdgeschoß-Kaltnieten in Euro pro qm Nutzfläche pro Monat im Einzelhandel

sehr gute Lage	25,-- Euro
gute Lage	12,50 Euro
mittlere Lage	7,50 Euro

Freistehende Einfamilienhäuser (durchschnittlicher Preis pro mfi Wohnfläche bei einer Grundstücksgröße von 350 - 800 m²)

Bauzeit zwischen 1950 - 1974	1.890,-- Euro
Bauzeit zwischen 1975 - 2003	2.110,-- Euro

Reihenhäuser (durchschnittlicher Preis pro mfi Wohnfläche bei einer Grundstücksgröße von 250 - 500 m²)

Bauzeit 1950 - 1974	1.820,-- Euro
Bauzeit 1975 - 2003	1.900,-- Euro
Neubau	2.080,-- Euro

Wohnungseigentum (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche bei Weiterverkauf)

Bauzeit bis 1959	700,-- Euro
Bauzeit 1960 - 1969	880,-- Euro
Bauzeit 1970 - 1979	1.140,-- Euro
Bauzeit 1980 - 1989	1.390,-- Euro
Bauzeit 1990 - 1999	1.480,-- Euro
Bauzeit 2000 - 2003	1.740,-- Euro
Neubau / Erstverkauf	2.240,-- Euro

Wohnungsbaugrundstücke incl. Erschließungskosten in €/m²

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Verkaufspreis in Euro/qm	440,-- Euro

Quellen:

Stadt Aachen, Fachbereich 02/Statistik
Fachbereich 62 (Gutachterausschuss-Grundstücksmarktbericht)

7.4 Mietspiegel

gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete

Gültig vom 01.01.2005 bis 30.09.2006, gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen dem Aachener Haus- und Grundbesitzverein e.V., dem Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V. und unter Mitwirkung der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen

Baujahr/Wohnlage	WC in der Wohnung, ohne Bad / Dusche, ohne Heizung	WC in der Wohnung, mit Bad / Dusche oder mit Heizung	WC in der Wohnung, mit Bad / Dusche und mit Heizung
	Euro / mfl	Euro / mfl	Euro / mfl

Zeile / Spalte	1	2	3
----------------	---	---	---

Baujahr bis 1960	A	1,95 - 2,05	2,35 - 3,30	3,35 - 5,30
einfache	B	1,95 - 3,60	2,80 - 4,60	4,10 - 5,75
mittlere	C	-----	-----	4,25 - 6,15
gute				
Baujahr 1961-1971	D		3,65 - 3,75	4,00 - 5,20
einfache	E		3,65 - 4,85	4,20 - 5,70
mittlere	F		-----	4,75 - 6,65
gute				
Baujahr 1972-1982	G		-----	3,35 - 5,15
einfache	H		4,50 - 5,50	3,80 - 6,30
mittlere	I		-----	5,10 - 7,15
gute				
Baujahr 1983-1993	J			3,45 - 5,10
einfache	K			3,80 - 6,30
mittlere	L			5,10 - 7,15
gute				
Baujahr 1994-2002	M			3,90 - 6,10
einfache	N			4,35 - 6,90
mittlere	O			5,20 - 7,65
gute				

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 13.650 Datensätzen zugrunde.

Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über gezahlte Mieten für freifinanzierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

2. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist die Grundmiete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) und Betriebskosten. Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden wie z.B. Kosten einer Garage. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten.

3 Betriebskosten

Umlagefähige Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2004 sind z. B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne sowie Hauswartkosten. Die Umlage richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

4 Lagemerkmale

- a) einfache Wohnlage
Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, Wohnung mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.
- b) mittlere Wohnlage
Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öff. Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 10. Min. Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage.
- c) gute Wohnlage
Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) In der Nähe bzw. gut erreichbar

Erfahrungsgemäß ist der weitaus überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

5 Ausstattungsmerkmale

Entscheidend für die Ausstattung einer Wohnung ist, wie sie vom Vermieter zur Verfügung gestellt wurde. Einzelne vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt, wenn die Kosten vom Vermieter nicht erstattet wurden.

