

Immobilienbericht 2003

der Stadt Aachen

Fachbereich 23, Immobilienmanagement

stadt aachen



Business goes Avantis

Solarzellenhersteller Solland und WTC lassen sich im grenzüberschreitenden Gewerbepark nieder

 Nach Amsterdam und Düsseldorf, Barcelona und Boston entsteht jetzt auch ein World Trade Center auf Avantis - dem grenzüberschreitenden European Science and Business Park. Das euregionale WTC bietet ein ausgezeichnetes Netzwerk mit Zugang zu 400.000 Unternehmen weltweit.

 Mit dem Solarzellenhersteller Solland Solar Energy BV ist die erste länderübergreifende Unternehmensansiedlung gelungen. Das Unternehmen ist mit einer Investition von rund 20 Mio. Euro der größte Starter innerhalb der letzten 10 Jahre. Das direkt auf der deutsch-niederländischen Grenze gelegene Produktionsgebäude ist der Beginn eines Clusters für erneuerbare Energie.



Solland


World Trade Centers
Association



Vorwort

Der Immobilienbericht 2003 liegt vor!

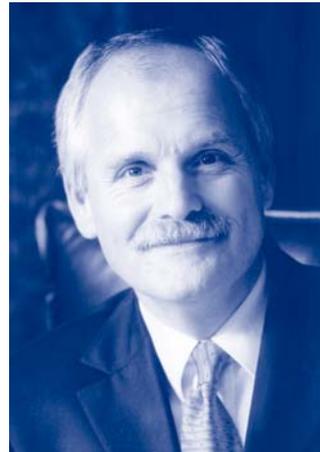
Als Entscheidungsgrundlage für potentielle Investoren bietet der Immobilienbericht wichtige Informationen wie beispielsweise die „relevanten Daten für den Aachener Immobilienmarkt“.

Der Markt verändert sich und muss absehbare zukünftige Entwicklungen in Entscheidungsprozesse einbeziehen. Hier sei nur der viel zitierte demografische Wandel genannt. Dies gilt für den kommerziellen, privaten und natürlich auch für den öffentlichen Bereich.

Die Stadt Aachen ist dem zu folge dabei, strategische Überlegungen zur Wohnbauflächenentwicklung und zur Gewerbeflächenentwicklung durchzuführen. Erste Ergebnisse liegen vor.

Bedeutsame Entwicklungen, bedeutsame Projekte und konkrete realisierbare Projekte werden in der Stadt Aachen besonders unterstützt; dem potentiellen Investor stehen die Türen bei der Stadt Aachen offen!

Erfolgreiches Handeln im Immobilienbereich ist eigentlich ganz einfach:
Zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort die richtige Fläche dem richtigen Investor zur Verfügung stellen!



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Linden', written in a cursive style.

Dr. Jürgen Linden
Oberbürgermeister und Dezernent für Liegenschaften

Inhaltsverzeichnis

1 Wichtige Immobiliendaten **Seite 4**

- 1.1 Euregio-Maas-Rhein
- 1.2 Relevante Daten für den Aachener Immobilienmarkt
- 1.3 Mietspiegel der Stadt Aachen

2 Strategische Überlegungen **Seite 8**

- 2.1 Strategische Überlegungen bei Wohnbauflächenentwicklungen
- 2.2 Strategische Überlegungen bei Gewerbeflächen

3 Bedeutsame Projekte **Seite 11**

- 3.1 Gewerbe
 - 3.10 Avantis – Europas erster Business Park
 - 3.11 Schlachthof
 - 3.12 Gewerbegebiet Camp Pirotte
 - 3.13 Gewerbegebiet Eilendorf-Süd
 - 3.14 Fa. Munters Euroform
 - 3.15 Kaufhof
 - 3.16 Bauvorhaben Möbelhaus Porta in Aachen, Am Gut Wolf
- 3.2 Wohnen
 - 3.21 Baugebiet Grauenhofer Weg
 - 3.22 Baugebiet Gut Lehmkülchen
 - 3.23 Richtericher Dell

4 Bedeutsame Entwicklungen **Seite 20**

- 4.1 Verkauf des städtischen Wohnhausbesitzes
- 4.2 Verkauf städtischer Kläranlagen
- 4.3 Weltreiterspiele 2006

5 Verkäufe, Konzepte, Fischerei- und Jagdverträge, Märkte und Bnd **Seite 22**

- 5.1 Verkauf Forsthaus Monschauer Straße
- 5.2 Verkauf Rombachstraße
- 5.3 Kindertagesstätte in Aachen-Lichtenbusch, Raerener Straße
- 5.4 Verkauf des Kornbrennrechtes Gut Alt-Schurzelt
- 5.5 Naturschutzkonzept Haaren-Verlautenheide
- 5.6 Eigenjagden / Jagdgenossenschaften
- 5.7 Fischereipachtverträge
- 5.8 Großmarkt Aachen
- 5.9 Wochenmärkte und Biomarkt
- 5.10 Bndplatz

6 Statistik zu Ankäufen, Verkäufen, Gestattungsverträgen, Miet- und Pachtverträgen im Jahre 2003 **Seite 27**

- 6.1 Ankäufe
- 6.2 Verkäufe
- 6.3 Gestattungsverträge
- 6.4 Erbbaurechte
- 6.5 Erteilung von Vorkaufsrechtsbescheinigungen
- 6.6 Wertgrenzen

7 Personelles **Seite 30**

- 7.1 Leitbild
- 7.2 Girl's Day

8 Organigramm des Fachbereichs Immobilienmanagement **Seite 31**



1 Wichtige Immobiliendaten

1.1 Euregio Maas Rhein

- Fläche 10.745 qkm
- Einwohner 3,7 Mio.
- Einzugsbereich innerhalb von 1 Lastwagentag 165 Mio. Einwohner

1.2 Relevante Daten für den Aachener Immobilienmarkt

- Haushalte (Stand 2001) 137.500
 - Wohngebäude (Stand 2002) 37.200
 - Baufertigstellungen
 - Eigenheime mit einer Wohnung 191
 - Eigenheime mit zwei Wohnungen 12
 - Geschosswohnungen 218
 - Büro- Wohn-/Geschäftsgebäude und besondere Bauten 43
- Bodenrichtwerte für Wohnungsbau/Ein-Zweifamilienhäuser (Stand 2001)
 - Mäßige Lage 175 EUR
 - Mittlere Lage 250 EUR
 - Gute Lage 420 EUR
- Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau (Stand 2001)
 - Mäßige Lage 135 EUR
 - Mittlere Lage 290 EUR
 - Gute Lage 325 EUR
- Mietspiegel
siehe unter 2.2 des Berichtes
- Mieten für Gewerbeobjekte
 - Büro / Verwaltung Mietpreisspanne 6,50 bis 10,00 EUR
- Produktion/Lager/Logistik
 - Mietpreisspanne bis zu 7,00 EUR

• **Größe des Stadtgebietes** **16.083 ha**

• **Einzelhandel (Stand 2002)**

- Gesamtverkaufsfläche	375.00 qm
- Kaufkraft (in Mio. EUR)	4.301
- Einzelhandelszentralität	129,9
- Mietpreise für Ladenlokale in der City	
1a-Lage	50 – 100 EUR
1b-Lage	10 – 37,50 EUR
Nebenlagen	7,50 – 13,50 EUR

• **Bevölkerung (Stand 31.12.2003)** **257.348**

- Einpendler(Stand 30.06.2001)	57.847
- sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (30.06.2002)	115.105

• **Einkommen**

- Einkommen je Einwohner pro Monat in EUR	1.342	
	bis 1.250	42 %
	1.250 bis 2.000	27 %
	über 2.000	31 %

• **Die größten Arbeitgeber**

- RWTH Aachen
- Grünenthal
- Sparkasse Aachen
- Schumag AG
- AMB Generali Gruppe
- Franz Zentis
- Philips Licht
- Schokoladenfabriken Lindt & Sprüngli
- LG Philips Displays
- Aachener Printen- und Schokoladenfabrik
- Continental AG
- Lambertz

• **Steuerhebesätze**

- Grundsteuer A	290 %
- Grundsteuer B	470 %
- Gewerbesteuer nach Ertrag	445 %

Quellen: Stadt Aachen, FB 02 / Statistik
Grundstücksmarktbericht 2004

1.3 Mietspiegel

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

Gültig 01.01.2004 – 31.12.2004, Herausgeber: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, auf Beschluss des Rates vom 18.02.2004

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
Zeile/Spalte		Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
		1	2	1
Baujahr – 1960 einfache mittlere gute	A	2,10 – 2,80	3,00 – 3,95	3,80 – 4,80
	B	2,30 – 3,10	3,40 – 4,35	4,50 – 5,25
	C	2,80 – 3,40	3,70 – 4,55	4,70 – 5,75
Baujahr 1961 – 1971 einfache mittlere gute	D		3,30 – 4,10	4,30 – 5,10
	E		3,80 – 4,65	4,70 – 5,50
	F		4,20 – 5,00	5,10 – 5,90
Baujahr 1972 – 1982 einfache mittlere gute	G		3,70 – 4,50	4,40 – 5,20
	H		4,10 – 5,10	5,00 – 5,90
	I		4,50 – 5,40	5,50 – 6,30
Baujahr 1983 – 1993 einfache mittlere gute	J			4,60 – 5,60
	K			5,20 – 6,30
	L			5,90 – 6,90
Baujahr 1994 – 2003 einfache mittlere gute	M			5,40 – 6,10
	N			5,90 – 6,90
	O			6,20 – 8,00

Erläuterungen zum Mietspiegel

Lagemerkmale:

1) 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.

2) 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.

3) gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) gut erreichbar.

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

Einstufung innerhalb des Mietspiegels:

Durch eine Modernisierung, z. B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte III des Mietspiegels auf, oder, der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v. H. jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Ko-

sten 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.

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

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (2 Toiletten, Bidet, zweites Waschbecken im Bad, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke. Isolierglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigern, 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.

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 bis zu 30 %, bei Großwohnungen über 100 m² ein Abschlag bis zu 3 % erforderlich.

