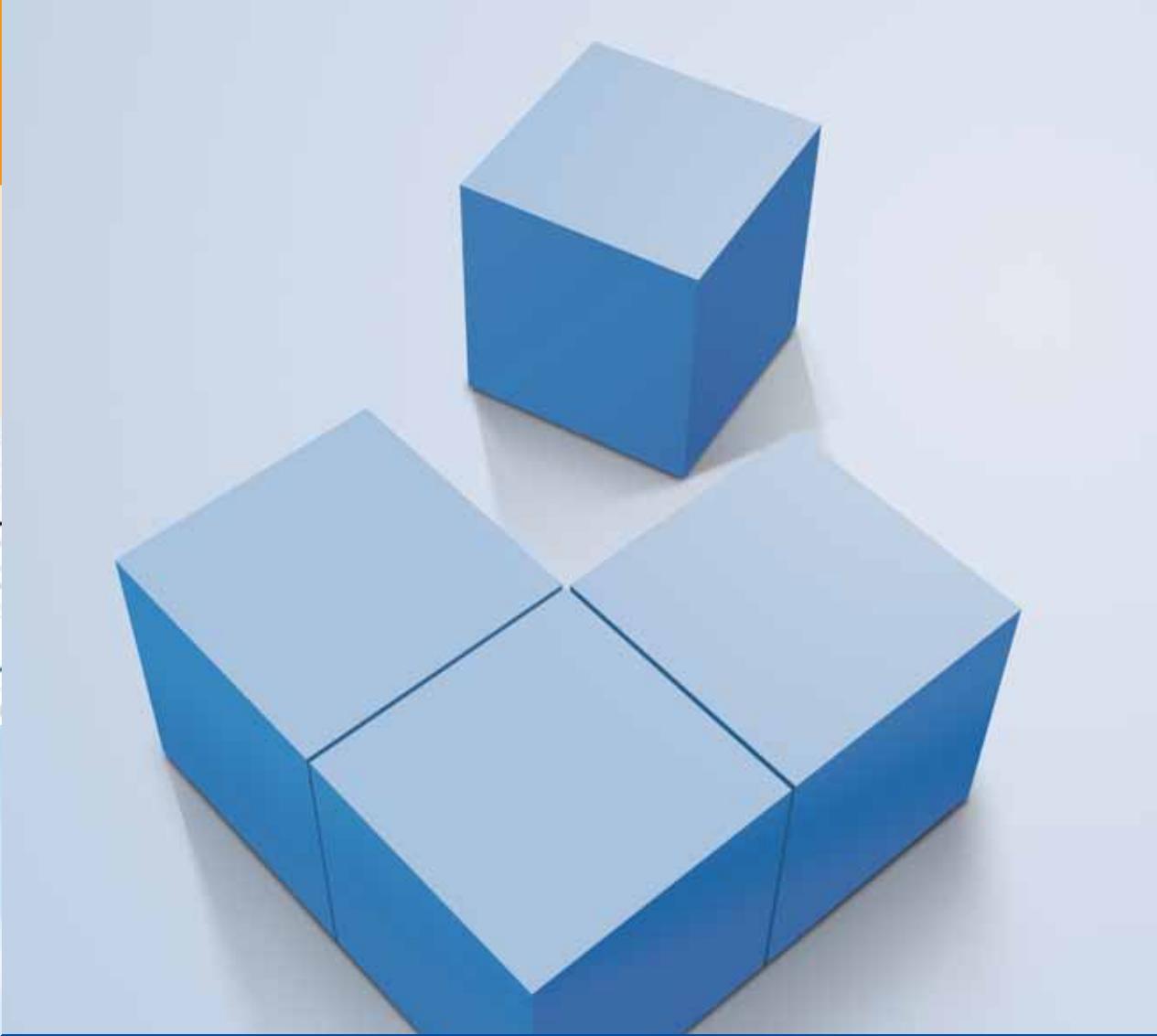


2006



Immobilienbericht

der Stadt Aachen · Fachbereich 23 · Immobilienmanagement

stadt aachen



traditionsreich

innovativ

kundenfreundlich

engagiert

zukunftsorientiert

solide

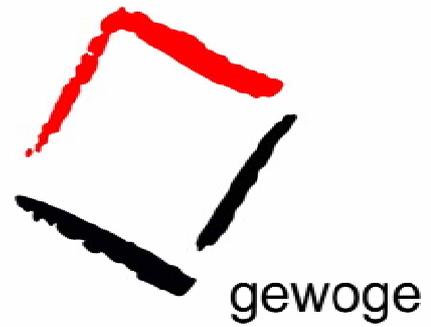
qualitätsvoll

visionär

verantwortungsvoll

zuverlässig

pragmatisch



gewoge AG

Kleinmarschierstraße 54-56
52062 Aachen

Telefon: 0241 4 77 04 – 0

mail: info@gewoge-aachen.de

www.gewoge-aachen.de

Vermietungen

WEG-Verwaltung

Hausverwaltungen

Gewerbeimmobilien



gewoge – das Wohnungsunternehmen der Stadt Aachen
Ihr Partner auf allen Gebieten der Wohnungswirtschaft



Vorwort

Ich habe einen Traum,

so beginnt Oscar Niemeyer, 99, einer der einflussreichsten Architekten der Moderne, in der „Zeit“ und schreibt:

„Wenn ich ein Bauwerk entwerfe, dann träume ich mich an den Ort, an dem es stehen soll. Ich sehe ihn mit geschlossenen Augen vor mir, träume mein Gebäude ins Bild hinein und schaue, wie sich die Stimmung dort widerspiegelt.“

In einem solchen Geiste entsteht Architektur, die die Zeit übersteht.

Aachen steht ein solcher Geist gut an. Aufbruchstimmung ist da! Aachen boomt. Ganz eindeutig: der Standort Aachen entwickelt sich mehr und mehr zu einem „**must have**“ in der Immobilienwirtschaft.

Bedeutsame Projekte prägen das Jahr 2006. Ein neues Stadion für unsere Alemannia, das Super C der RWTH und das neue Justizzentrum, der Bahnhofsvorplatz und das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude, der Abbruch des Landesbehördenhauses und des Finanzamtes sowie die neuen Planungen für diese Areale, die Trendbox am Büchel, die ehrgeizigen Pläne für einen Wissenschafts Campus: dies sind nur einige Projekte, die in Realisierung und Planung sind.

In Aachen stehen die Zeichen für neue Investitionsprojekte auf grün!
Wir freuen uns auf neue Herausforderungen!

Dr. Jürgen Linden
Oberbürgermeister und Dezernent für Liegenschaften

Inhaltsverzeichnis

1 Strategische Konzepte

- 1.1 Strategische Konzepte bei Wohnbauflächen 6
- 1.2 Strategische Konzepte bei Gewerbeflächen 8

2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

- 2.1 Weltreiterspiele 2006 10
- 2.2 Sportpark Soers 11
- 2.3 Schlachthof – Ein Standort im Wandel 12
- 2.4 Gewerbegebiet Camp Pirotte 14
- 2.5 Internet für Alle an 20 Bushaltestellen 15
- 2.6 Die Gewoge als Verwalter von städtischen Wohnungen 16

3 Bedeutsame Veranstaltungen

- 3.1 Architekturmesse – Grauenhofer Weg – Wohnen im Grünen 18

Impressionen – Architektonische Highlights 20 - 21

4 Verkauf von städtischen Grundstücken und Objekten

4.1 Gewerbe

- 4.1.1 Verkauf von Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Liebigstraße 22
- 4.1.2 Verkauf eines städtischen Gewerbegrundstücks an der Charlottenburger Allee 23

4.2 Wohnen

- 4.2.1 Lehmkülchen 24
- 4.2.2 Franz-Wallraff-Straße 24
- 4.2.3 Haarhofstraße 24
- 4.2.4 Dammstraße 9 24
- 4.2.5 Guaitastraße 14 25
- 4.2.6 Fringsgraben 33 25
- 4.2.7 Severinstraße 25

4.3 Besondere Wohnformen	
4.3.1 Verkauf Grundstück Kronenberg	26
4.3.2 Entwicklung Grundstück und Gebäude Stephanstraße	27
5 Wochen- und Biomärkte	28
6 Wichtige Immobiliendaten	
6.1 Euregio Maas Rhein	30
6.2 Relevante Daten (Stadt Aachen)	30
6.3 Zahlen, Daten, Fakten (Stadt Aachen)	30
6.4 Mietspiegel	33
6.5 Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	32
7 Statistik zu Ankäufen, Verkäufen, Gestattungsverträgen, Vorkaufsrechtsbescheinigungen und Erbbauzins-erhöhungen im Jahre 2006	
7.1 Ankäufe	36
7.2 Verkäufe	36
7.3 Gestattungsverträge	36
7.4 Erteilung von Vorkaufsrechtsbescheinigungen	36
7.5 Erbbauzinsen	36
8 Pressespiegel	37
9 Organigramm Immobilienmanagement	41

1 Strategische Konzepte

1.1 Strategische Konzepte bei Wohnbauflächen

Strategisches Handlungsprogramm Wohnen

Politisch beraten und entschieden:

- ✓ Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 07.10.2003
- ✓ Planungsausschuss am 04.12.2003

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 geförderten 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)

Im Herbst 2005 fand eine viel beachtete Lokal- und Regionalveranstaltung des Forum Baulandmanagement NRW und des Fachbereiches Immobilienmanagement zur

Zukunft des Wohnungsmarktes in Aachen

im Historischen Rathaus zu Aachen statt.