Heizung

Eine Heizung ist dann vorhanden, wenn es sich um eine Sammelheizung/ Etagenheizung handelt. Einzelne Gas- oder Ölofen in einzelnen Räumen erfüllen das Merkmal „Heizung“ nicht.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Auf die Art der Beheizung kommt es, anders als bei der Etagenheizung, nicht an. Eine Etagenheizung ist mit einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermieter mit einer Badewanne und/oder Dusche, einer Warmwasserversorgungsanlage (Boiler, Durchlauferhitzer oder Kohlebadeofen) und einem Waschbecken ausgestattet ist.

Fehlt einer Wohnung ein Mietspiegel vorausgesetztes Ausstattungsmerkmal, verschiebt sich der Unterwert unter den im Mietspiegel angegebenen Wert.

6 Modernisierung

Durch eine Modernisierung z. B. einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte 3 des Mietspiegels auf, *oder*, der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v.H. jährlich für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen oder Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend berücksichtigt werden.

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

7 Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis zu 100 m² groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag, bei Großwohnungen über 100 m² ein Abschlag erforderlich. Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtwohnfläche zu berechnen. Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheit des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Wohnungen bis 25 m ² = 30 %	über 25 bis 35 m ² = 20 %	über 35 m ² bis unter 45 m ² = 10 % Zuschlag
Wohnungen über 100-110 m ² = 1 %	über 110-120 m ² = 2 %	über 120 m ² = 3 % Abschlag

8 Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die in jedem Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, da Wohnungen trotz der Merkmale wie Baualter, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit in der Ausgestaltung dieser Vergleichsmerkmale unterschiedlich sein können.

Je nach Vorhandensein von wertsteigernden oder wertmindernden Ausstattungsmerkmalen kann man sich hinsichtlich der Mietwerte Richtung oberen bzw. unteren Wert orientieren.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

z. B. Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (Gäste WC, Bidet, zweites Waschbecken im Bad, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke.

Isolierglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrtypisch sind.

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale

z. B. nicht abgeschlossene Wohnung, WC und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, keine Türöffneranlage, unzureichende Absicherung der Stromversorgung, fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung, kein Balkon, gefangene Räume.

Allgemeines:

1. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Hierbei ist zu beachten, dass
 - das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet,
 - die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung bei Modernisierung oder Erhöhung von Betriebskosten)
 - das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird,
 - die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 v.H. erhöht hat.

2. Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens.

Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muß innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten. Mietentgelt, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach Erscheinen des Mietspiegels bestehen.

7.5 Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (Vorsitz, Anzahl der Mitglieder, Sitzverteilung)

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss besteht aus insgesamt 17 Mitgliedern,	
davon Ratsmitglieder	9 Mitglieder
davon sachkundige Bürger/innen	8 Mitglieder
zusätzlich sachkundige Einwohner/innen	2 Mitglieder

Die Sitzverteilung lautet:

Liste SPD-Grüne	9
Liste CDU-F.D.P.	8

Die sachkundigen Einwohner/innen sind Vertreter des Migrationsrates und des Seniorenbeirates.

Den Vorsitz führt Frau Bürgermeisterin Astrid Ströbele (SPD); Stellvertreterin ist Ratsfrau Marlis Köhne (CDU).



8 Statistik zu Ankäufen, Verkäufen, Gestattungsverträgen, Vorkaufsrechtsbescheinigungen und Erbbauzinserhöhungen im Jahre 2005

8.1 Ankäufe

Im Jahr 2005 wurden 22 Grundstücke und Objekte angekauft mit einem Ausgabevolumen in Höhe von rd. 5,3 Mio. Euro. 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	16
2	Erwerb von Schlüsselgrundstücken zur Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen	4
3	Ausüben von gesetzlichen Vorkaufsrechten	2
Gesamtzahl der Objekte		22

8.2 Verkäufe

Im Jahre 2005 wurden 40 Grundstücke und Objekte verkauft mit einem Einnahmenvolumen in Höhe von rd. 4,2 Mio. Euro. Es handelte sich um folgende Objekte:

lfd. Nr.	Nutzungszweck	Anzahl der Objekte
1	Gewerbe	9
2	Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen	25
3	Sonstige	6
Gesamtzahl der Objekte		40

Neben den Ankäufen und Verkäufen wurden in 2005 vier Tauschgeschäfte durchgeführt.