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

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 Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Nebenkosten:

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten **ohne** Betriebskosten (§2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003) und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen. Die Erhebungsart richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

Allgemeines:

1. Bezüglich Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB ist zu beachten, dass

- 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;
- das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet;
- die Miete sich innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 v. H. erhöht.

2. Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des 3. Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von 3 weiteren Monaten erhoben werden.

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

2 Strategische Überlegungen

2.1 Strategische Überlegungen bei Wohnbauflächenentwicklungen

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 09.09.1999 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 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 wurde:

• **Ziele**

- Abwanderung verhindern
- Zuwanderung motivieren
- Eigentumsquote erhöhen
- Investitionen fördern
- 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 und Folgen des Verkaufes der GeWoGe und des städt. Wohnhausbesitzes).
- 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).

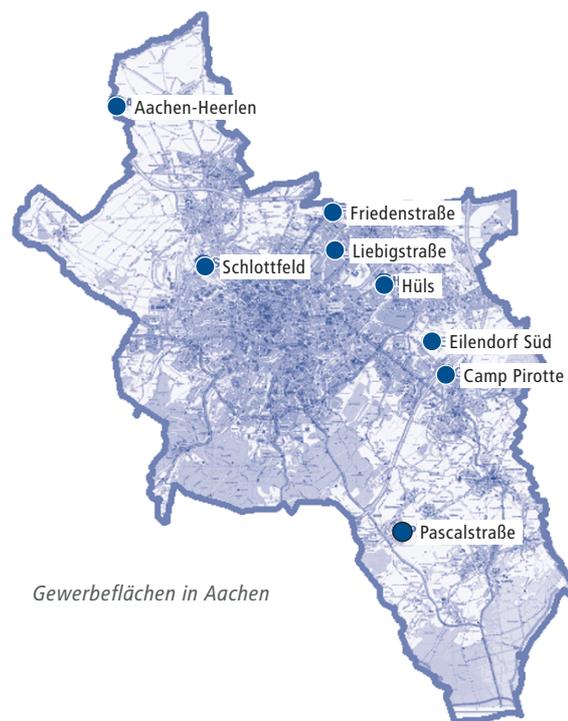
Derzeit erfolgt die Umsetzung in ein konkretes Handlungsprogramm.

2.2 Strategische Überlegungen bei Gewerbeflächen

Die Stadt Aachen entwickelt und vermarktet Flächen, die der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen.

Der Fachbereich Immobilienmanagement ist bei der Entwicklung derartiger Flächen beteiligt und für die Vermarktung der Flächen zuständig.

Es wurden Grundstücke für Handwerksbetriebe, Dienstleister und Produktionsbetriebe veräußert. Der Verkauf von Gewerbegrundstücken ist mit einer Bauverpflichtung verbunden, so dass die Grundstücke zeitnah der Ansiedlung von Gewerbetreibenden dienen und somit Arbeitsplätze in Aachen entstehen oder gesichert werden. Städtische Gewerbeflächen werden auch im Internet angeboten unter www.aachen.de/de/grundstuecke.



3

3 Bedeutsame Projekte

3.1 Gewerbe

3.10 Avantis – Europas erster Business Park

Avantis – das ist die großartige Idee zweier Städte in unterschiedlichen Ländern, gemeinsam einen grenzüberschreitenden Business Park zu realisieren.

Die ersten Schritte auf diesem Weg erfolgten am 14. Oktober 1992. Die Städte Heerlen und Aachen unterzeichneten im Krönungssaal des Aachener Rathauses eine gemeinsame Absichtserklärung.

Zwei private Institutionen, die niederländische NV Industriebank LIOF und die deutsche LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH, vervollständigen die gut funktionierende Partnerschaft. Seit dem 15.05.1998 ist die Entwicklungsgesellschaft GOB Grensoverschrijdend Bedrijventerrein N.V. tätig.

Gemeinsam – das war den Städten Aachen und Heerlen von Anfang an klar – galt es, Pionierarbeit mit diesem grenzüberschreitenden europäischen Modellprojekt zu leisten.

Pionierarbeit – das heißt, unbekanntes in Angriff nehmen und verwertbare Ergebnisse für Nachfolgeprojekte erzielen. Das heißt aber auch, manchmal vor schier unüberwindlich scheinenden Herausforderungen zu stehen. Die ehrgeizige Idee eines grenzüberschreitenden Gewerbegebietes ist 10 mal schwieriger umzusetzen als ein herkömmliches Baugebiet.

Ein ungewöhnliches Projekt erfordert außergewöhnliche Wege. Der Anspruch ist hoch.

AVANTIS ist der ideale Standort für innovative Unternehmen und Institutionen. Auf 100 ha Gesamtfläche werden 7.000 bis 12.000 Arbeitsplätze geschaffen. 60 % der Fläche liegt auf deutschem Hoheitsgebiet, 40 % auf niederländischem.

Avantis bietet:

- eine besondere Architektur in einer attraktiven Parklandschaft
- hervorragende Verkehrsanbindungen,
 - zwei direkte Autobahnanbindungen,
 - vier Flughäfen in max. einer Stunde Entfernung,
 - Hochgeschwindigkeitsverbindungen auf dem Schienenweg zu europäischen Metropolen
- drei weltweit anerkannte Universitäten (RWTH Aachen, Maastricht, Lüttich)
- zwei Fachhochschulen
- über ein Dutzend Forschungsinstitute
- das Forschungszentrum Jülich
- eine vorzügliche Lebensqualität
- eine hochwertige ökologische Ausgestaltung.

Nunmehr gilt es, den Gewerbepark mit Leben zu erfüllen.

2017 wird der Business Park nach jetziger Planung vollständig besiedelt sein. Eine Vision ist auf dem Weg, Wirklichkeit zu werden.



Bebauungskonzept

3.11 Schlachthof

Ein Standort im Wandel – Ihr Gewerbe im Schlachthof

Lage: Stadtbezirk Aachen-Mitte, zwischen Metzger-, Feld- und Liebigstraße gelegen
Größe: ca. 3,7 ha



Kraftversorgungsturm

- In zentraler Lage zur Innenstadt
- Mit guter regionaler Anbindung über die Autobahnen A4 und A544 sowie über die Bundesstraße B264
- Direkt angebunden an das Gewerbegebiet „Grüner Weg“
- angepasst an Ihre Bedürfnisse
- in historischem Ambiente

Der Schlachthof

- Errichtung um die Jahrhundertwende (1894)
- ständige Erweiterung und Veränderung bis in die heutige Zeit
- prägende und damit erhaltenswerte Gebäude von 1894, 1906 und aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts
- marode und unattraktive Gebäude aus späterer Zeit

Attraktivierung

- durch Sanierung erhaltenswerter Gebäude
- durch Entkernung oder Abriss maroder und wenig attraktiver Gebäude
- durch eine zusätzliche Erschließung mit Anbindung an das Gewerbegebiet „Grüner Weg“
- durch eine komplette Erneuerung der inneren Erschließung
- durch Erneuerung des Kanalsystems
- durch ein Freiraumkonzept, das eine starke Begrünung des Geländes vorsieht

zukünftige Nutzung

- insbesondere kleinteiliges Gewerbe: Handwerker und Dienstleister
- in Ergänzung und zur Stärkung vorhandener Mieter sind ein Zentrum für spezialisierten Großhandel und eine Konzentration von Handwerkern für Altbausanierung mögliche Ideen
- im Bereich der Feldstraße: Gewerbenutzung mit Wohnen denkbar



3.12 Gewerbegebiet Camp Pirotte

Der Bereich der ehemaligen belgischen Kaserne „Camp Pirotte“ soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Insbesondere für kleinere und mittlere Betriebe soll das Gelände zur Verfügung gestellt werden.

Das Gelände im Bereich Eckenerstraße/Nordstraße/Brander Heide/Vennbahnweg/Debye-straße ist ca. 18 ha groß; Eigentümer ist der Bund.

Ziele für die Entwicklung sind u.a.:

- Ausschluss von Nutzungen, die durch Emissionen die benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigen könnten
- Ausschluss von Nutzungen, die die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Brand an der Trierer Straße gefährden könnten.
- Vermeidung von Gewerbeverkehren durch die vorhandenen Wohnbereiche.
- Schaffung von Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer durch das Gewerbegebiet in Richtung Vennbahnweg.



Luftbild Camp Pirotte

Entlang der Eckenerstraße ist eine Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) vorgesehen. Der Satzungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan steht bevor.

3.13 Erweiterung Eilendorf Süd

Zur Erweiterung des Gewerbegebietes Eilendorf Süd hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Hierdurch werden ca. 133.700 m² als Gewerbeland ausgewiesen. Die Grundstücke sind teilweise in städtischem, teilweise in privatem Eigentum.

Ziel ist es, entlang der Neuenhofstraße weitere Gewerbebetriebe, insbesondere aus der Autobranche, anzusiedeln. Durch die bereits vorhandene starke Konzentration von Autohäusern und Zulieferern und die zukünftig anzusiedelnden Firmen soll sich das Gebiet um die Neuenhofstraße zur „Automeile“ Aachens entwickeln.

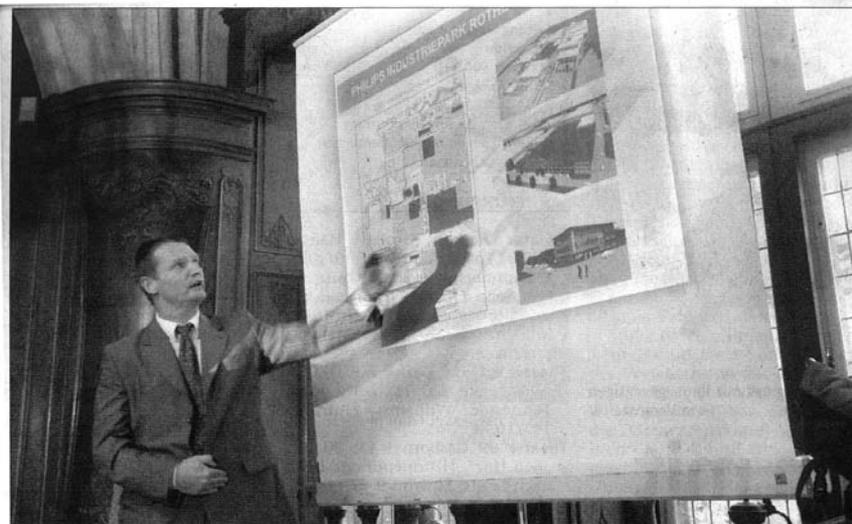
Bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden Verkaufsverhandlungen für städtische Teilflächen des Gebietes abgeschlossen, wodurch schon ca. 40.000 m² von den zukünftigen Eigentümern beplant werden können.