Bevölkerung wird weniger, älter und bunter, dies war das Fazit der Veranstaltung. Es besteht die dringende Notwendigkeit, allen angemessenen Wohn- und Lebensraum in der Stadt Aachen zu bieten.

Vor diesem Hintergrund initiierte Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden den Auftakt zu einem „**Runden Tisch**“ der Aachener Akteure.

Wichtige Grundlageninformationen bieten:

- Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
- Grundstücksmarktbericht
- Wohnungsmarktbericht
- Immobilienbericht

Aktuelle Entwicklungstendenzen:

Bevölkerungsentwicklung

- Die prognostizierte rückläufige Bevölkerungsentwicklung hat sich mit Einschränkungen bestätigt. Eine Bevölkerungszunahme ist aktuell zu verzeichnen.

Entwicklung der Haushalte

- Die Zahl der Haushalte nimmt weiter zu

Studentenzahl

- Die Studentenzahl steigt

Wanderungssalden

- Wanderungsgewinne

Wohnbaudaten

- Baufertigstellung von Einfamilienhäusern im Rahmen der vergangenen Jahre gleichbleibend
- Baufertigstellung im Geschosswohnungsbau / Öffentlich geförderter Wohnungsbau bleibt deutlich hinter den Erwartungen zurück

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.

1 Strategische Konzepte

1.2 Strategische Konzepte bei Gewerbeflächen

Um auch zukünftig und nachhaltig die Nachfrage nach Gewerbeflächen befriedigen zu können, muss es Aufgabe der Stadt Aachen sein, sowohl vorhandene Industriebrachen zu revitalisieren als auch neue Gewerbeflächen zu suchen. Verwaltungsmäßig ist eine interne Arbeitsgruppe gebildet worden mit der Aufgabe, strategische Überlegungen zur Gewerbeflächenentwicklung zu entwickeln.

In den letzten fünf Jahren sind bei der Stadt Aachen Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rund 500 ha nachgefragt worden. Grundsätzlich kann die Stadt Aachen nicht alle an sie gerichteten Flächenwünsche erfüllen. Vor dem Hintergrund des verantwortungsvollen Umgangs mit der knappen Ressource Grund und Boden hat die Stadt Aachen bereits Ende der achtziger Jahre Kriterien für die Vermarktung ihrer Gewerbeflächen entwickelt. Danach dürfen städtische Gewerbegrundstücke

- **grundsätzlich nur an Betriebe, die über den sogenannten „Primäreffekt“ verfügen (die Umsätze der Firmen werden hauptsächlich überregional erzielt; Beispiele: High-Tech-Betriebe, EDV-Dienstleister, Produktionsbetriebe) und**
- **unabhängig vom Primäreffekt an kleinere und mittlere Handwerksbetriebe veräußert werden.**

Gewerbegrundstücke der Stadt Aachen



Über Ansiedlungen von Firmen, die nicht diesem Profil entsprechen, wird im Einzelfall entschieden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass in Aachen bestehende Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte reduzierte sich die Gesamtnachfrage in den letzten fünf Jahren auf rund 100 ha. Im gleichen Zeitraum hat die Stadt Aachen etwa 20 ha Gewerbeflächen verkauft. Bis zur Einführung der Vergabekriterien hat die Stadt Aachen jährlich rund zehn ha Gewerbeflächen verkauft.

In Aachen (städtische und private Grundstücke) besteht unter allen untersuchten Gemeinden der Region das größte Angebot sofort vermarktbaren Flächenpotenziale. Die Stadt Aachen als Grundstückseigentümerin kann an acht Standorten sofort verfügbare Gewerbe-Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 17 ha zum Verkauf in verschiedenen Teilen des Stadtgebietes anbieten.

Das Gesamtkonzept „Gewerbeflächen – Strategien für Aachen“ beinhaltet folgende Maßnahmen und Handlungsvorschläge zum Erreichen der strategischen Ziele:

- Grundstücksreserven in erschlossenen Bereichen aktivieren
- Potenziale in nicht erschlossenen Bereichen aktivieren (mit Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen)
- Bestehende Gewerbegebiete bedarfsgerecht umstrukturieren
- Potenziale aufgrund regionaler Entwicklungen – auch grenzüberschreitend – nutzen
- Kleinere Einheiten durch innere Erschließung bilden
- Standorte für Gewerbehöfe bereitstellen
- Erfassen, Revitalisieren, Entwickeln von privaten Gewerbeflächen
- Gewerbemonitoring und regionales Standortmarketing fortsetzen und verbessern
- Auf spezielle Vertragswünsche von Firmen und Investoren eingehen
- Planungssteckbriefe erstellen
- Internet-Präsenz vernetzen und verstärkt pflegen

Unter www.aachen.de/de/gewerbe können im Internet Informationen zu allen verfügbaren städtischen Gewerbegrundstücken abgerufen werden.



2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.1 Weltreiterspiele 2006

In der Zeit vom 22. August bis 3. September 2006 war die Weltelite des Reitsports zu Gast in Aachen. Für die 7 Pferdesportdisziplinen Dressur, Distanzreiten, Eventing, Voltigieren, Springreiten, Fahren sowie Reining und vor allen Dingen für die Besucher waren in der Aachener Soers eine Reihe von Neu- und Umbauten erforderlich. Für die in der Soers neu entstandene Eventingstrecke waren zunächst die grundstücksmäßigen Voraussetzungen zu schaffen.

Dazu waren einvernehmliche Regelungen zwischen dem Aachen-Laurensberger Rennverein und den Landwirten über die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Der Fachbereich Immobilienmanagement hat den städtischen Pächtern geholfen, mit der Verpachtung von Ersatzflächen Wirtschafterschwernisse abzufedern.

Darüber hinaus hat die Stadt dem ALRV weitere Grundstücke für logistische Zwecke (Besucherparkplätze, Stellflächen für Pferdeboxen/Pferdetransporter und Catering) zur Verfügung gestellt, die für die Durchführung der Weltreiterspiele benötigt wurden.



FEI World Equestrian Games
www.Aachen 2006.de

2.2 Sportpark Soers

Der Ursprung des heutigen Tivoli-Stadions geht auf das Jahr 1908 zurück. Zuletzt in den 50er Jahren erfolgte der Ausbau für rd. 30.000 Besucher. Die Besucherzahl wurde inzwischen aus Sicherheitsgründen jedoch auf rd. 21.000 reduziert. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohngebieten nahmen die Lärmprobleme zu. Gleichzeitig genügt das alte Stadion nicht mehr den Anforderungen der UEFA.

Geplant ist nun ein Stadion für ca. 30.000 Zuschauer. Der Verein möchte das neue Stadion möglichst nahe am heutigen Standort bauen. Dieser Wunsch wurde und wird auch von der Stadt Aachen unterstützt, da der Verein ein wichtiger Wirtschafts- und Standortfaktor ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Eine weitere wesentliche Vorgabe war und ist die Grundstücksfrage. Um Platz zu schaffen für den **Sportpark Soers**, müssen die beiden Kleingartenanlagen „Groß Tivoli“ und „Roland“ sowie der Post-Telekom-Sportverein verlagert werden. Der Fachbereich Immobilienmanagement wurde beauftragt, für die Verlagerungen geeignete städtische Grundstücke zu finden bzw. zu erwerben.