8.3 Gestattungsverträge

Im Jahr 2005 wurden 20 Gestattungsverträge abgeschlossen und Baulasten übernommen, und zwar überwiegend mit Versorgungsunternehmen. Hierbei wurden Einnahmen in Höhe von rd. 18.000,00 Euro erzielt.

8.4 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.

Der bisherige Prüfungsumfang wurde Ende Mai 2005 durch Änderung des Landschaftsgesetzes NRW erweitert, da gemäß § 36 a Landschaftsgesetz NRW dem Träger der Landschaftsplanung im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes für die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken zusteht.

Bei Nichtbestehen bzw. Nichtausüben eines Vorkaufsrechtes ist hierüber im Einzelfall ein Negativattest auszustellen.

Im Jahre 2005 wurden insgesamt 850 Vorkaufsrechtsbescheinigungen ausgestellt. Die Gebühren für das Erteilen des Zeugnisses wird in Höhe von 28,00 Euro gemäß der Verwaltungsgebührenordnung erhoben. Die Einnahmen betrugen im Jahr 2005 23.800,00 Euro und stellen somit Mehreinnahmen in Höhe von 3.000,00 Euro gegenüber 2004 dar.

8.5 Erbbauzinsen

Im Jahre 2004 wurden aufgrund vertraglicher Voraussetzungen die Erbbauzinsen für 252 Erbbaurechte erhöht. Dies führte zu jährlichen Mehreinnahmen von rd. 138.500,00 Euro.

9

Pressespiegel

- 09.03.2005 **Aachener Zeitung**
«Klein und Groß machen Bend-Reklame»
- 17.03.2005 **Aachener Nachrichten**
«Eiscafé bringt Leben ins alte Torhaus»
Stadt beschließt Verkauf des denkmalgeschützten Baus am Alten Klinikum. Investorenteam will im Sommer mit dem Umbau beginnen.
- 18.03.2005 **Aachener Zeitung**
«Forum für Immobilienfachleute am 3. Mai»
Branchentreffen zum Austausch.
- 22.03.2005 **Aachener Nachrichten**
«„ Mit Pulverstößen“ die Lage gemeistert»
- 23.03.2005 **Aachener Nachrichten**
«Achterbahn bringt die Gäste in Schwung»
Am Karsamstag, 26. März ,18 Uhr, wird Bürgermeisterin Sabine Verheyen versuchen, mit möglichst wenigen Schlägen ein Fässchen Bier anzuschlagen. Damit wird sie den diesjährigen Frühlingsbend offiziell eröffnen.
- 23.03.2005 **Aachener Zeitung**
«Nervenkitzel im Tiefflug und beim Piratentreff»
Bei diesem Wetter macht der Frühjahrsputz besonderen Spaß. Und so schwingen die Schausteller fröhlich Schwämme und Bürsten, um ihre Buden und Gerätschaften wieder ganz auf Vordermann zu bringen - für das erste Kirmes-Großereignis des Jahres.
- 27.03.2005 **Super Sonntag**
«Finanzamt Aachen: Die Stadt zieht ein.»
Ab 1.1.06 in städt. Besitz.
- 28.03.2005 **Aachener Zeitung**
«Wir glauben alle ans Herrgöttchen!»
Das Wetter war der eigentliche Star, als Bürgermeisterin Sabine Verheyen zum Hammer griff und mit drei kräftigen Schlägen den diesjährigen Öcher Frühjahrsbend offiziell (er)öffnete.
- 28.03.2005 **Aachener Nachrichten**
«Der Bend ist auf - es wird auch Zeit»
Mit der Fastenzeit ging am Samstagabend in Aachen auch das Leben ohne Kirmes zu Ende.
- 30.03.2005 **Aachener Nachrichten**
«Die ganze Welt soll den Katschhof erleben»
Die Vision „Bauhaus Europa“ wird greifbar.
- 30.03.2005 **Aachener Nachrichten**
«Bend: Die Jagd nach dem Klenkes»
Die Jagd nach dem Klenkes geht weiter. Schausteller und „Nachrichten“ bieten mit dem Suchspiel jede Menge Spaß und wertvolle Bendtaler.