Eilendorf B-Plan
Neuenhofstraße

3.14 Fa. Munters Euroform

Fa. Munters Euroform entscheidet sich für den Standort Aachen



Hans Derksen, Chef der Philips Industriepark Rothe Erde GmbH, zeigte den Teil der Bildröhrenwerk-Gebäude, die für Munters Euroform umgebaut werden sollen. Damit ist die erste größere Folgefirma gefunden. Foto: Harald Krömer

Aufstrebende Firma zieht auf das Philips-Gelände

Munters Euroform wollte aus Aachen weggehen. 130 Arbeitsplätze sind gesichert. Einige Philips-Mitarbeiter sollen übernommen werden.

VON UNSEREM REDAKTEUR
HEINER HAUTERMANS

Aachen. Endlich noch einmal eine doppelt positive Nachricht: OB Jürgen Linden konnte gestern verkünden, dass die Firma Munters Euroform GmbH, bislang ansässig in Süsterfeld, auf das Philips-Gelände in Rothe Erde zieht. Damit ist die erste Folgefirma für das Bildröhrenwerk gefunden, 130 Arbeitsplätze bleiben der Stadt erhalten.

Euroform entwickelt und stellt Komponenten und Anlagen für die Tropfenabscheidung, Kühltürme, Wasseraufbereitung, Luftbefeuchtung und Kühlung her. Sie wurde 1963 von einem Ingenieur entwickelt, der an der RWTH

studiert hatte. Prokurist Udo Bantke: „Unser Produkt ist der Umweltschutz.“ Komponenten sind etwa in den Kühltürmen des Kraftwerkes Weisweiler enthalten.

30 wissenschaftlich gebildete Mitarbeiter beschäftigt die Firma inzwischen, das war mit ein Grund, weshalb sie sich nach langer Suche entschieden hat, in Aachen zu bleiben. Den Standort an der Süsterfeldstraße muss man verlassen, weil die Hallen veraltet, die Produktionswege zu lang und die gesamte Logistik überholt ist.

Das erste Gespräch zwischen OB Linden und der Unternehmensleitung über die Verlagerung wurde bereits im Februar dieses Jahres geführt. Die Stadt bot verschiedene Ausweichmöglichkeiten an,

zugleich prüfte die Firma auch Standorte in Belgien, den Niederlanden und sogar Italien. Als die Nachricht kam, dass das Bildröhrenwerk Mitte nächsten Jahres schließt, wurde Kontakt zur IPA hergestellt, der Eigentümerin und Betreiberin des Philips Industrieparks Rothe Erde.

Da die Miete stimmte, wurde man schnell handelseinig: Euroform mietet 1200 Quadratmeter Büro-, 5500 Quadratmeter Produktions-, 3300 Quadratmeter Lagerflächen und 2500 Quadratmeter Außenflächen an. Der Umzug soll sukzessive zwischen Juni und August 2004 erfolgen. Die Firma gehört zu dem weltweit tätigen schwedischen Konzern Munters AB mit mehr als 3000 Beschäftigten.

Rund 10 000 der rund 60 000 Quadratmeter Fläche des Bildröhrenwerkes sind damit mit neuem Leben gefüllt, auch von der noch 940-köpfigen Belegschaft will die Euroform GmbH einige übernehmen. Bis zu 15 werden es in einem ersten Schritt sein, wurde in einer Absichtserklärung vereinbart. Später könnten weitere hinzukommen, denn die Euroform-Geschäfte laufen jetzt schon gut, die „Expansionsmöglichkeiten“ sind ganz ausgezeichnet“.

Zweite Runde in gereizter Atmosphäre

► In gereizter Stimmung fand gestern die zweite Runde der Verhandlungen zwischen dem Betriebsrat, Gewerkschaft und Geschäftsleitung über die Schließung des Bildröhrenwerkes statt. Hunderte Beschäftigte hatten die Arbeit niedergelegt und machten ihrer Stimmung vor dem Verhandlungsort lautstark Luft. In dieser Zeit

stand die Produktion still. Dennoch waren die Gespräche sehr intensiv, beide Seiten scheinen den festen Willen zu haben, eine Einigung noch in diesem Jahr zu erreichen, zumindest für die älteren Arbeitnehmer, für die sich viele gesetzliche Bestimmungen ab dem Jahr 2004 verschlechtern.

Zähe Verhandlungen, stillstehende Bänder

Bildröhrenwerk: Mitarbeiter protestieren lautstark. Munters Euroform kommt als „Nachmieter“ und übernimmt einige Angestellte.

VON UNSEREM REDAKTEUR
STEPHAN MOHNE

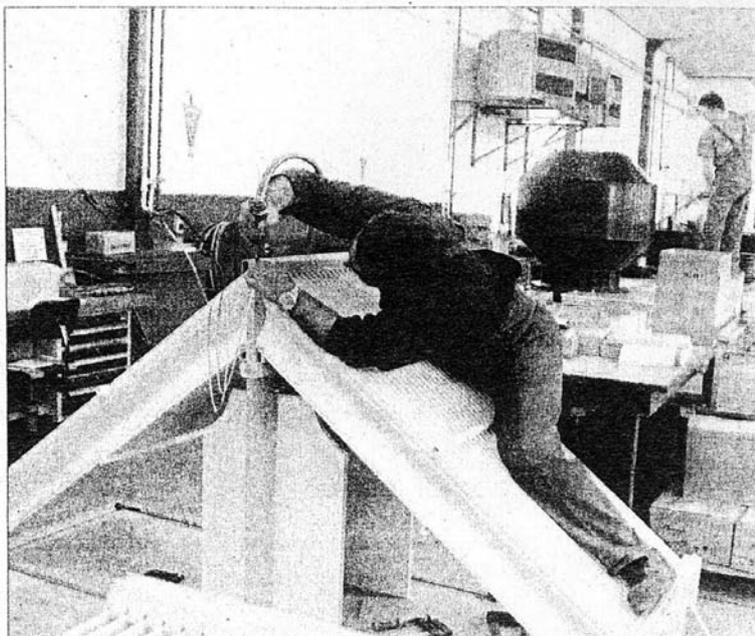
AACHEN. Die Herstellung von Bildröhren ist an der Philipsstraße zur Nebensache geworden. Denn eines interessiert die 1000 Menschen, die Mitte nächsten Jahres bei der Werksschließung arbeitslos werden, ungleich mehr: Was kommt für sie unter dem Strich bei den Verhandlungen um Interessenausgleich und Sozialplan heraus? Erhalten sie zumindest eine finanzielle Grundlage, um fürs Erste über die Runden zu kommen? Die Angst ist groß, dass der LG-Philips-Konzern das Portemonnaie nicht weit genug öffnet und dass bei Vorruhestandsregelungen die neue Gesetzgebung ab 1. Januar dazwischen funkt. Und so legten die Mitarbeiter der Frühschicht auch gestern Morgen

wieder die Arbeit nieder und die Bänder still, trafen sich zu Spontankundgebungen vor dem Verhandlungsort. Und zwar derart laut, dass zunächst gar kein Verhandeln möglich war.

Hinter verschlossenen Türen wurde „hart verhandelt“, wie Franz-Peter Beckers, 1. Bevollmächtigter der IG Metall, am Nachmittag in einer Pause erzählte. Ein kleines Stückchen sei man voran gekommen, „aber es gibt 1000 Stellschrauben, an denen gedreht werden muss. Eine zähe Geschichte“, so Beckers.

Abwandern verhindert

Unterdessen gab es zumindest im Rathaus frohe Kunde. Ein erster Nachmieter für Teile des Bildröhrenwerks ist gefunden. Die Firma Munters Euroform, bislang an der Susterfeldstraße beheimatet, mietet ab Mitte 2004 rund 12 000 Quadratmeter an der Philipsstraße. Was Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden schon deswegen als großen Erfolg insbesondere der Stadtverwaltung wertete, weil Munters mit seinen 130 Angestellten um ein Haar nach Italien, Holland oder Belgien gezogen wäre. Das 1963 in Aachen gegründete und heute zu einem schwedischen Konzern gehörende Unternehmen beschäftigt sich mit Umweltechnologie und will einige Philips-Mitarbeiter – zunächst etwa 10 bis 15 – einstellen. „Wir sind ein expandierendes Unternehmen und erwarten ein sehr gutes Jahr 2004. Da ist durchaus einiges möglich“, so Prokurist Udo Bantke. Nach dem verkündeten Aus des Bildröhrenwerks sei man mit Munters in anderthalb Wochen und vielen Stunden Kleinarbeit einig geworden, erklärte Hans Derksen, Chef der „Philips Industriepark GmbH“. Es gebe auch noch weitere konkrete Interessenten, die Verträge seien



Umweltechnik fürs Kraftwerk: Bei Munters Euroform werden unter anderem Anlagen zur Rauchgasentschwefelung gebaut. Das Unternehmen zieht bald von der Susterfeldstraße zum Philips-Gelände um. Foto: Michael Jaspers

fast unterschriftsreif, so Derksen. Namen wurden aber noch nicht genannt. Linden lobte indes seine Mitarbeiterin Annette Reinholz,

der es zu verdanken sei, dass Munters in Aachen bleibt. Ebenso ging ein Lob an Planungsamtschef Werner Wingefeld. Laut Dezer-

nent Lars Möller sei ein „Rückzuck-Geschäft“ in Sachen Munters-Nachfolge an der Susterfeldstraße gelungen: Auf einen Teil der Fläche zieht ein Lebensmittel-discounter.