Für den Post-Telekom-Sportverein konnte bereits eine Lösung auf einem städtischen Grundstück am Eulersweg gefunden werden. Die erforderlichen Verträge sind mit dem Verein bereits abgeschlossen worden.

Für die beiden Kleingartenanlagen wurden verschiedene Ersatzstandorte in der Soers gesucht und auf ihre Eignung hin untersucht. Die Kleingärtner haben sich nach intensiven Verhandlungen grundsätzlich bereit erklärt, die alten Anlagen gegen Entschädigung aufzugeben und an einen anderen Standort umzuziehen. Eine abschließende planerische Entscheidung über den Standort für eine neue Kleingartenanlage ist bisher noch nicht erfolgt. Die Entschädigungsregelungen mit den Kleingärtnern bzw. den Kleingartenvereinen sind durch den Fachbereich Immobilienmanagement in Zusammenarbeit mit anderen städtischen Dienststellen getroffen worden.

Im Zusammenhang mit dem Stadionneubau wurde auch die Frage der erforderlichen Parkplätze ausgiebig erörtert. Durch eine gezielte Führung der anreisenden Pkw's sollen die an das Fußballstadion angrenzenden Wohngebiete entlastet werden. Hierfür wurden bereits ganz konkret städtische Grundstücke als Parkplatzflächen angeboten bzw. in die Planung mit einbezogen.





2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.3 Schlachthof – Ein Standort im Wandel



Neuer Gewerbehof auf altem Schlachthof-Gelände

Nach Einstellung des Schlachtbetriebes im Jahr 2003 wurde die Entscheidung getroffen, auf dem 37.000 m² großen Areal im Stadtbezirk Aachen-Mitte, gelegen zwischen Metzger-, Feld- und Liebigstraße, ein attraktives Gewerbegebiet zu entwickeln. Zukünftig soll hier kleinteiliges Gewerbe (Handwerker und Dienstleister) angesiedelt werden.

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses mit der Vieh- und Fleischversorgung e.G. (VFA) zum 31.05.2005 wurden die über diesen Zeitpunkt hinaus bestehenden Untermietverhältnisse einvernehmlich aufgelöst. Seit August 2006 ist das Gelände praktisch „entmietet“ und kann entwickelt und vermarktet werden.



Die Grundlagen hierfür bieten

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

Das Öffentlichkeitskonzept wurde am 10. Mai 2006 im historischen Rathaus zu Aachen vorgestellt. Die fachbereichsübergreifende städtische Projektgruppe entwickelte unter der Leitung des Fachbereiches Immobilienmanagement einen Flyer, Exposés über die einzelnen zu veräußernden Gebäude, Plakatwände und unter <http://www.alter-schlachthof-aachen.de/> einen anschaulichen Internetauftritt, durch den sich der Interessierte immer einen aktuellen Überblick verschaffen kann.

Der Bebauungsplan erlangte im Januar 2007 Rechtskraft. Alle Gebäude, die im neuen Gewerbepark nicht mehr benötigt werden, werden ab Januar 2007 abgerissen. Parallel dazu beginnen Anfang April 2007 die Erschließungsmaßnahmen. Straßen, Kanäle, Versorgungsleitungen werden verlegt. Bis zur Jahreshälfte soll eine neue Verbindungsstraße hinüber zur Liebigstraße als Baustraße fertiggestellt sein. Allerdings wird diese Anbindung samstags und sonntags für den Autoverkehr mittels versenkbarer Poller gesperrt werden, um den Schleichverkehr zu einer nahe gelegenen Discothek – und damit die entstehenden Belästigung für die Anwohner – bereits im Vorfeld zu unterbinden.



Ein Drittel des historischen Areals hat der Fachbereich Immobilienmanagement bereits vermarktet. Hier zeichnet sich schon jetzt ein bunter Branchenmix ab. Das ehemalige Direktionsgebäude wird von einer Event-Agentur genutzt werden, das Gelände gleich nebenan wird von einem gemeinnützigen Institut für angewandte Logistik mit einem Seminargebäude bebaut. In direkter Nachbarschaft befindet sich das ehemalige Schauamt, das von einem Maler und Restaurator umgebaut und genutzt wird. Im ehemaligen Bankgebäude zog eine Musikproduktionsfirma ein. Fachgerecht aufgearbeitet wird die historisch interessante ehemalige Kuttlerie, in welcher jetzt ein Schreinerbetrieb tätig ist. Im dahinter gelegenen Areal geht ein Schmied, Metallbaumeister, Designer und Sonnensegel-Produzent mit seinen Mitarbeitern in einem Neubau zu Werke. Die ehemalige Kantine bleibt erhalten. Hier, im „Restaurant Schlachthof“, betreiben die Erwerber eine Kult-Gaststätte nicht nur für Frühaufsteher und Nachtschwärmer.

Zum Verkauf stehen derzeit noch die historische und denkmalgeschützte Bogenhalle samt Uhrenturm, der ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Kraftversorgungsturm, das Pferdenschlachthaus, die Dreifingerhalle und diverse Baugrundstücke.

Nähere Auskünfte erteilt im Fachbereich Immobilienmanagement Herr Volker Schulze-Schwanebrügger, Tel.: 0241/432-2328.



2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.4 Gewerbegebiet Camp Pirotte

Der Bereich der ehemaligen belgischen Kaserne „Camp Pirotte“ soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden; insbesondere wird hier die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben angestrebt. Das Gelände im Bereich Eckenerstraße/Nordstraße/Brander Heide/Vennbahnweg/Debyestraße ist ca. 13 ha groß.

Ziele für die Entwicklung sind u.a.:

- Arbeitsplätze sichern bzw. schaffen
- Nutzungen ausschließen, die durch Emissionen die benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigen könnten
- Nutzungen ausschließen, die die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Brand an der Trierer Straße gefährden könnten
- Gewerbeverkehre durch die vorhandenen Wohnbereiche vermeiden
- Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer durch das Gewerbegebiet in Richtung Vennbahnweg schaffen
- Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) entlang der Eckenerstraße vorsehen



Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als vormaliger Eigentümer der Liegenschaft hat im Jahre 2006 das Gelände an einen privaten Interessenten veräußert. Jahrelange Bemühungen der Stadt Aachen, das Gelände zu erwerben, sind damit gescheitert.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die Stadt Aachen hat das Vorkaufsrecht zum Grundstückskaufvertrag Camp Pirotte ausgeübt; das Verfahren ist derzeit gerichtsanhängig.

2.5 Internet für Alle an 20 Bushaltestellen

Das erste öffentliche Internetterminal hat die Firma JCDecaux in dieser Werbesäule an der Römerstraße gegenüber dem Hauptbahnhof installiert. Weitere 19 Internetterminals hat die Firma T-Com in Kooperation mit der Firma JCDecaux und der Stadt Aachen in Fahrgastunterständen an Bushaltestellen aufgestellt.

Mit diesem sogenannten Public-Payphone-Konzept hat jeder Bürger die Möglichkeit, kostenlos die Internetseiten der Stadt Aachen, des Hotelreservierungssystems, des Verkehrsvereins, der ASEAG und des AVV sowie der RWTH und der Fachhochschule aufzurufen. Telefonieren und die Inanspruchnahme der übrigen Internetdienste ist natürlich kostenpflichtig.





2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.6 Die Gewoge als Verwalter von städtischen Wohnungen

Modernisierung der städtischen Wohnungen Feld-, Heinrich-Hollands- und Jülicher Straße sowie Neugestaltung des Innenhofbereiches

Bereits vor einigen Jahren hat die gewoge AG die städtische Wohnanlage um die Metzgerstraße, Feldstraße, Heinrich-Hollands-Straße und Jülicher Straße zu einer großen Modernisierungsmaßnahme zusammengefasst. Die einzelnen Wohneinheiten entsprachen nicht mehr den technischen Anforderungen und heute üblichen Wohnstandards.

Die Häuser Jülicher Straße 295, 303 und 305 wurden entkernt und mit neuen Bädern, Küchen und den dazugehörigen technischen Infrastrukturen ausgestattet. Zusätzlich wurden Grundrisse so verändert, dass Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Singles oder Paare eine zeitgemäße und den heutigen Anforderungen entsprechende Wohnung vorfinden können. Insgesamt sind 16 neue Wohneinheiten entstanden. Alle Wohnungsgrundrisse wurden im Vorfeld eingehend mit dem Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen abgestimmt. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 54 m² und 109 m² Wohnfläche. Die Heizungs- und Warmwasseranlage wird durch die STAWAG über Fernwärme betrieben.