- 4/2005 **Der Vermessungsingenieur**
 «1. Aachener Immobilienforum»
- 04.04.2005 **Aachener Zeitung**
 «Europazentrum: Ein bunter Meinungsmix»
- 04.04.2005 **Aachener Nachrichten**
 «Manche Schausteller erstatten Parkgebühren»
Kirmesbesucher, die für 2,50 Euro auf dem Parkplatz am Westbahnhof ihren Wagen abstellen, können sich die Parkgebühren auf dem Bend wieder zurückgeben lassen.
- 06.04.2005 **Aachener Nachrichten**
 «Belvedere: Am 1. Mai soll Eröffnung sein»
- 10.04.2005 **Aachener Zeitung**
 «Frühjahrsbend verabschiedet sich mit „Extra-Familientag“ und Feuerwerk»
- 22.04.2005 **Aachener Nachrichten**
 «Bauhaus Europa nimmt erste Hürde»
Der Planungsausschuss hat den internationalen Architektenwettbewerb zur Errichtung eines Europäischen Kulturzentrums auf dem Katschhof (Bauhaus Europa) beschlossen.
- 28.04.2005 **Aachener Zeitung**
 «Burtscheid: Haus des Gastes steht zum Verkauf»
Politik hofft auf eine gastronomische Nutzung. Die ersten Weichen für eine neue Nutzung des früheren Burtscheider Rathauses hat jetzt der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss gestellt.
- 29.04.2005 **Aachener Nachrichten**
 «Kaffee und Kuchen mit Aussicht»
Premiere gelungen: Im Drehturm Belvedere geht's ab Samstag wieder rund.
- 30.04.2005 **Aachener Zeitung**
 «1.Aachener Immobilienforum im Eurogress Aachen»
Bauminister Vesper Schirmherr.
- 30.04.2005 **Aachener Zeitung / Aachener Nachrichten**
 Sonderveröffentlichung
 «Bald dreht sich hoch über der Stadt wieder der Turm»
Eine Runde in 56 Minuten. Wahrzeichen auf dem Lousberg öffnet wieder seine Pforten für die Gäste.
- 03.05.2005 **Aachener Nachrichten**
 «Viel Sympathie für Bauhaus Europa»
Rund 300 Aachener hatten sich zur Bürgeranhörung in Sachen Bauhaus Europa eingefunden.
- 05.05.2005 **Aachener Zeitung**
 «Immobilien Sektor in Aachen an einem Tisch»
- 05.05.2005 **Aachener Zeitung**
 «Alternative Wohnformen für ältere Menschen»
Endstation Altersheim - für viele Senioren Realität, wenn auch nicht Wunschvorstellung.