Als im Rathaus die Pressekonferenz zu Ende ging, schlossen sich auf dem Philips-Gelände erneut die Türen – quasi zur Verhandlungsnachtschicht. Beckers: „Wir machen Dampf...“

Heute weitere Beratungen im Rathaus

► In Sachen LG Philips geht es im Rathaus bereits am heutigen Freitag weiter. An einem Runden Tisch wollen Oberbürgermeister Jürgen Lin-

den, die Leitung des Bildröhrenwerks, die Gewerkschaft, der Betriebsrat und das Arbeitsamt über die Zukunft beraten.



Will auch etwa zehn bis 15 Bildröhrenmitarbeiter einstellen: Munters-Euroform-Prokurist Udo Bantke. Foto: Wolfgang Piltzner

3.15 Kaufhof

Seit über zehn Jahren bestehen konkrete Planungen zur Überbauung des bisherigen Parkplatzes hinter dem Kaufhof. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 774 im Jahr 1992 ist dieses Vorhaben planungsrechtlich ermöglicht worden.



Großbaustelle in Aachen

Bereits im Vorfeld, erste Gespräche sind schon im Jahr 1987 geführt worden, verhandelte der Fachbereich Immobilienmanagement mit dem Kaufhof, dem Grundstückseigentümer und verschiedenen Projektentwicklern über die Bereitstellung/Tausch von Grundstücken und die Einräumung von Rechten, um die Bebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus war die teilweise Einziehung von Straßen erforderlich. Im Hinblick auf die mit der Bebauung verbundene Verschenkung der Wespienstraße wurden schon frühzeitig Kanäle umgelegt. Zur grundstücksmäßigen Umsetzung der Planung war eine intensive Zusammenarbeit mit den bei der Stadt Aachen zuständigen Stellen für Planung, Kanal- und Straßenbau und Bauverwaltung erforderlich.

2002 hat sich der Kaufhof definitiv entschieden rund 100 Millionen Euro in die Vergrößerung und Komplettsanierung des Haupthauses, eine überdachte Galerie (Reihstraße) und einen Neubau auf dem Parkplatz zu investieren.

3.16 Bauvorhaben Möbelhaus Porta in Aachen, Am Gut Wolf

Früher war der Aachener Großmarkt hier zu Hause, zukünftig wird das Möbelhaus Porta ansässig sein.

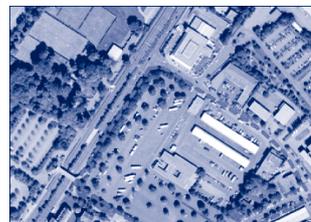
Der Planung zugrunde liegt das Hochbaukonzept des Büros Rhode, Kellermann, Wawrowsky (RKW). Wesentliche Elemente des Entwurfes sind das Flugdach über dem Eingangsbereich und das Monitorfenster, das sich über die gesamte Stirnseite an der Krefelder Straße erstrecken wird.

Auf dem 46.000 m² großen Grundstück werden ca. 36.000 qm Verkaufsfläche, 2.500 m² Verkaufsfläche für Nebensortimente und ca. 650 Stellplätze entstehen.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.



Ansprechende Architektur



Hervorragende Lage

3.2 Wohnen

3.21 Baugebiet Grauenhofer Weg

Für das Gebiet in Aachen-Forst im Bereich entlang der Trierer Straße zwischen Bundesautobahn und Bahnhof Rothe Erde wurde 1997 bis 1998 ein Rahmenplan erarbeitet. Diese Rahmenplanung wurde im Februar und März 1999 der Bevölkerung vorgestellt.

Auf der Grundlage des Rahmenplanes erfolgte dann die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Teilgebiet zwischen Sittarder Straße und Grauenhofer Weg mit der Zielsetzung einer Wohnbebauung. Zwischenzeitlich wurde ein Bebauungsplan hierzu erarbeitet.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 850 – Grauenhofer Weg – liegt im Stadtteil Aachen-Forst. Das Plangebiet wird im Norden und Nordosten durch die Theodor-Körner-Kaserne und das Betriebsgelände des Betonfertigteilwerkes Grünzig begrenzt, im Osten durch die südwestliche Bebauung entlang der Königsberger Straße, im Süden und Südwesten durch den Grauenhofer Weg und im Westen durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Grauenhofer Weg und Lintertstraße. Das Plangebiet liegt ca. 5 km südöstlich vom Stadtzentrum Aachens, in der Nähe des Driescher Hofes.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte als Ausstellung des städtebaulichen Entwurfs vom 28.08. bis 01.09.2000 und einer Bürgeranhörung am 29.08.2000. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Offenlage des Planentwurfs erfolgte vom 11.8. bis 19.9.2003. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange noch einmal beteiligt.

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil in städtischem Besitz. Es ist deshalb nicht erforderlich, für das Gebiet des Bebauungsplanes eine Umlegung durchzuführen.

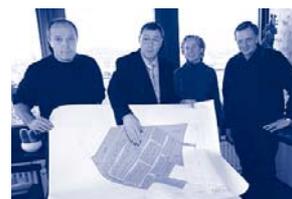
Der Bebauungsplan wurde mit Datum 21.04.2004 im Rat der Stadt Aachen beschlossen. Hierbei wurden auch die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange einer Abwägung nach §§ 1 Abs. 6 BauGB zugeführt. Nach Genehmigung der FNP-Änderung durch die Bezirksregierung erfolgte die Bekanntgabe gemäß §§ 10 Abs. 2 BauGB am 02.10.2004. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 850, Grauenhofer Weg, wurden Wohnbauflächen (hier: Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Es wurde dort Baurecht für rd. 20 freistehende Einfamilienhäuser, rd. 50 Doppelhauseinheiten, rd. 90 Reihenhäuser und zusätzlich rd. 20 Wohneinheiten im Geschoßwohnungsbau geschaffen.

An der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich der Fachbereich Immobilienmanagement im Hinblick auf die spätere Vermarktbarkeit intensiv beteiligt. Aufgrund der großen Erfahrung mit den Wünschen bzw. Vorstellungen der zukünftigen Bauherren konnten diese in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen.

Um eine möglichst zeitnahe Erschließung und Vermarktung zu gewährleisten, wurde im Strategischen Immobilienmanagement eine Projektlenkungsgruppe eingerichtet, die die beteiligten Dienststellen turnusmäßig zu Abstimmungsgesprächen einlädt und die erforderlichen weiteren Schritte koordiniert.

Mit dem Verkauf von Baugrundstücken soll voraussichtlich Ende 2005 begonnen werden.



Eigenheime für Familien

3.22 Baugebiet Gut Lehmkülchen

Das Gelände des Gut Lehmkülchen, auf dem sich die ehemalige Stadtgärtnerei befand, ist geprägt durch die historische Hofanlage aus dem 19. Jahrhundert. Die Hofanlage besteht aus zwei parallel angeordneten langgestreckten Baukörpern mit einem dazwischen liegenden Hof.

Historische Hofanlage



Städtebaulich stellt das Gelände mit seiner Verbindung zum Stadtgarten/dem Farwickpark an der Passstraße eine Zäsur zwischen dem Wohngebiet Passstraße und dem Gewerbegebiet Grüner Weg dar. Die Besonderheit des Plangebietes ist die starke Topografie im Gelände. Das Bebauungsplangebiet liegt auf einem Hochpunkt und fällt in Richtung Grüner Weg stark ab.

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung attraktiver Wohn- und Lebensräume für Familien und die Sicherung des Gewerbebestandes. Aufgrund der Lagevorteile, im Übergangsbereich zwischen Kurviertel und dem Gewerbebestandort – Grüner Weg – eignet sich die Fläche für ein gemischt genutztes Quartier aus städtisch geprägtem Wohnen und Dienstleistungsnutzung.

Neben der Umnutzung des Gut Lehmkülchen (das privat entwickelt wurde) zum Wohnen und für nicht störende Gewerbe sieht der Bebauungsplan vor, dass 24 Einfamilienhäuser als Einzel- oder Reihenhäuser auf dem zum großen Teil städtischen Grundstück errichtet werden können. Auf dem Grundstück parallel zum Grünen Weg ist die Entwicklung eines städtebaulich markanten Gewerbebaus möglich. Dieser schützt gleichzeitig die dahinterliegende Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm.

Das Gebiet soll für Pkw vom Grünen Weg aus erschlossen werden; für Fußgänger sind auch Verbindungen durch die Hofanlage zum Farwickpark und zu der Kleingartenanlage geplant. Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt die Fläche als Grünfläche dar. Die durch die geplante Wohnbebauung resultierende FNP-Änderung entspricht den Zielen der Raumordnung.

Der Fachbereich Immobilienmanagement war an der Aufstellung des Bebauungsplans aktiv beteiligt, da bis auf ein Grundstück alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Aachen stehen. Bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans ist die denkmalgeschützte historische Hofanlage verkauft worden. Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist bereits abgeschlossen.

Der Verkauf des Gewerbegrundstücks steht unmittelbar bevor. Hier soll eine hochwertige Büro- nutzung etabliert werden.

Für die übrige Bebauung muss das Gelände zunächst erschlossen werden. Vor der Erschließung sind die noch aufstehenden nicht mehr benötigten Gebäude sowie eine alte Betriebstankstelle abzurechen und die vorhandenen Pflaster- und Asphaltflächen aufzunehmen und zu entsorgen. Für die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel ist der Fachbereich Immobilienmanagement verfügungsberechtigt. Die einzelnen Maßnahmen werden von der im strategischen Immobilienmanagement eingerichteten Projektlenkungsgruppe koordiniert.

Mit dem Verkauf von Baugrundstücken soll voraussichtlich Ende 2005 begonnen werden.