Die Wohnungen wurden mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Die Grundmiete beträgt 3,90 pro m² Wohnfläche. Alle Wohnungen sind in der Zeit von September bis November 2004 von zufriedenen Mietern bezogen worden.

Die guten Vermietungszahlen und die hohe Kundenzufriedenheit zeigen, dass mit der Gesamtanierung des Blocks eine große Bevölkerungsschicht angesprochen wird, die günstigen und zeitgemäßen Wohnraum sucht.

Als letzter Bauabschnitt des sogenannten „Blocks“ wurden die Häuser Feldstraße 6, 8, 10 und 12 den Mietern im August bzw. Oktober 2006 saniert übergeben. Insgesamt entstanden hier 24 neukonzipierte, moderne 2-, 3-, und 5-Zimmerwohnungen in einer Größe zwischen 49 m² und 110 m² Wohnfläche.

Nach Abschluss der Modernisierung der Wohnanlage wird derzeit der Innenhof des Wohnblocks umgestaltet. Die Planung erfolgte unter Einbeziehung der Mieter. Im Einzelnen entstehen über 50 Mietergärten, die sich um ein mittiges Spiel- und Freizeitband gliedern. Das Spielband mit seinen zwei Spielbereichen und der dazwischen liegenden Rasenfläche bietet Kindern unterschiedlicher Altersgruppen eine Vielzahl von Betätigungsmöglichkeiten. Für die Erwachsenen soll die allgemeine Freifläche einen Kommunikationsraum darstellen mit Platz für soziale Interaktionen.

Insgesamt hat die Stadt in den letzten Jahren ca. 5,8 Mio. Euro in die Sanierung der 116 Wohnungen investiert. Mit der Neugestaltung des Innenhofs ist die Sanierung der Wohnanlage abgeschlossen.



Copyright: Avia-Luftbild Aachen

Gemischte Belegung

Aus den Reihen der Politik wurde auf die Wichtigkeit einer gemischten Belegung bei der Neuvermietung von städtischen Wohnungen hingewiesen. Die Mischung bezieht sich auf die Belegung mit Mietern mit Wohnberechtigungsschein und Mietern ohne diese Berechtigung.

Die Praxis zur Belegung in städtischen Wohnungen stellte sich bisher wie folgt dar:

Auch freifinanzierte städtische Wohnungen waren im Wege der Selbstbindung Inhabern von Wohnberechtigungsscheinen vorbehalten. Von diesem Grundsatz soll zukünftig abgewichen werden, weil sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in letzter Zeit entspannt hat und auch im städtischen Wohnhausbesitz sozial gemischte/verträgliche Belegungsstrukturen angestrebt werden.

In Zukunft soll im freifinanzierten städtischen Wohnungsbestand und bei städtischen öffentlich geförderten Wohngebäuden, bei denen die Belegungsbindung endet, von der bisherigen ausschließlichen Bindung der Vermietung an InhaberInnen von Wohnberechtigungsscheinen abgewichen werden. Vielmehr wird grundsätzlich eine gemischte Belegung der Wohngebäude vorgesehen. Die daseinsvorsorgliche Aufgabe der Unterbringung von am Wohnungsmarkt Benachteiligten wird hierbei beachtet.

3 Bedeutsame Veranstaltungen

3.1 Architekturmesse

Grauenhofer Weg ...Wohnen im Grünen



Plan-/Baugebiet

- 5 km südöstlich vom Stadtzentrum Aachen
- erreichbar über die Trierer Straße, gut angebunden für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr
- Größe = rd. 10 ha
- Höhe = 232-240 m ü. NN; fällt nach Nordwesten hin ab
- Einbettung in die umgebende Landschaft und der weite Blick machen die Fläche zu einem hervorragenden Wohngebiet



Bebauungsplan

- Grundlage ist der Rahmenplan Forst
- ein Ergebnis des Rahmenplanes: Wohnbebauung für den Bereich Grauenhofer Weg
- mit dem Ziel, Baulandflächen für den Eigenheimbau auszuweisen, wurde 1999 ein beschränkter städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt
- städtebauliches Konzept des Preisträgers floss in Bebauungsplan ein
- Bebauungsplan ist seit 2004 rechtskräftig

Architekturmesse

Ziele

- Realisierung als hochwertiges Siedlungsgebiet
- Entwicklung gestalterisch vorbildlicher Wohnbebauung
- Förderung möglichst qualitätsvoller architektonischer Bebauung und nachhaltige Grundstücksnutzung
- wirtschaftliche und ökologische Grundstücksverwertung
- durch das Verfahren möchte Stadt Aachen anspruchsvollen Architekturbüros und Investoren Möglichkeit eröffnen, sich zukünftigen Bauherren vorzustellen
- Stadt übernimmt Katalysatorrolle zur Verbesserung der Baukultur
- Eröffnung einer Plattform, um offensiv für eine hochwertigere Bebauung zu werben

Verfahren

- Durchführung mit Architekten und Bauträgern
- vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren
- Büros erarbeiten Konzepte für realistische Bebauung
- Schwerpunkt der Beurteilung: Berücksichtigung städtebaulicher, architektonischer, gestalterischer, funktionaler, energetischer und wirtschaftlicher Grundsätze
- Präsentationen sollen den Vorgaben des Bebauungsplanes angepasst sein und auf die Besonderheit im Gebiet eingehen
- Integration von Investoren
- Auswahl der Bewerber und der Konzepte durch eine Jury aus Vertretern der Politik, der Architektenschaft und der Verwaltung
- Präsentation im Rahmen einer Broschüre und unter www.aachen.de/architekturmesse

Aktuelles

- seit Ende 2006 wird vermarktet
- im April 2007 waren die Hälfte der Grundstücke vergeben
- Fertigstellung der Bebauung bis 2009