- 18.05.2005 **Aachener Nachrichten**
«Aachens Stadtrat für Bauhaus Europa»
 Der Aachener Stadtrat hat sich am Mittwoch mit großer Mehrheit dafür ausgesprochen, am Katschhof zwischen Dom und Rathaus ein „Europäisches Kulturzentrum“ (Bauhaus Europa) zu errichten.
- 08.06.2005 **Aachener Zeitung**
«Richtericher Dell nicht vor 2008»
 Ein „spannendes Nebeneinander“, so Grünen-Ratsherr Michael Rau über den Masterplan Richtericher Dell. „Es wird das größte lokale Bauprojekt der kommenden 20 bis 30 Jahre werden“, prophezeit der SPD-Ratsherr Norbert Plum.
- 18.06.2005 **Aachener Nachrichten**
«Eine Arztpraxis zieht in das Haus des Gastes»
 Liegenschaftsausschuss macht Verkauf der städtischen Immobilie mit historischer Bedeutung perfekt.
- 10.08.2005 **Aachener Nachrichten**
«Am Freitag „jeäht d'r Bend op“»
- 10.08.2005 **Aachener Zeitung**
«Öcher Sommer-Bend öffnet am Freitag»
 Mit zahlreichen Attraktionen lockt ab dem kommenden Freitag der Öcher Bend.
- 11.08.2005 **Aachener Zeitung**
«Bauhaus Europa: „Tendenz positiv“»
- 12.08.2005 **Aachener Zeitung**
«Schlag auf Schlag ins pure Bend-Vergnügen»
 Drei Schläge mit dem Holzhammer, dann floss das Bier aus dem Fass: Souverän meisterte Dressur-Olympiasiegerin Alexandra Simons-deRidder am Abend den traditionellen Fassanstich zur Eröffnung des diesjährigen Sommerbends.
- 07.09.2005 **Aachener Nachrichten**
«Volldampf in Sachen Bauhaus»
- 07.09.2005 **Aachener Zeitung**
«Wohnungsmarkt tauglich machen»
 Forum Baulandmanagement: Bevölkerung wird geringer, älter und bunter. Abriss von Wohnhäusern gefordert. Was konkret in Aachen alles umgesetzt werden kann, muss der runde Tisch entscheiden.
- 28.09.2005 **Aachener Nachrichten**
«Werben für World Trade Center»
- 06.10.2005 **Aachener Nachrichten**
«Avantis hofft auf neuen Schub»
 Bauzaun statt Schlagbaum: Wie zimmert man Vorurteile aus dem 577 Kilometer langen (offenen) Grenzstreifen zwischen Deutschland und den Niederlanden?
- 13.10.2005 **Aachener Nachrichten**
«Wochenmarkt wandert zum Elisenbrunnen»
 Op d'r Maat, op d'r Maat stönd die Buure - von wegen: Ab 8. November stehen sie am Elisenbrunnen.

- 18.10.2005 **Aachener Nachrichten**
«Bauhaus Europa: Acht Favoriten gekürt»
- 25.10.2005 **Aachener Zeitung**
«Gärtner räumen Lauben für Strafraum»
Stadt stellt die Weichen für Alemannias neuen Tivoli. Einigung mit den anliegenden Vereinen fast in trockenen Tüchern.
- 10.11.2005 **Aachener Nachrichten**
«Bauhaus Europa: CDU will es genau wissen»
Die CDU verschärft die Gangart in Sachen Bauhaus Europa.
- 11.11.2005 **Aachener Zeitung**
«Rat soll im Frühjahr über Bauhaus entscheiden»
- 24.11.2005 **Aachener Nachrichten**
«Bauhaus erhält neuen Rückhalt»
- 24.11.2005 **Aachener Zeitung**
«Förderverein soll Bauhaus voranbringen»
Die Befürworter des „Bauhauses Europa“ gehen in die Offensive.
- 02.12.2005 **Aachener Zeitung**
«Architektenmesse soll Baukultur beleben»
- 08.12.2005 **Aachener Zeitung**
«Ein Museum gehört in die Innenstadt»
- 14.12.2005 **Aachener Zeitung**
«Grauenhofer Weg: Hohe Qualität erwartet»
Um im noch zu bebauenden Siedlungsgebiet „Grauenhofer Weg“ eine architektonisch hochwertige Qualität zu erhalten, will die Stadt Aachen erstmals das Instrument einer so genannten Architektenmesse anwenden.
- 14.12.2005 **Aachener Nachrichten**
«„Kernnah“ bauen zu bezahlbaren Preisen»
Um „hochwertige Qualität“ zu erhalten, geht die Stadt neue Wege: Im Rahmen einer erstmalig veranstalteten Architektenmesse sollen Konzepte geliefert werden für die Bebauung des Grauenhofer Wegs, wo ein neues Viertel entsteht.
- 29.12.2005 **Aachener Nachrichten**
«Bauhaus: Alle Entwürfe zu sehen»

10

10

Organigramm Immobilienmanagement

Dez. I
Oberbürgermeister

FB 23/00 Immobilienmanagement
Fachbereichsleiter Herr Feiter

FB 23/01

Strategisches Immobilienmanagement

Leitung: Frau Reinholz
Mitarbeiter: Herr Schoel
Controlling: Herr Mössinger
Vorzimmer: Frau Weekers
Schreibdienst/
Verwaltung: Frau Jung, Frau Rechlin,
Frau Weber