Das Gesamtkonzept

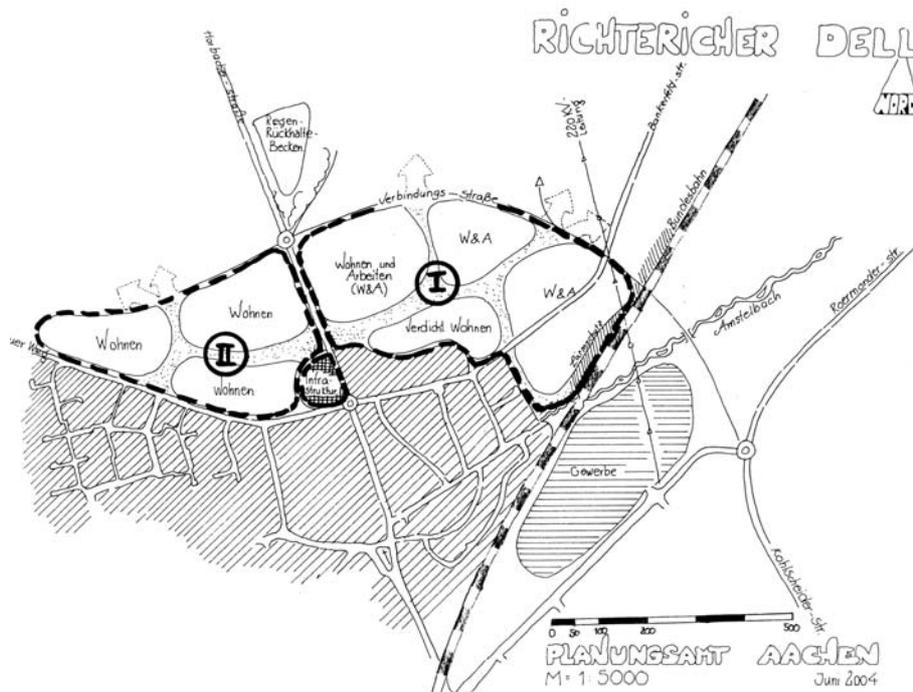
3.23 Richtericher Dell

Im Norden von Richterich soll ein neuer Siedlungsbereich entstehen. Die Erweiterung des Stadtteils Richterich gliedert sich räumlich in zwei größere Bereiche.

Nördlich der Banker-Feld-Straße sollen ca. 440 Wohneinheiten bis zum Regenrückhaltebecken entstehen; nördlich des Vetschauer Weges nochmal ca. 400 Wohneinheiten.

Der Siedlungsbereich Richtericher Dell ist auch im Zusammenhang mit der EURegionale 2008 zu sehen. Das Konzept der geplanten „Dreiländerarchitektur“, die besonderen Qualitäten und die spezifische Baukultur der in der EURegionale vertretenen Länder sollen dies unterstreichen. Mit der Realisierung ist ab 2007/2008 zu rechnen.

Die hierfür benötigten Flächen in der Größe von insgesamt ca. 320.000 m² wurden zum größten Teil durch den Fachbereich Immobilienmanagement erworben. Über mehrere Jahre hinweg wurden vom Fachbereich intensive Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt. Damit nach der Planungsphase die Erschließung des Gebietes und der Verkauf von Baugrundstücken zu günstigen Bedingungen erfolgen kann, versucht der Fachbereich Immobilienmanagement auch die restlichen Flächen noch zu erwerben.



Wohnen in der Zukunft

4

4 Bedeutende Entwicklungen

4.1 Verkauf des städtischen Wohnhausbesitzes

Die Stadt besitzt einschließlich des Stiftungsbesitzes insgesamt ca. 2700 Wohnungen in Aachen. Die Verwaltung dieser Wohnungen erfolgt durch die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Aachen AG.

Im Zuge des Verkaufs der Eigentumsanteile der Stadt Aachen an der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für Aachen AG war vorgesehen, einen Teil der städtischen Wohnungen mit zu veräußern. Zur Vorbereitung des Verkaufs ist der Wohnungsbesitz vom Fachbereich Immobilienmanagement untersucht worden.

Dabei wurden zunächst die Wohnhäuser aus der Liste der zu veräußernden Objekte aussortiert, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen, politischer Beschlüsse oder aus liegenschaftlichen bzw. sozialen Belangen nicht veräußert werden konnten. In einer besonderen Kategorie wurden die Wohnungen im Bereich der Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf Aachen-Ost und Rothe Erde geführt, da ein Widerspruch zwischen der speziellen Förderung dieser Stadtteile und dem Verkauf der Wohnhäuser gesehen wurde.

Alle übrigen Wohnhäuser waren uneingeschränkt verkäuflich. Um die Lukrativität für potentielle Interessenten und die Einnahmen für die Stadt zu steigern, ist das Verkaufspaket durch den Ratsbeschluss vom 30.10.2002 um die Häuser in den Stadtteilen Aachen-Ost und Rothe Erde erweitert worden. Dadurch standen etwa 1100 Wohneinheiten zum Verkauf.

Die Veräußerung sollte in einem sogenannten Due-Diligence-Verfahren erfolgen. Das Verfahren besteht aus drei Phasen. In der ersten Phase hat ein von der Stadt beauftragtes Frankfurter Unternehmen die von der Stadt und der Gemeinnützigen Wohngesellschaft zur Verfügung gestellten Daten der 1100 Wohneinheiten aufbereitet und in einen Datenraum eingeliefert. Gleichzeitig wurde ein Hamburger Unternehmen beauftragt, auf der Grundlage dieser Daten eine Wertermittlung für den Grundbesitz durchzuführen.

In der zweiten Phase hat das Frankfurter Unternehmen potentielle Interessenten für die Übernahme des Aktienpakets und der Wohnungen angesprochen. Im Laufe des Verfahrens sind immer mehr Interessenten abgesprungen, so dass letztendlich nur ein Angebot für das Aktienpaket und die Wohnungen eingegangen ist. Das Angebot für die Wohnungen war so niedrig, dass der Rat einstimmig entschieden hat, es nicht anzunehmen, so dass es letztendlich (in der dritten Phase) nicht zu einem Verkauf von städtischen Wohnhäusern gekommen ist.

4.2 Verkauf städtischer Kläranlagen

Auf Grund neuer gesetzlicher Regelungen sind alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen bereits in den 90-er Jahren verpflichtet worden, ihre Abwasserreinigungsanlagen an die jeweils zuständigen Wasserverbände zu übertragen. Die Stadt Aachen hat sich mit allen juristischen Mitteln bis Ende 2002 dagegen gewehrt. Als nach jahrelangem Rechtsstreit abzusehen war, dass die Stadt Ihre Auffassung nicht bei den zuständigen Gerichten durchsetzen konnte, hat die Stadt mit dem Wasserverband Eifel-Rur Verhandlungen zur Übernahme von 4 Abwasserreinigungsanlagen und 43 Sonderbauwerken (Regenüberlaufbecken) aufgenommen.

Bei den Verhandlungen waren eine Vielzahl von technischen, juristischen, finanziellen und personellen Problemen zu klären. Der Fachbereich Immobilienmanagement hatte dabei die vorgenannten Grundstücke zu bewerten, die erforderlichen Grenzvermessungen durchführen zu lassen – denn die Grundstücke waren nicht immer für den vorgesehenen Nutzungszweck entsprechen parzelliert – und den notariellen Vertrag mit dem Wasserverband Eifel-Rur abzuschließen.

Die Grundstücksverhandlungen mit dem Wasserverband Eifel-Rur erfolgten in einer angenehmen Atmosphäre und es konnte in strittigen Fragen immer eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt werden. Die technische Übergabe der Anlagen und der Übergang des Personals erfolgte zum 1. April 2003 und der finanzielle Ausgleich wurde zum Jahresende 2003 durchgeführt. Auf Grund personeller Engpässe wird der notarielle Übertragungsvertrag erst im Laufe des Jahres 2004 erfolgen.



FEI World Equestrian Games
Aachen 2006

4.3 Weltreiterspiele 2006

Der Aachen-Laurensberger-Rennverein e. V. (ALRV) ist Ausrichter der Weltreiterspiele 2006 in der Zeit vom 22. August bis 3. September 2006.

7 Pferdesportdisziplinen werden ausgetragen: Dressur, Distanzreiten, Eventing, Voltigieren, Springreiten, Fahren und Reining.

Die bisherigen Ausrichter waren:

1990	Stockholm, Schweden
1994	Den Haag, Niederlande
1998	Rom, Italien
2002	Jerez de la Fontera, Spanien

Die Stadt Aachen unterstützt die Weltreiterspiele in vielfältiger Weise. So wurde das benachbarte ehemalige landwirtschaftliche Anwesen Gut Heumesser in den bestehenden Erbbaurechtsvertrag mit dem ALRV aufgenommen. Ebenso wurde bei der Neuverpachtung des landwirtschaftlichen Betriebes Gut Kuckesrath, der sich ebenfalls in der Soers befindet, darauf geachtet und vertraglich vereinbart, dass dem ALRV nicht nur während der Weltreiterspiele, sondern auch bei dem alljährlich stattfindenden CHIO Parkraum auf den Wiesenflächen zur Verfügung steht.

5

5 Verkäufe, Konzepte, Fischerei- und Jagdverträge, Märkte und Bend

5.1 Verkauf des Forsthaus Monschauer Straße

In dem Gebäude Monschauer Straße 12 befanden sich bis zum Frühjahr 2003 das Forstamt der Stadt Aachen und eine Dienstwohnung des Amtsleiters. Durch eine Umorganisation der Forstverwaltung sowie das Ausscheiden des Wohnungsinhabers aus dem aktiven Dienst wurde das Gebäude für Verwaltungszwecke nicht mehr benötigt.

Daraufhin wurde das Objekt mit einer Nutzfläche von ca. 330 m² sowohl in der Aachener Tagespresse als auch im Internet öffentlich zum Verkauf angeboten und im Mai 2003 verkauft.



Nach einer aufwendigen Sanierung ist die Erwerberin, eine Aachener Werbefirma, inzwischen selber in das Objekt eingezogen; weitere Räumlichkeiten in den beiden Obergeschossen wurden vermietet.

Mit dem Verkauf des Gebäudes und einer dazugehörenden Freifläche von ca. 2.500 m² wurden für die Stadt Aachen nicht unerhebliche Einnahmen erzielt; gleichzeitig ist aus dem alten sanierungsbedürftigen Anwesen ein attraktives Solitärobjekt mit einer hochwertigen Nutzung entstanden. Beide Vorgaben hatten bei den Verhandlungen mit den potentiellen Erwerbern immer oberste Priorität.