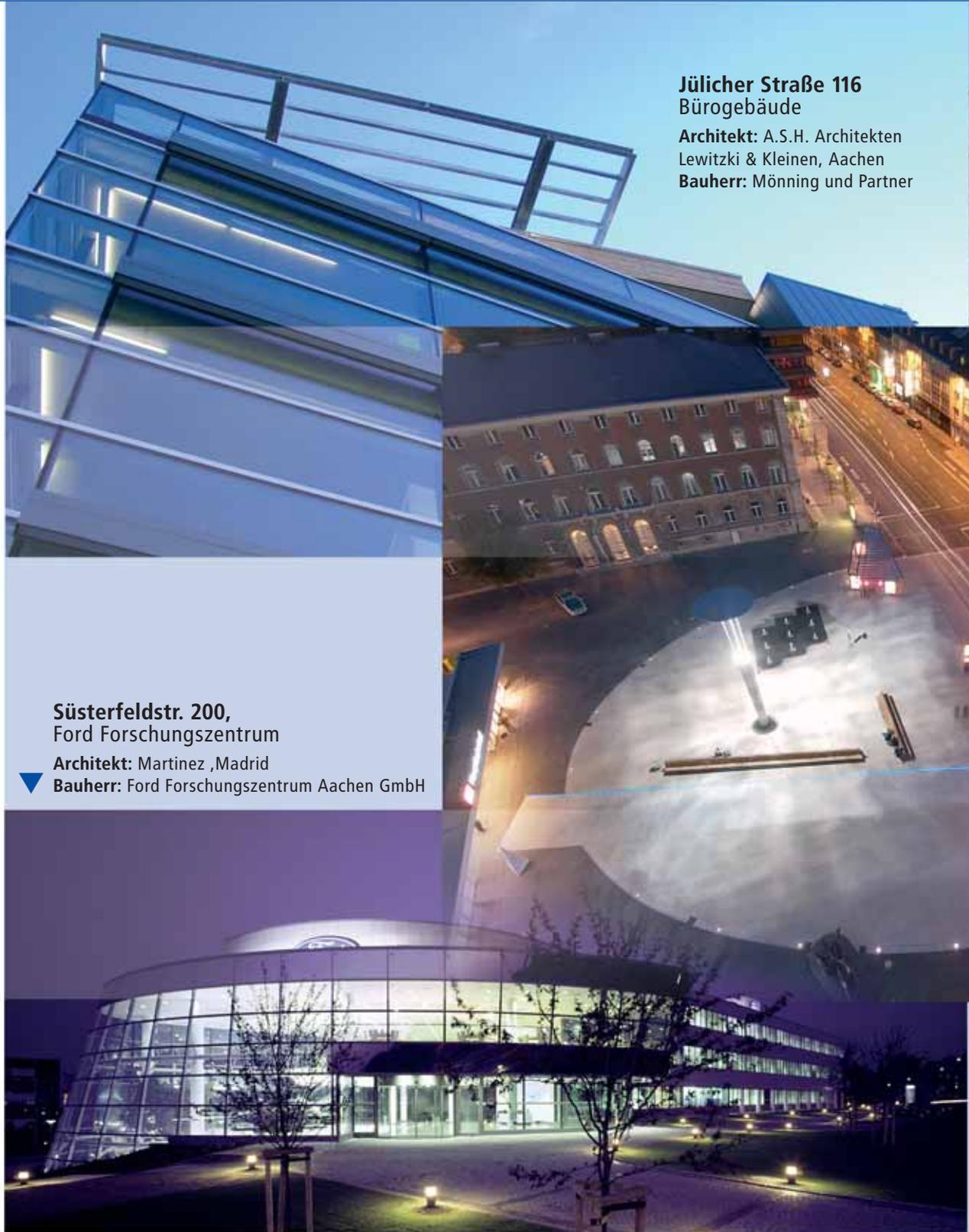
Kontakt

Stadt Aachen

Fachbereich Immobilienmanagement
Herr Gass
Tel.: 0241/432-2323
Mail: Thomas.Gass@mail.aachen.de



Architektonische Highlights in Aachen



Jülicher Straße 116
Bürogebäude

Architekt: A.S.H. Architekten
Lewitzki & Kleinen, Aachen
Bauherr: Mönning und Partner

Süsterfeldstr. 200,
Ford Forschungszentrum

▼ **Architekt:** Martinez ,Madrid
Bauherr: Ford Forschungszentrum Aachen GmbH



Vorplatz Hauptbahnhof Aachen

Architekt: Hentrup-Heyers-Fuhrmann Architekten, Aachen
Bauherr: Stadt Aachen
Fotograf: Jörg Hempel Photodesign



Lombardenstr. 12-22, Stawag IT-Zentrum ▲

Architekt: Hentrup-Heyers-Fuhrmann Architekten, Aachen
Bauherr: STAWAG



Alte Vaalser Straße, ►
Wohnanlage

Architekt: Hahn Helten + Ass.
Architekten GmbH, Aachen
Bauherr: Gewoge Aachen
Fotograf: Eblenkamp

„Mit freundlicher Unterstützung
des Fachbereichs Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen,
Abteilung 61/20,
Verbindliche Bauleitplanung“

4 Verkauf von städtischen Grundstücken und Objekten

4.1 Gewerbe

4.1.1 Verkauf von Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Liebigstraße

Auf einem Grundstück an der Liebigstraße entsteht ein stadtnahes Gewerbegebiet.

Das Gebiet ist insbesondere für kleinere und mittlere Betriebe geeignet, da Grundstücke von 800 m² bis 3.000 m² angeboten werden können.

Nachdem der Abbruch des alten Stadtreinigungsamtes, das sich auf dem Grundstück befand, die Altlastenbeseitigung und der Straßenbau durchgeführt waren, konnten Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 22.000 m² zum Verkauf angeboten werden. Ca. 9.000 m² sind inzwischen veräußert.

Die ersten Neubauten wurden schon bezogen. Eine Metallbaufirma, ein Rohr- und Leitungsbauunternehmen, ein Garten- und Landschaftsbetrieb und eine Firma für Kunststoff- und Metallgussformen haben hier bereits ihre Arbeit aufgenommen.



4.1.2 Verkauf eines städtischen Gewerbegrundstücks an der Charlottenburger Allee

An der Charlottenburger Allee wurden zahlreiche Gewerbegrundstücke an Firmen aus den unterschiedlichsten Branchen veräußert. 2006 stand nur noch ein 1.379 m² großes Grundstück zur Verfügung.

Da das Grundstück direkt am Kreisverkehr Charlottenburger Allee – Auf der Hülse liegt, sollte beim Verkauf darauf geachtet werden, dass ein repräsentatives Gewerbeobjekt gebaut wird. Weiterhin sollte die direkte Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung Berücksichtigung finden.

Die Firma B&B Holzdesign GmbH hat ein überzeugendes Konzept für die Bebauung vorlegen können. Im Neubau werden eine Fertigungs- und Lagerhalle, ein Ausstellungsraum, Büro- und Wohnflächen entstehen.

Das Gebäude soll in 2007 bezogen werden.



4 Verkauf von städtischen Grundstücken und Objekten

4.2 Wohnen

4.2.1 Lehmkülchen

Auch im Jahr 2006 wurden weitere vier Einfamilienhausbaugrundstücke im Baugebiet Gut Lehmkülchen an Familien mit Kindern verkauft. Der Verkauf erfolgte unter Gewährung von Sozialrabatten, deren Höhe abhängig vom Einkommen und der Kinderzahl der jeweiligen Familien ist. Auf den Grundstücken sind bereits drei Reihenhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet worden. Derzeit sind nur noch zwei Baugrundstücke verfügbar.

4.2.2 Franz-Wallraff-Straße

Im Baugebiet Brander Feld sind der Stadt Aachen drei Baugrundstücke für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und ein Baugrundstück für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte von der Umlegung zum Verkehrswert zugeteilt worden. Diese Grundstücke sind in den Aachener Tageszeitungen und im Internet gegen Höchstgebot ausgeschrieben worden. Alle vier Grundstücke sind an den jeweils Höchstbietenden verkauft worden. Die Kaufpreise entsprachen in etwa dem Verkehrswert.

4.2.3 Haarhofstraße

Nachdem eine Wohneinheit des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks in der Haarhofstraße frei geworden ist, hat der Fachbereich Immobilienmanagement die verbliebene Mieterin gefragt, ob sie das Objekt erwerben möchte. Da diese Mieterin das Haus nicht erwerben wollte, wurden Verkaufsverhandlungen mit dem interessierten Eigentümer des Nachbarhauses geführt, die letztendlich erfolgreich zum Abschluss gebracht werden konnten.

4.2.4 Dammstraße 9

In dem viergeschossigen Mehrfamilienhaus befanden sich vier Wohnungen, von denen zwei seit geraumer Zeit leer standen. Vor einer Vermietung dieser beiden Wohnungen hätte eine kostenintensive Instandsetzung durchgeführt werden müssen. Der Versuch, die beiden Mieter sozialverträglich umzusetzen, ist mangels Ersatzwohnraum in vergleichbarer Lage gescheitert. Das Haus wurde dann unter der Voraussetzung der Übernahme der Mietverhältnisse gegen Höchstgebot zum Verkauf ausgeschrieben und an den Höchstbietenden verkauft.

4.2.5 Guaitastraße 14

In dem denkmalgeschützten, viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen stand eine Wohneinheit leer. Nach der sozialverträglichen Umsetzung der vier Mietparteien ist das Objekt gegen Höchstgebot zum Verkauf ausgeschrieben und an den Meistbietenden verkauft worden. Der Umbau/die Modernisierung ist inzwischen abgeschlossen und alle Wohnungen sind wieder vermietet bzw. werden von dem Eigentümer selbst genutzt.

4.2.6 Fringsgraben 33

Nachdem beide Wohnungen in dem Objekt Fringsgraben leerstehend waren, wurde dieses in den Aachener Tageszeitungen gegen Höchstgebot zum Verkauf ausgeschrieben. Da die Wohnungen sehr klein waren, beabsichtigt der neue Eigentümer das Objekt zu einem Einfamilienhaus umzubauen und anschließend selbst zu nutzen.

4.2.7 Severinstraße

In Aachen-Eilendorf, Kirchfeldstraße, verfügte die Stadt über einen ca. 220 m² großen Grundstücksteil an der Severinstraße, der an den örtlichen Friedhof angrenzte. Diese Teilfläche befand sich in Hanglage und wurde von der Friedhofsverwaltung nicht genutzt.

In einer Bauvoranfrage wurde geprüft, ob das Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut werden konnte. Nach positivem Vorbescheid im Sommer 2005 wurde das Grundstück zum Verkauf in den Aachener Tageszeitungen sowie im Internet angeboten. Aufgrund der schwierigen Bebaubarkeit hatte sich erst im November 2006 ein Käufer gefunden. Der neue Eigentümer beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit Büroräumen für sich zu errichten.