FB 23/10

Abteilung Grundstücksverträge

Abteilungsleiterin: Frau Bayer
Vertretung: Herr Bock
Sachbearbeitung: Herr Brülls
Herr Lausberg
Frau Massin-Altpeter
Frau Sistermanns

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
Herr Schulze-Schwanebrügger
Sachbearbeitung: Mieten, Pachten, Marktwesen:
Herr Forsch
Herr Gatzen
Frau Herren
Herr Hoch
Frau Rüttgers
Herr Schneider-Breuer
Herr Wernerus

E 26

A 61

Projektkoordination

Projektsteuerung für Dez. I in
Abstimmung mit Dez. III bzw.
Mitwirkung z.B. bei großräumigen
Stadtentwicklungsmaßnahmen

B 03

FB 02

11

11 Schlussnotizen

11.1 Belvedere: Eröffnung der Gastronomie

Nachdem der „Wasserturm“ auf dem Lousberg für die städtische Wasserversorgung nicht mehr benötigt und auch das mehrere Jahre bestehende „Drehrestaurant“ geschlossen wurde, bemühte sich die Stadt, das Gebäude einer anderen Zweckbestimmung zuzuführen und insbesondere die Gastronomie wieder zu eröffnen.

Das im Jahre 1994 bestellte Erbbaurecht verpflichtete den Erbbauberechtigten, das Drehrestaurant wieder in Betrieb zu nehmen. Vorübergehend wurde am Fuße des Wasserturms ein Biergarten eröffnet. Widrige Umstände verzögerten die Fertigstellung der Baumaßnahmen. Es mußten erhebliche finanzielle Mittel in das Projekt investiert werden.

Am 30. April 2005 war es endlich soweit: Der „Drehturm Aachen“ ist wieder eröffnet. Das Dreh-Café steht seinen Gästen mit 96 Sitzplätzen zur Verfügung. Es dreht sich in 56 Minuten einmal um seine eigene Achse.

11.2 Erbschaft einer Wohnung in der Joseph-von-Goerres-Straße

Ein ehemaliger Mitarbeiter vererbte der Stadt Aachen im Jahre 2004 eine ca. 40 m² große Eigentumswohnung im sogenannten „Euro-Hochhaus“, Joseph-von-Goerres-Straße 49.

Die Vermarktung der Wohnung erwies sich unter anderem wegen geltend gemachter Erbansprüche seitens der Familie des Erblassers als sehr schwierig. Nach der Regelung des Nachlasses konnte die Wohnung jedoch Ende 2004 in der Tagespresse zum Verkauf angeboten und im August 2005 veräußert werden.

11.3 Gestattungsverträge NetCologne

Die Firma NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH, ein aufstrebendes Telekommunikationsunternehmen, weitete ihr eigenes Leitungsnetz in den vergangenen Jahren in der Stadt Aachen sukzessive weiter aus.

Im Jahre 2005 verlegte NetCologne mehrere Telekommunikationslinien in Aachen. Auf einer Trassenlänge von insgesamt ca. 1 km wurden hierfür Privatgrundstücke der Stadt in Anspruch genommen.

Über die Nutzung der privaten Grundstücke wurden entsprechende Gestattungsverträge mit dem Unternehmen abgeschlossen.

Stadt Aachen

Dezernat I
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
Internet: www.aachen.de

Heiße Öfen – coole Konditionen



Thermoprofit

damit Sie sich etwas leisten können.

Mit Thermoprofit kommt der Ofen zum Nulltarif, denn Sie zahlen nur die Wärme. Installation neuester Heizungstechnik, Wartung und 24-Stunden-Service übernehmen wir für Sie. Sie brauchen sich um nichts mehr zu kümmern und erhöhen nebenbei noch Ihre Liquidität.

www.stawag.de

STAWAG. Gut für Sie. Gut für Energie.

Wir verkaufen auch Ihr Haus!

(Wenn Sie wollen)

Tel.: 02405 / 498 00-0