*Neue Nutzung in
wunderschönem Ambiente*

5.2 Rombachstraße

Im Oktober des Jahres 2002 hat sich eine Organisation an den Fachbereich Immobilienmanagement gewandt. Für die Errichtung einer Wohnanlage für 24 junge körperbehinderte Menschen wurde ein geeignetes Grundstück mit einer Größe von ca. 2.000 qm gesucht.

Da der Fachbereich Immobilienmanagement im eigenen Bestand nicht über ein derartiges Grundstück verfügte, wurde die Suche auch auf Grundstücke ausgedehnt, die noch der Umlegung unterliegen. Zusammen mit dem dafür zuständigen Fachbereich Vermessung und Kataster wurde ein geeignetes ca. 2.340 qm großes Grundstück in Aachen-Brand an der Rombachstraße gefunden, das den Ansprüchen des Trägers genügte.

Dieses Grundstück musste zuerst der Stadt Aachen als Umlegungsbeteiligte von der Umlegung zugeteilt werden, die es danach an den Träger der zukünftigen Wohnanlage weiter verkaufen konnte. Der Weiterverkauf erfolgte zu den Bedingungen, zu denen das Grundstück der Stadt Aachen zugeteilt wurde.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat diese Vorgehensweise nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung Aachen Brand im Februar 2003 genehmigt. Ebenfalls im Februar

2003 hat der Umlegungsausschuss die Zuteilung an die Stadt Aachen beschlossen. Der Kaufvertrag wurde im Dezember 2003 beurkundet.

Hier hat die gute Zusammenarbeit verschiedener Fachbereich letztendlich zu dem gewünschten Ziel geführt, den konkreten Nutzungswunsch eines Investors und das passende Grundstück zusammenzuführen, obwohl das Vorhaben zunächst nicht umsetzbar erschien und dazu einige Überlegungen und verwaltungsinterne Umbuchungen erforderlich wurden.

5.3 Kindertagesstätte in Aachen-Lichtenbusch, Raerener Straße

Zur Deckung des Bedarfs war die Errichtung einer dreigruppigen Kindertagesstätte in Aachen Lichtenbusch vorgesehen. Die Einrichtung sollte im August 2002 bezugsfertig sein. Den entsprechenden Baubeschluss hatte der Planungsausschuss im März 2001 gefasst. Bauherr sollte die Stadt Aachen, Fachbereich Gebäudemanagement, sein.

Die beantragten Fördergelder für den Bau einer viergruppigen, integrativen Kindertagesstätte sind jedoch erst im September 2002 bewilligt worden. Durch die Förderbedingungen musste die Einrichtung nun nach dem sogenannten 'Richterischer Modella von einem Investor errichtet und anschließend von der Stadt Aachen angemietet werden. Nach diesem Modell erhält der Investor ein Erbbaurecht an dem zu bebauenden Grundstück. Das von dem Investor zu errichtende Gebäude wird von der Stadt Aachen für die Dauer von 30 Jahren angemietet. Die zu entrichtende Miete entspricht den Annuitäten der in Höhe der Gesamtherstellungskosten aufgenommenen Darlehen. Nach Beendigung der Mietzeit geht das Gebäude entschädigungslos in das Eigentum der Stadt Aachen über.



Integrative Kindertagesstätte

Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Jugendhilfeausschuss und den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss wurden in einer ersten Ausschreibungsstufe bis zum November 2002 geeignete Investoren gesucht. In einer zweiten Ausschreibungsstufe wurden im Dezember 2002 13 Investoren aufgefordert, ein Angebot über die Gesamtherstellungskosten, die Finanzierungskosten und die Bauzeitinsen auf der Grundlage einer vorgegebenen Baubeschreibung abzugeben. Konkrete Angebote wurden von sieben Investoren abgegeben.

Nach Auswertung der Angebote durch die Fachbereiche Gebäude- und Immobilienmanagement hat der Rat der Stadt Aachen im Februar 2003 die Einräumung eines Erbbaurechts an dem ca. 3.800 qm großen Kindergarten Grundstück in Aachen Lichtenbusch, Raerener Straße/Kesselstraße zugunsten eines Investors beschlossen. Mit diesem Investor wurden ein Erbbaurechtsvertrag, ein Bauvertrag und ein Mietvertrag abgeschlossen. Die Kindertagesstätte soll im Herbst 2004 bezugsfertig sein.

5.4 Verkauf des Kornbrennrechtes Gut Alt Schurzelt

Mit Kaufvertrag vom 06.02.1962 wurde das Gut Alt Schurzelt in Aachen-Laurensberg durch die Stadt Aachen erworben. Gegenstand des Kaufvertrages war ebenfalls ein Kornbrennrecht mit 345,19 hl.

Das Gut und das Brennrecht wurden zusammen an einen Landwirt verpachtet. Als dieser dann im Oktober 2002 den landwirtschaftlichen Betrieb und die Brennerei aus gesundheitlichen Gründen aufgeben musste, wurde beschlossen, das Gut Alt Schurzelt zu veräußern. Aufgrund des anstehenden Verkaufs wurde eine separate Vermarktung des Brennrechtes geprüft.

Beim Verkauf waren die gesetzlichen Bestimmungen des Brennrechtes zu beachten. Es war zu bedenken, dass das Brennrecht nur solange Bestand hat, wie die dazugehörige Brennerei noch betrieben wird bzw. betriebsfähig ist. Zum Zeitpunkt der Aufgabe der Landwirtschaft und der Brennerei durch den Pächter wurde die Brennerei bereits seit zwei Jahren nicht mehr betrieben, galt aber noch als betriebsfähig.

Da es sich bei dem Verkauf eines Brennrechtes um eine einmalige Angelegenheit für die Stadt Aachen handelte, wurde ein fachkundiger Makler für Brennrechte eingeschaltet. Er hat die verschiedenen Möglichkeiten der Vermarktung erläutert. Es gab die Möglichkeit des freien Verkaufs des Brennrechtes oder die Rückgabe an die Monopolverwaltung für Branntwein gegen eine relativ niedrige Entschädigung.

Allerdings bestand eine Unsicherheit, ob auf Grund der geplanten Aufhebung des Branntwein-Monopols durch die EU überhaupt noch eine Entschädigung gezahlt würde.

Das Brennrecht wurde letztendlich auf dem freien Markt verkauft.

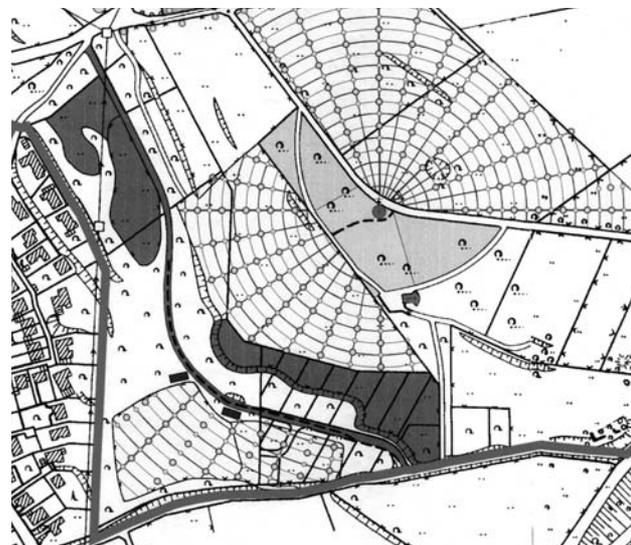
5.5 Naturschutzkonzept Haaren-Verlautenheide

Rund um den Haarberg soll für die Bürger eine ökologische Oase entstehen. Der Ortsteil Haaren soll hier ein attraktives Naherholungsgebiet erhalten.

Für den Haaren zugewandten Bereich liegt eine Ergänzung der jetzt bereits vorhandenen landschaftsprägenden Strukturen mit den für Ortsränder in unserem Raum typischen Landschaftselementen wie Obstwiesen und Hecken nahe.

Im Bereich des Haarener Kreuzes erscheinen Maßnahmen zur Gliederung dieser ausgeräumten Landschaft sinnvoll. Hier ist die Anlegung von Alleen oder Baumreihen entlang der Hauptwege vorgesehen.

Um in den Besitz aller hierfür benötigten Flächen zu gelangen, werden vom Fachbereich Immobilienmanagement Grunderwerbsverhandlungen geführt. In den zurückliegenden Jahren wurden bereits landwirtschaftliche Grundstücke in der Größe von über 55.000 m² erworben.



5.6 Eigenjagden/Jagdgenossenschaften

Der von der Stadt Aachen verpachtete landwirtschaftliche Grundbesitz kann bis auf wenige Ausnahmen (sogenannte befriedete Bereiche) auch bejagt werden.

Zusammenliegende bejagbare Flächen mit einer Größe von mindestens 75 ha bilden einen Eigenjagdbezirk und können von der Stadt Aachen als Grundstückseigentümerin selbstständig verpachtet werden. Zur Zeit gibt es 3 Eigenjagdbezirke in Richterich-Horbach, Vetschau und in Geilenkirchen-Tripsrath. Bei allen 3 Eigenjagdbezirken handelt es sich um sogenannte Niederwildreviere, die nach öffentlicher Ausschreibung gegen Höchstgebot für 9 Jahre verpachtet wurden.

Alle übrigen bejagbaren Flächen der Stadt Aachen sind automatisch Bestandteil einer Jagdgenossenschaft, die die Grundstücke vieler Grundstückseigentümer gemeinschaftlich verwaltet und verpachtet. Als sogenannter Jagdgenosse wird die Stadt Aachen, wie alle anderen Jagdgenossen auch, in die Entscheidungsprozesse der Jagdgenossenschaft eingebunden. Zur Zeit ist die Stadt Aachen in 6 Jagdgenossenschaften vertreten.