4 Verkauf von städtischen Grundstücken und Objekten

4.3 Besondere Wohnformen

4.3.1 Verkauf Grundstück Kronenberg

Die Nachfrage nach neuen Wohnformen nimmt stetig zu. Damit entsprechende Bauvorhaben realisiert werden können, stellt die Stadt Aachen geeignete Grundstücke zur Verfügung.

Über ein bisher als Grünfläche genutztes Grundstück am Kronenberg wurden Gespräche mit einer Architektin, die schon verschiedene derartige Wohnprojekte verwirklicht hat, und der Wohnprojektgruppe „Selbstbestimmt und nachbarschaftlich“ geführt. Auf dem Grundstück soll ein Gruppenwohnprojekt mit ca. 10 Wohnungen und Gemeinschaftsflächen entstehen.

Das ca. 1.200 m² große Grundstück ist an einen Aachener Bauträger veräußert worden. Mit dem Bau des Gebäudes im Passivhausstandard soll Ende des Jahres 2007 begonnen werden.



Um die Risiken der einzelnen Gruppenmitglieder zu begrenzen, wird das Projekt in baulicher und wirtschaftlicher Hinsicht wie ein normales Bauträgerprojekt abgewickelt. Hierbei werden Gestaltungsfragen auf Vorschlag der Architektin und in Abstimmung mit dem Bauträger von der Wohngruppe beschlossen. Die Wohngruppe entscheidet in Abstimmung mit der Architektin und einer Moderatorin, wer welche Fläche/Wohnung und in welcher Größe kauft. Die Bewohner/innen erstellen eine Hausordnung. Zunächst vermarktet die Gruppe die Wohnungen alleine und nimmt neue Gruppenmitglieder auf. Erst wenn nach einer Frist für einen Teil der Wohnungen noch keine Käufer/innen gefunden worden sind, übernimmt der Bauträger den Verkauf. In diesem Fall stimmt sich der Bauträger über Interessen mit der Gruppe ab.

4.3.2 Entwicklung Grundstück und Gebäude Stephanstraße

Die Stadt ist Eigentümerin verschiedener Grundstücke in der Stephanstraße. Der Grundbesitz ist mit zwei Mehrfamilienhäusern, einem Verwaltungsgebäude und im rückwärtigen Bereich mit einer Kindertagesstätte bebaut.

Die Kindertagesstätte wurde auf dem städtischen Grundstück bis zum Jahr 2005 von der Pfarre St. Jakob betrieben. Mit der Aufgabe der Kindertagesstätte entstand im rückwärtigen Bereich eine ca. 1.400 m² große Fläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Beim Fachbereich Immobilienmanagement wurden seit 2005 Gespräche mit Interessenten über eine Entwicklung des rückwärtigen Bereichs geführt. Erste Planungen wurden dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vorgestellt.

Nach einer Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt konkretisierte ein Interessent sein Angebot zur Entwicklung des Grundbesitzes. Der Verein plant die Entwicklung eines Wohnprojektes (Gruppenwohnen) mit dem Ziel, dauerhaft günstigen, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein Stadthaus errichtet werden.



Die Mehrfamilienhäuser werden mit den bestehenden Mietverträgen und dem Ziel der sukzessiven Integration der Mieter in das Wohnprojekt erworben.

Der Verein möchte Wohnraum für ca. 40 Personen schaffen und gemeinschaftliches Eigentum über eine GmbH als Eigentümerin bilden.

Zur Klärung der offenen, baurechtlichen Fragen wurde dem Verein das Grundstück vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss zum Kauf bis zum Herbst 2007 reserviert.



5 Wochenmärkte und Biomarkt

12 Wochenmärkte und 1 Biomarkt bietet die Stadt Aachen den Bürgern dienstags bis samstags Woche für Woche in Aachen an, um sich mit frischen Lebensmitteln zu versorgen, Angebote und Preise vergleichen zu können oder einfach nur, um die einmalige Atmosphäre des Kaufens und Verkaufens zu genießen.

Der WDR hat sich im letzten Jahr genau mit dieser Frage befasst und Wochenmärkte in Nordrhein-Westfalen getestet. Dabei hat der Wochenmarkt vor dem Aachener Rathaus eine besondere Auszeichnung erhalten.



Innenstadt:

Ort	Straße	Tag	Uhrzeit
Markt	Am Markt	Di + Do	7.00 - 13.00 Uhr
Burtscheid	Kapellenstraße	Fr	7.00 - 13.00 Uhr
Münsterplatz Biomarkt	Münsterplatz	Sa	9.00 - 14.00 Uhr

Außenbezirke:

Ort	Straße	Tag	Uhrzeit
Brand	Marktplatz 2a	Di + Sa	7.00 - 13.00 Uhr
Elsassplatz	Elsassplatz	Mi	7.00 - 13.00 Uhr
Richterich	Rathausplatz	Mi	7.00 - 13.00 Uhr
Preuswald	Lütticher Str./Reimser Str.	Mi	7.00 - 13.00 Uhr
Eilendorf	Marienstr. 60	Mi	7.00 - 13.00 Uhr
Haaren	Haarener Gracht 1	Do	7.00 - 13.00 Uhr
Kornelimünster	Benediktusplatz 1	Fr	7.00 - 13.00 Uhr
Neumarkt	Neumarkt	Sa	7.00 - 13.00 Uhr

Der neue Eigentümer der Wohnanlage Preuswald hatte die Stadt gebeten, zur Verbesserung der Infrastruktur im Bereich Aachen-Preuswald einen Wochenmarkt einzurichten. Als Standort bot sich eine städtische Fläche an der Lütticher Str./Ecke Reimser Str. an.

Nach positiven Beschlüssen der zuständigen Bezirksvertretung und des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses hat die Verwaltung die Stromversorgung für die Marktstände umgehend sichergestellt, so dass einige Marktbesucher zunächst versuchsweise Anfang Dezember 2006 mit dem Wochenmarkt beginnen konnten.

Da die Resonanz durch die Kunden gut war, wurde der Wochenmarkt trotz der ungünstigen Jahreszeit nach Weihnachten fortgesetzt. Er erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit.



6 Wichtige Immobiliendaten

6.1 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 national	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 16.00 Hektar sind angelegt und ausgestattet; Region Aachen 5.632,0 ha.

6.2 Relevante Daten (Stadt Aachen)

Haushalte (Stand 31.12.2005)	154.297
Wohngebäude (Stand 31.12.2005)	37.979
Bauvorhaben 2006:	
• Wohngebäude mit 1 WE	223
• Wohngebäude mit 2 WE	46
• Wohngebäude mit 3 und mehr WE	17 (mit insgesamt 181 WE)
• Büro-/Geschäftsgebäude/Gewerbeneubauten	32
• besondere Vorhaben	174

6.3 Zahlen, Daten, Fakten (Stadt Aachen)

Größe des Stadtgebietes	16.083 ha
Einwohner:	
Hauptwohnung (Stand 31.12.2006)	252.512
Studenten (Stand 31.12.2006)	36.396
Berufspendler täglich	
• Einpendler	56.969
• Auspendler	18.213
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (31.03.06)	103.988

**Einkommen
verfügbares Einkommen
je Einwohner in 2004**

17.025 Euro

**zum Landeswert 2004
Kaufkraftkennziffer 2004**

92,6
99,4

**Einzelhandel
Umsatz in Mio. Euro (2005)**

1.598,6

Die größten Arbeitgeber

RWTH	10.000 Arbeitsplätze
Stadtverwaltung Aachen (ohne Eigenbetriebe)	3.200 Arbeitsplätze
FH Aachen	1.000 Arbeitsplätze
Grünenthal	1.400 Arbeitsplätze
Schumag	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 5.000 m²

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

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

Netto-Erdgeschoss-Kaltmieten in Euro pro m² Nutzfläche im Einzelhandel

für Läden in 1a-Lage	70,- Euro
für Läden in 1b-Lage	45,- - 60,- Euro
für Läden in 1c-Lage	25,- - 40,- Euro
für Läden in Lage 2	10,- - 20,- Euro

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

tatsächliches Baujahr zwischen 1950 - 1974	2.240,- Euro
tatsächliches Baujahr zwischen 1975 - 2004	2.150,- Euro

6 Wichtige Immobiliendaten

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

tatsächliches Baujahr zwischen 1959 - 1974	2.310,- Euro
tatsächliches Baujahr zwischen 1975 - 2004	1.900,- Euro
Neubau	1.910,- Euro

Wohnungseigentum (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche bei Weiterverkauf)

tatsächliches Baujahr	- 1919	1.500,- Euro
tatsächliches Baujahr	1920 - 1949	980,- Euro
tatsächliches Baujahr	1950 - 1959	1.480,- Euro
tatsächliches Baujahr	1960 - 1969	1.110,- Euro
tatsächliches Baujahr	1970 - 1979	1.180,- Euro
tatsächliches Baujahr	1980 - 1989	1.400,- Euro
tatsächliches Baujahr	1990 - 1999	1.490,- Euro
tatsächliches Baujahr	2000 - 2004	-
Neubau / Erstverkauf		2.210,- Euro

Wohnungsbaugrundstücke incl. Erschließungskosten in Euro/m²

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Verkaufspreis in Euro/m ²	440,- Euro

Qellen:

Stadt Aachen, Fachbereich 01/Statistik
 Fachbereich 62 (Gutachterausschuss oder Grundstücksmarktbericht 2006 für die Stadt Aachen)
 Initiative Aachen

6.4 Mietspiegel (s. Seite 33)

6.5 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); Stellvertreter ist Ratsherr Eberhard Büchel (CDU).