5.7 Fischereipachtverträge

Auf Grund gesetzlicher Änderungen im Fischereirecht des Landes Nordrhein-Westfalen mussten die seit Jahrzehnten bestehenden Fischereipachtverträge mit verschiedenen Angelsportvereinen für die stehenden Gewässer der Stadt Aachen – Stauanlagen Kupferbach und Diepenbenden sowie Hangweiher – neu abgeschlossen werden. Hierzu wurden die Verträge fristgerecht zum 31.12.2003 gekündigt.

Im Herbst 2003 wurde begonnen, neue Pachtverträge zu erarbeiten. Dazu bedurfte es intensiver Zusammenarbeit mit der Unteren Fischereibehörde beim Fachbereich Umwelt.

Nach der Genehmigung durch den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss wurden zu Beginn des Jahres 2004 die Fischereipachtverträge für die Angelsportvereine – 1. Angelsportverein Forelle Aachen 1965 e.V. und DJK Burtscheider Turnerbund/Angelsportabteilung – zum 01.01.2004 neu abgeschlossen und durch die Obere Fischereibehörde bei der Bezirksregierung Köln genehmigt.

5.8 Großmarkt Aachen

Mit der Bildung des neuen Straßenverkehrsamtes gemeinsam mit dem Kreis Aachen wurde das rund 40.000 m² große Grundstück Am Gut Wolf nur noch vom städtischen Großmarkt und als Parkplatz bei großen Sportveranstaltungen an der Krefelder Straße genutzt. Da es sich um ein sehr gut gelegenes, gewerblich nutzbares Grundstück handelte, hat die Stadt Aachen entschieden, den städtischen Großmarkt aufzugeben und das Grundstück für eine hochwertige bauliche Nutzung zu verkaufen.

Als sich gleichzeitig ein privater Investor für den Bau eines neuen Großmarktes fand, hat die Stadt schon frühzeitig die Großmarktbeschicker über diese Pläne informiert. Den Großmarktbeschickern wurde vorsorglich die Zuweisung bereits zum 31.12.2001 entzogen. Der Betrieb des Großmarktes konnte jedoch solange an alter Stelle weiterlaufen, bis der neue Großmarkt fertiggestellt war.

Das Gebäude des neuen Großmarktes wurde zum Ende des Jahres 2002 fertig. Nach rund 40 Jahren endete der Betrieb des städtischen Großmarktes Am Gut Wolf am 4. Januar 2003.

5.9 Wochenmärkte und Biomarkt

Im Stadtbezirk Aachen finden von dienstags bis samstags elf Wochenmärkte und ein Biomarkt statt. Gerade die Märkte in der Innenstadt bieten kulinarische Genüsse in historischem Ambiente.

Da andere Anbieter (z.B. Discounter) ihr Sortiment immer weiter in den Bereich der wochenmarktüblichen Angebote ausdehnen, müssen die Marktbesucher ihre Vorteile ausnutzen:

- Gutes überschaubares Angebot
- Schnelle Vergleichsmöglichkeiten bei mehreren Händlern in Bezug auf Qualität und Preis
- Persönliche Bedienung
- Besonderer Flair des Wochenmarktes

Ziel der Stadt Aachen ist, die Aufenthaltsqualität für die Besucher zu verbessern sowie deren Verweildauer auf den Wochenmärkten zu verlängern. Dadurch gewinnen einerseits die Innenstadt bzw. die Marktplätze der Stadtteile an Attraktivität; andererseits können sich die Umsätze der Besucher verbessern.



Märkte in Aachen

Daher hat die Verwaltung gemeinsam mit den Marktbesuchern neue Konzepte entwickelt. Über den reinen Verkauf hinaus soll – soweit möglich – auch der sofortige Verzehr der Waren an Ort und Stelle angeboten werden. Im Bereich des Frisch-Fisch war dies bereits seit längerem möglich. Ergänzt wurde dieses Angebot im letzten Jahr durch einen Reibekuchen- und einen Bratwurst-Stand. Insgesamt hat sich das Konzept, auf den Märkten mehr Gastlichkeit und Service zu bieten, positiv entwickelt und wird weiter verfolgt.

5.10 Bendplatz

Zweimal im Jahr wird der Aachener Bendplatz am Westbahnhof als Festplatz für den „Öcher Bend“ genutzt. Ansonsten finden dort die zehntägige Euregio-Wirtschaftsschau, zwei Circusveranstaltungen und sechs bis acht Trödelmärkte pro Jahr auf dem 40.000 m² großen Platz statt. Während des Aachener Weihnachtsmarktes steht der Bendplatz der Bustouristik als Parkplatz zur Verfügung.

Gerade in einer wirtschaftlich schwierigen Zeit ist bei Volksfestveranstaltungen die finanzielle Zurückhaltung der Besucher zu spüren. Daher müssen Veranstalter und Schausteller neue Wege beschreiten und zusätzliche Käuferschichten ansprechen.

Das Highlight der Bendveranstaltungen im Jahre 2003 war sicherlich die Deutschlandpremiere des Hochfahrgeschäftes „Eclipse“. Zum ersten Mal konnten Besucher diese 48 m hohe Riesen-schaukel bewundern oder sich sogar von ihr mit 90 km/h durch die Luft wirbeln lassen.

einerseits interessant vor Ort Leider musste wegen der Trockenheit und der damit verbundenen Brandgefahr das große Feuerwerk der Schausteller am letzten Abend des Sommerbend kurzfristig abgesagt werden.

Eine einmalige Besonderheit für die Sommerbend-Veranstaltung 2003 hatte sich bereit im Frühjahr angebahnt. Der Westdeutsche Rundfunk trat an die Verwaltung mit dem Wunsch heran, auf dem Öcher Bend eine komplette Folge der Comedy-Serie „Familie Heinz Becker“ zu drehen. Da dies nicht während der Öffnungszeiten des Bend möglich war, haben rund 40 Mitarbeiter des WDR und ca. 75 Komparsen in sieben Nächten unmittelbar nach der Schließung des Bends jeweils bis zum frühen Morgen die Folge „Geisterfahrer“ aufgenommen. Für die Komparsen, die Mitarbeiter der Verwaltung und die Schausteller war es mitzuerleben, welcher Aufwand selbst für kurze Szenen betrieben wurde, welche Detailarbeit notwendig war, mit welchen Tricks die Fernsehleute arbeiteten und andererseits später den fertigen Film zu sehen.



Bendplatz

6

6 Statistik zu Ankäufen, Verkäufen, Gestattungsverträgen, Miet- und Pacht- verträgen im Jahre 2003

6.1 Ankäufe

Im Jahre 2003 wurden 7 Grundstücke und Objekte mit einem Ausgabevolumen in Höhe von rd. 540.000,00 Euro angekauft.

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	6
2	Erwerb von Schlüsselgrundstücken zur Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen	1
	Gesamtanzahl der Objekte	7

6.2 Verkäufe

Im Jahre 2003 wurden 62 Grundstücke und Objekte verkauft mit einem Einnahmenvolumen in Höhe von rd. 140.596.376,00 Euro verkauft.

Es handelte sich um folgende Objekte:

lfd. Nr.	Grund des Ankaufs	Anzahl der Objekte
1	Gewerbe	5
2	Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen	32
3	Sonstige	10
4	Übertragung der Abwasserreinigungsanlagen pp. an den Wasserverband Eifel-Rur	15
	Gesamtanzahl der Objekte	62

Neben den Ankäufen und Verkäufen fanden im Jahre 2003 vier Tauschgeschäfte statt.

6.3 Gestattungsverträge

Im Jahre 2003 wurden 89 Gestattungsverträge und Baulasten abgeschlossen, und zwar überwiegend mit Versorgungsunternehmen.

Hierbei wurden Einnahmen in Höhe von rd. 58.000,- Euro erzielt.

6.4 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht läßt sich auf das römische Recht zurückführen. Die Römer verstanden unter den sogenannten „superficies“ ein dingliches Baurecht an einem fremden Grundstück, für das ein regelmäßiges Entgelt („solarium“) gezahlt werden mußte.

Das mittelalterliche Recht kannte die sogenannte „städtische Bauleihe“ („Bodenleihe“). Beide Rechtsinstitute kann man als Vorläufer des heutigen Erbbaurechts ansehen.

Ein Erbbaurecht ist das zeitlich begrenzte übertragbare dingliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude errichten und/oder nutzen zu dürfen. Dieses Recht wird in aller Regel gegen Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses eingeräumt.

Grund und Boden auf der einen und die darauf errichteten Gebäude auf der anderen Seite sind bei einem Erbbaurecht eigentumsrechtlich getrennt. Dem Erbbauberechtigten steht neben dem Besitzrecht am Grundstück das Eigentum an den aufstehenden Bauwerken zu. Am Gebäude entsteht ein vom Grundstück losgelöstes Eigentum, das untrennbar mit dem Erbbaurecht verbunden ist.

Das Erbbaurecht kann im wirtschaftlichen Verkehr beliehen, veräußert, vererbt oder verschenkt werden. Dadurch unterscheidet sich das Erbbaurecht wesentlich von den bloßen Nutzungsrechten an Grundstücken wie Miete, Pacht oder Nießbrauch.

Das Erbbaurecht senkt den Eigenkapitalbedarf bei Immobilienerwerbern. Das Rechtsinstitut des Erbbaurechtes ermöglicht grundsätzlich eine effiziente Form der Arbeitsteilung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Es handelt sich dabei um eine zum unbeschränkten Eigentum und zum Pachtvertrag alternative Gestaltung mit spezifischen Vorteilen für die Beteiligten. Der Grundstückseigentümer behält das Eigentum an dem Grundstück. Der Erbbauberechtigte kann seine Kapitalbindung deutlich verringern, ohne damit zugleich die Möglichkeit der Neugestaltung und Modernisierung der Gebäude nach eigenen Vorstellungen aufzugeben (wie beim Pachtvertrag).

(entnommen: DWW 7 - 8/2004)

Für die rund 1.100 von der Stadt Aachen eingeräumten Erbbaurechte (davon etwa 1.000 zum Stiftungsvermögen gehörend und etwa 40 gewerbliche Erbbaurechte) wurden im Jahre 2003 Erbbauzinseinnahmen in Höhe von rd. 3,2 Mio. EUR erzielt.