6.4 Mietspiegel

Mietspiegel gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen (Gültigkeit vom 01.10.2006 bis 30.09.2008)

Herausgeber:

Gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen: Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V.*, Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.* unter Mitwirkung der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen*

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 25.11.2003 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.

6 Wichtige Immobiliendaten

Heizung

Eine Heizung ist dann vorhanden, wenn es sich um eine Sammelheizung/Etagenheizung handelt. Einzel Gas- oder Öelöfen in einzelne Räume 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 im 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, o d e r , der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v.H. jährlich der 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 Besonderheiten 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 in Richtung des oberen bzw. unteren Wertes orientieren.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

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

Mietspiegeltabelle

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung ohne Bad/Dusche ohne Heizung Euro/m ²	WC in der Wohn mit Bad/Dusche oder mit Heizung Euro/m ²	WC in der Wohnung mit Bad/Dusche, und mit Heizung Euro/m ²
Zeile/Spalte		1	2	3
Baujahr bis 1960				
einfache	A	2,00 - 2,70	2,35 - 3,30	3,35 - 5,30
mittlere	B	2,30 - 3,90	2,80 - 4,60	4,10 - 5,80
gute	C	–	–	4,40 - 6,20
Baujahr 1961-1971				
einfache	D		3,65 - 3,75	4,00 - 5,20
mittlere	E		3,65 - 4,85	4,20 - 5,75
gute	F		–	4,85 - 6,90
Baujahr 1972-1982				
einfache	G		–	3,35 - 5,15
mittlere	H		4,50 - 5,50	4,40 - 6,05
gute	I		–	4,80 - 6,75
Baujahr 1983- 1993				
einfache	J			3,45 - 5,10
mittlere	K			3,45 - 6,30
gute	L			5,10 - 7,30
Baujahr 1994- 2002				
einfache	M			4,15 - 6,00
mittlere	N			4,35 - 6,90
gute	O			5,20 - 7,65
Baujahr ab 2003				
einfache	P			–
mittlere	Q			5,05 - 7,90
gute	R			–

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 14.179 Datensätzen zugrunde. Für die mit „–“ gekennzeichneten Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

Rechtliche Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens

- 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.
- 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 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten. Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen dieses Mietspiegels bestehen.

7 Statistik zu Ankäufen, Verkäufen, Gestattungsverträgen, Vorkaufsrechtsbescheinigungen und Erbbauzinserhöhungen im Jahre 2006

7.1 Ankäufe

Im Jahr 2006 wurden 15 Grundstücke und Objekte angekauft mit einem Ausgabevolumen in Höhe von rd. 1,3 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	10
2	Rückerwerb eines Gewerbegrundstückes	1
3	Ausüben von gesetzlichen Vorkaufsrechten	4
Gesamtzahl der Objekte		15

7.2 Verkäufe

Im Jahre 2006 wurden 48 Grundstücke und Objekte verkauft mit einem Einnahmenvolumen in Höhe von rd. 4,6 Mio. Euro. Es handelte sich um folgende Objekte:

lfd. Nr.	Grund des Verkaufs	Anzahl der Objekte
1	Gewerbe	14
2	Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen	19
3	Sonstige	15
Gesamtzahl der Objekte		48

Neben den Ankäufen und Verkäufen wurde in 2006 ein Tauschgeschäft durchgeführt.

7.3 Gestattungsverträge

Im Jahr 2006 wurden 19 Gestattungsverträge und Baulasten abgeschlossen, und zwar überwiegend mit Versorgungsunternehmen. Hierbei wurden Einnahmen in Höhe von rd. 81.000,- Euro erzielt.

7.4 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.

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

Im Jahre 2006 wurden insgesamt 865 Vorkaufsrechtsbescheinigungen ausgestellt. Nach erfolgter Prüfung wurde zum 1. März 2006 die Verwaltungsgebühr für die Erteilung des Negativattestes auf 30,00 Euro angehoben.

Die Gebühr für das Erteilen des Zeugnisses wird in Höhe von 28,- Euro/bzw. 30,- Euro gemäß der Verwaltungsgebührenordnung erhoben. Die Einnahmen betragen im Jahr 2006 rund 25.650,- Euro und stellen somit Mehreinnahmen in Höhe von rund 2.000,- Euro gegenüber 2005 dar.

7.5 Erbbauzinsen

Im Jahre 2006 wurden aufgrund vertraglicher Voraussetzungen die Erbbauzinsen für 57 Erbbaurechte erhöht. Dies führte zu jährlichen Mehreinnahmen von rd. 82.518,- Euro.

8 Pressespiegel

Aachener Zeitung Öffentliche Ausschreibung: Grauenhofer Weg Erschließung	20.12.2005
Aachener Zeitung Bauhaus-Träume wachsen in den Himmel Entwurf des Österreicher Wolfgang Tschapeller siegt im Architektenwettbewerb.	12.01.2006
Aachener Nachrichten Merzbrück: Aachen baut mit an der Landebahn Alle Bedenken sind aber noch nicht ausgeräumt.	17.01.2006
Aachener Nachrichten US-Investor kauft der LEG 4300 Mietwohnungen ab Auch Objekte in der Region Aachen wechseln den Besitzer.	18.01.2006
Aachener Nachrichten Der Siegentwurf spaltet die Aachener Entwürfe für das „Bauhaus“ locken Scharen in den Krönungssaal. Reaktionen reichen von Begeisterung bis zur totalen Ablehnung.	18.01.2006
Aachener Zeitung Tivoli-Neubau an der Krefelder Straße: Politik befasst sich jetzt mit den Ersatzflächen für die Kleingärten und den PTSV	20.01.2006
Aachener Zeitung Aachen braucht einfach einen neuen Konzertsaal Flammende Appelle von zwei weltberühmten Dirigenten pro „Haus der Musik“: Christoph Eschenbach und Wolfgang Sawallisch unterstützen das ehrgeizige Bürgerprojekt.	20.01.2006
Aachener Zeitung Wohnen, Arbeit, Freizeit statt der Fabrik-Ruinen? Altes Dechamps-Gelände in Brand ist für rund 1,2 Millionen Euro versteigert worden. Investoren planen Mix aus Häusern und gewerblicher Nutzung. Stadt sieht aber erhebliche Probleme wegen des Lärmpegels benachbarter Firmen.	23.01.2006
Aachener Zeitung Bauhaus Europa: Stadt startet jetzt eine Informations-Offensive Gesprächsangebot an die CDU: „Die Tür ist nicht zu“. Stawag als Bauherr aus dem Rennen.	27.01.2006
Aachener Zeitung In der Bauhaus-Debatte bleibt's spannend Flammende Plädoyers für und wider das Projekt bei sachlicher und fairer Bürgerinformation. Weitere Veranstaltungen folgen.	03.02.2006
Aachener Nachrichten Kaiserbad soll verkauft werden Eigentümer wird das Objekt zuviel: „Von Anfang an echtes Sponsorentum“.	03.02.2006
Aachener Zeitung Am Eisenbahnweg verfällt ein ganzes Grundstück Bundeseigene Immobilie soll „kurz- bis langfristig veräußert werden“. Umzäunung war nicht geschlossen. Gefährlicher Spielplatz.	07.02.2006
Aachener Zeitung Erbsenzählerei gegen einen ruinösen Wettbewerb Gutachter legt Zwischenbericht zu städteregionalem Einzelhandelskonzept vor.	09.02.2007
Aachener Zeitung Siso: Versteigerung in letzter Minute gekippt Niederländische Investoren kaufen Firmengelände	23.02.2006
Aachener Zeitung Gibt es ein Tauziehen um Camp Pirotte? Ein Eintrag ins Handelsregister wirft Fragen auf.	25.02.2006
Aachener Zeitung Neuer Obi an der Debyestraße: Beschlossen und doch weit weg Planungsausschuss: Wasserverband sieht Probleme bei Ausgleichsfläche	04.03.2006