Hiervon entfallen auf den Stiftungsbesitz	rd. 2,2 Mio. EUR
und auf das Allgemeine Grundvermögen	rd. 1,0 Mio. EUR.

In 2003 wurden 5 neue Erbbaurechte bestellt. 4 Erbbaurechte führten zu Mehreinnahmen von jährlich 22.400,00 EUR. Bei einem Erbbaurecht hat sich der Erbbauberechtigte zum Bau einer integrativen Kindertagesstätte verpflichtet, die nach Fertigstellung von der Stadt Aachen angemietet wird. Für die Dauer der Anmietung sind vom Erbbauberechtigten keine Erbbauzinsen zu zahlen.

6.5 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 2003 wurden insgesamt 889 Vorkaufsrechtsbescheinigungen ausgestellt. Die Gebühr für das Erteilen des Zeugnisses wird in Höhe von 28,00 EUR gemäß der Verwaltungsgebührenordnung erhoben.

Die Einnahmen betragen im Jahre 2003 rd. 25.000,00 EUR.

6.6 Wertgrenzen:

Gemäß § 12 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Aachen vom 15.12.1995 in der derzeit geltenden Fassung ist der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss zuständig für Angelegenheiten des Liegenschaftswesens, des Wohnungswesens, für die Vergabe von Landesdarlehen und als Werksausschuss für Angelegenheiten des Gebäudemanagements der Stadt Aachen.

Er entscheidet z.B. über

- den Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bei einem Wert (Kaufpreis) von mehr als 60.000,00 EUR bis einschl. 600.000,00 EUR,
- die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Bestellung und Aufhebung von Vor- und Ankaufsrechten an städtischen Grundstücken bei einem Wert (Kaufpreis) von 60.000,00 EUR bis einschl. 600.000,00 EUR,
- den Verzicht auf die Ausübung von Vor- und Ankaufsrechten bei einem Wert (Kaufpreis) von mehr als 60.000,00 EUR bis einschl. 600.000,00 EUR,
- die Bestellung und Änderung von Dienstbarkeiten und Baulasten an städtischen Grundstücken und anderen Grundstücken jeweils im Wert von mehr als 60.000,00 EUR,
- die Bestellung und Änderung von Erbbaurechten an städtischen Grundstücken bei einem Wert von mehr als 60.000,00 EUR bis einschl. 600.000,00 EUR,
- die Einleitung von Enteignungsverfahren,
- den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke, wenn die Vertragsdauer 10 Jahre übersteigt sowie über den Abschluss solcher Verträge, deren Miet- und Pachtsummen im Einzelfall 60.000,00 EUR jährlich übersteigen, soweit es sich um eine überbezirkliche Angelegenheit handelt.

Bei einem Wert von mehr als 600.000,00 EUR ist die Entscheidung des Rates der Stadt Aachen erforderlich.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss kann in diesen Fällen ausschließlich einen Empfehlungsbeschluss fassen.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss tagt in der Regel 9 bis 10 mal im Jahr.

7

7 Personelles

7.1 Leitbild des Fachbereich Immobilienmanagement

Der Fachbereich Immobilienmanagement hat ein Leitbild erarbeitet. In diesem Leitbild werden

- die wesentlichen Aufgaben und Ziele der Arbeit des Fachbereiches,
- das Betriebsklima,
- der Führungsstil der Führungskräfte,
- die Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern
- der Umgang mit Rat, Verwaltung und Bürgern,
- die Außendarstellung und
- die den Fachbereich prägenden Werte

erläutert.

Das Leitbild ist den für Organisation und Personal zuständigen Stellen der Stadtverwaltung und dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vorgestellt worden und auf sehr positive Resonanz gestoßen. Es ist auf der Internetseite des Fachbereiches veröffentlicht worden. In einer vergrößerten, gut lesbaren Form für Besucher und Bedienstete der Stadtverwaltung ist es in öffentlich zugänglichen Fluren des Fachbereiches aufgehängt worden.

Für Mitarbeiter und Führungskräfte stellt es eine ständige Mahnung und Herausforderung dar.

7.2 Girl's day

Am 8. Mai 2003 fand der girl's day statt. Zusammen mit vielen Ämtern der Stadtverwaltung hat auch der Fachbereich Immobilienmanagement 5 Mädchen die Gelegenheit gegeben, für einen Tag in die Verwaltung „hineinzuschnuppern“.

Zunächst ist den Mädchen in einem eher theoretischen Teil erläutert worden, welche Aufgaben eine städtische Immobilienverwaltung hat. Interessanter war danach schon die Gegenüberstellung der Arbeit noch vor wenigen Jahren mit der Katasterkarte aus Papier und den jetzt vorhandenen Möglichkeiten durch das GEO-Informationssystem am PC. Die Mädchen konnten selbst am PC einige Dinge ausprobieren.

Zur Auflockerung gab es am Vormittag noch einen Spaziergang über den Wochenmarkt vor dem Rathaus mit fachkundigen Erläuterungen durch die städtischen Marktmeister.

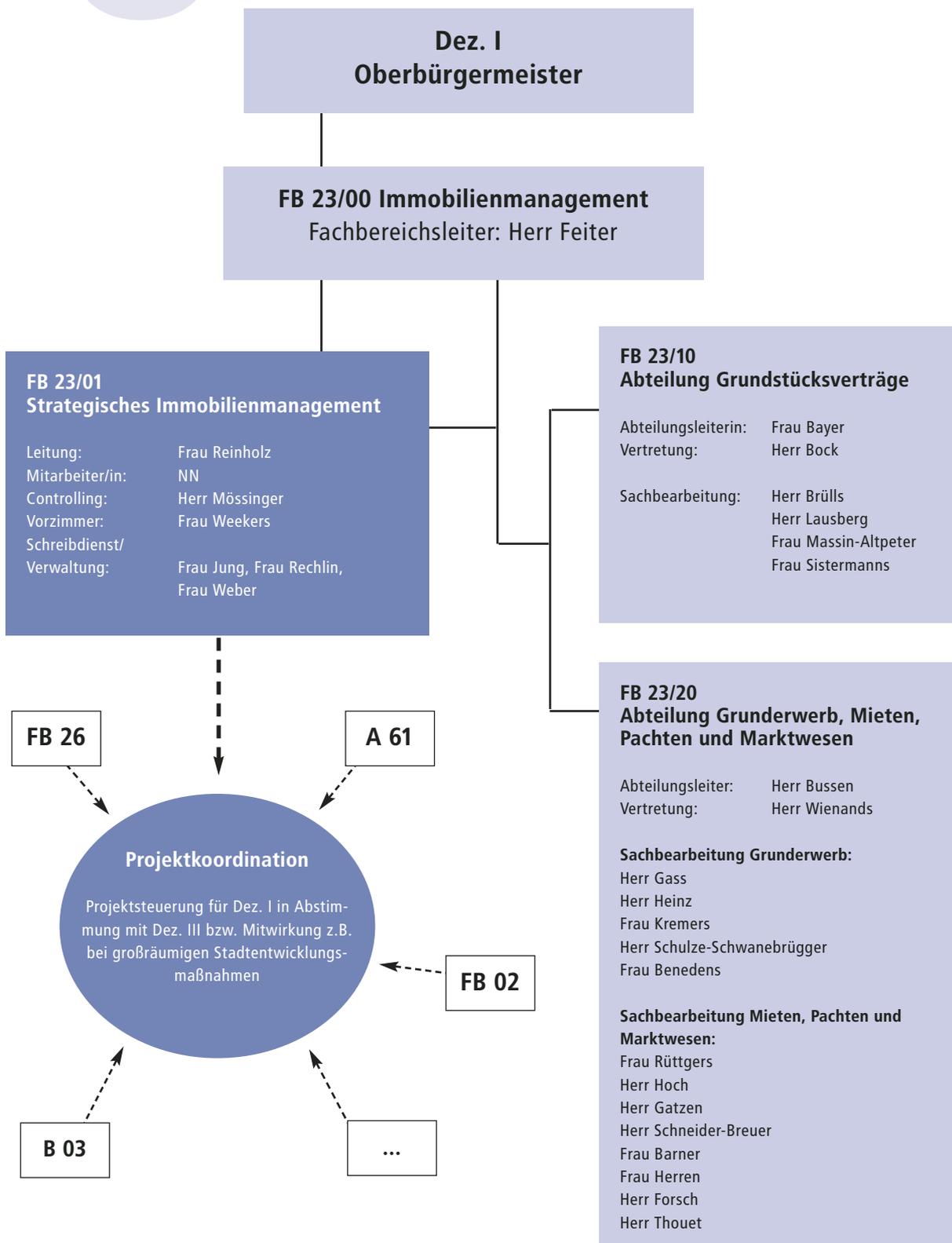
Am Nachmittag wurde ein Niedrigenergiehaus besichtigt. Das Grundstück war genau wie die Grundstücke in der ganzen Siedlung vom Fachbereich Immobilienmanagement mit entsprechenden Auflagen verkauft worden.

Den Abschluss bildete ein Besuch auf einem städtischen Gutshof. Dort konnten sich die Mädchen über die Geschichte des Hofes und die aktuellen Betriebsabläufe informieren. Bereit standen ein kleiner Trecker und eine Kuh. Wer über den notwendigen Mut verfügte, konnte selbst mit dem Trecker eine Runde über den Hof drehen und /oder die Kuh von Hand melken. Nach kurzer Einweisung gelang beides problemlos.

Die Mädchen haben einen interessanten Tag im Fachbereich Immobilienmanagement verbracht und die Vielseitigkeit der Aufgaben dieses Fachbereiches kennengelernt.

8

8 Organigramm Immobilienmanagement





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

traditionsreich

innovativ

kundenfreundlich

engagiert

zukunftsorientiert

solide

qualitätsvoll

visionär

verantwortungsvoll

zuverlässig

pragmatisch



**Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft
für Aachen 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

Wir verkaufen auch Ihr Haus!

(Wenn Sie wollen)

Tel.: 0241 / 413 50-0