8 Pressespiegel

- 16.03.2006 **Die Zeit**
Systematischer Frauenklau
Demografische Analysen zeigen: Städte ziehen junge Frau an, im Osten droht regional der Niedergang.
- 22.03.2006 **Aachener Zeitung**
Illustre Runde im Wettstreit um den Büchel
Sieben hochkarätige Arbeitsgemeinschaften müssen bis 15. Mai ihre Ideen ausarbeiten.
Die Entscheidung fällt am 2. Juni
- 30.03.2006 **Aachener Zeitung**
Zwischen ALRV und Alemannia hakt es
Neuer Tivoli: Gespräche der benachbarten Vereine über Grundstücke noch ohne Ergebnis.
Stadt und Politik hoffen auf Kompromiss.
- 04.04.2006 **Aachener Zeitung**
Bau-Branche in Region macht Trendwende aus
Auftragseingang gestiegen. Unternehmen investieren in neue Gebäude. Wohnungsbau ist das Sorgenkind. Überalterter Bestand sanierungsreif. Bund und Land geben mehr für Schienenweg und Straßennetz aus.
- 18.04.2006 **Aachener Zeitung**
Karli bringt den Bend über die erste Hürde
Maskottchen der Weltreiterspiele eröffnet das größte Volksfest der Region.
Spannender Mix aus Nostalgie und Hightech.
- 19.04.2006 **Aachener Zeitung**
Geschäfte ohne Grenzen
Copeland eröffnet Europazentrale in Oberforstbach
- 27.04.2006 **Aachener Zeitung**
Handfester Streit: Wer darf Camp Pirotte kaufen?
Unternehmen unterzeichnete im Januar Kaufvertrag über das ehemalige Belgiercamp.
Doch auch die Stadt hat Rechte.
- 11.05.2006 **Aachener Zeitung**
Am Alten Schlachthof erwächst neues Leben
Auf dem 40 000 Quadratmeter großen Areal sind die ersten Verkäufe unter Dach und Fach.
Bisherige Bilanz: 50 Arbeitsplätze. Die Stadt vermeldet viele Gewerbeanfragen, der Fahrplan für die weitere Entwicklung steht.
- 11.05.2006 **Aachener Zeitung**
So wie Aachen wächst keine Stadt in NRW
Prognose des Landesamtes für Statistik: Auch Düren und Heinsberg gewinnen bis 2025 gegen den Trend Einwohner hinzu. Ruhrgebiet schrumpft dramatisch.
- 11.05.2006 **Aachener Nachrichten**
Eine Grundstücks-Praline ist jetzt zum Verzehr bereit
Der „Alte Schlachthof“ lockt mit repräsentativen Bauten aus dem 19. Jahrhundert. Film- und Theaterfirmen wollen ansiedeln.
- 11.05.2006 **Aachener Nachrichten**
Vorschläge für Häuschen im Grünen
Baugebiet Grauenhofer Weg. Ausstellung für bauinteressierte Familien. Konzepte von 26 Architekturbüros und fünf Bauträgern.
- 12.05.2006 **Aachener Zeitung**
In der Soers gibt es diesmal nur Gewinner
Alemannia Aachen, ALRV und Stadt verkünden Einigung in der Grundstücksfrage.
Wann neues Stadion gebaut wird, ist noch offen.
- 13.06.2006 **Aachener Zeitung**
Traum vom neuen Archiv reift im Bunker
Pläne zum Ausbau der Betonbastion an der Lütticher Straße werden konkret. 50 000 Euro als Starthilfe fürs Millionenprojekt.
- 17.06.2006 **Aachener Zeitung**
Freie Bahn für den Obi-Umzug zur Debyestraße
Umstrittenes Vorhaben nächste Woche Thema im Planungsausschuss. Bezirksregierung signalisiert Zustimmung. Auch Verkehrsanbindung ist lösbar.

<p>Aachener Zeitung Teures Bauland billiger machen Antrag von SPD und Grünen will durch „25-Prozent-Modell“ Erschließung privater Grundstücksflächen sozial verträglich machen. Die Stadt bekommt das Recht, ein Viertel anzukaufen und selbst zu verteilen.</p>	17.06.2006
<p>Aachener Zeitung Letzte Gelegenheit zur Schlachthof-Besichtigung Besondere Tour stellt Aachener Norden vor</p>	20.06.2006
<p>Aachener Zeitung Die grüne Soers wird jetzt festgeschrieben Politik will heute im Planungsausschuss beschließen, dass ein Bebauungsplan weitere Bebauung untersagt. Ausnahme Kleingärtner.</p>	22.06.2006
<p>Aachener Zeitung Innovationskraft führt den Exoten zum Erfolg Die Munters Euroform verdoppelt in zwei Jahren ihren Umsatz. 220 Mitarbeiter und der Bedarf wächst weiter.</p>	08.07.2006
<p>Aachener Zeitung Millionenspritze für den Standort Aachen Grünenthal baut aus: Neues Bürogebäude in Eilendorf-Süd. Geamtinvestition 52 Millionen Euro.</p>	08.07.2006
<p>Aachener Zeitung „Unglaubliche Potenziale“ der Stadt nutzen Podiumsdiskussion bei der Deutschen Bank über die Perspektiven Aachens</p>	09.08.2006
<p>Aachener Zeitung „Ampelmehrheit“ für das Bauhaus Europa Aachens Stadtrat spricht sich nach heftiger Debatte für das Projekt aus. 11 000 Unterschriften dagegen. Bürgerentscheid kommt.</p>	17.08.2006
<p>Aachener Zeitung Kritiker fürchten „Heuschrecken“ im Wohnungsmarkt NRW entscheidet im Oktober über Verkauf der LEG. Mieter, Betriebsräte und Gewerkschaften sehen Dambruch.</p>	18.08.2006
<p>Aachener Zeitung Einweihung des Hauptbahnhofs Aachen nach Umbau. Virtueller Lichtraum lässt Gäste staunen Kontrast zwischen Alt und Neu. Platz für Geschäfte, erweitertes Reisezentrum, barrierefreie Zugänge, neue Anzeigetafeln und ein modernes Beschallungssystem. Heute und morgen Feier.</p>	18.08.2006
<p>Aachener Zeitung LEG-Verkauf: „Soziale Sicherheit geht verloren“ DGB und Mietschützer machen gegen Pläne der Landesregierung mobil, die 100 000 Wohnungen privatisieren will. Für Mieter und Wohnungsmarkt werden fatale Folgen befürchtet. Volksinitiative soll Vorhaben stoppen.</p>	22.08.2006
<p>Aachener Zeitung Büchel: Sieger haben noch nicht gewonnen Die Verhandlungen dauern – wegen des Geldes</p>	25.08.2006
<p>Aachener Zeitung Quanta schafft 130 neue Stellen in Aachen</p>	05.09.2006
<p>WDR 2-Hörfunk-Lokalnachrichten Aachen: Neuer Gewerbehof auf altem Schlachthof-Gelände</p>	11.09.2006
<p>Aachener Zeitung Für eine gute Sache gibt es immer Geld WZL-Chef Professor Günther Schuh wirbt für den Campus auf dem Westbahnhof – und vehement für das Bauhaus Europa.</p>	22.09.2006
<p>Aachener Zeitung Bilbao war gestern, Aachen ist morgen Begeisterung über Bauentwurf des Instituts für Energieforschung. RWTH sieht trotz E.ON-Beteiligung Unabhängigkeit gewahrt.</p>	27.09.2006



8 Pressespiegel

- 28.09.2006 Aachener Zeitung**
Blütenträume für den Elisengarten reifen
 Berliner Büro Lützwow 7 als Sieger des Wettbewerbs zur Umgestaltung gekürt. Offenes Areal mit mehr Wasser und Licht geplant.
- 28.09.2006 Aachener Zeitung**
Die regionale Konjunktur gewinnt weiter an Tempo
 IHK Aachen: Aufschwung setzt sich nach einer kleinen Delle im Frühjahr fort. Belegschaften werden aufgestockt. In der Industrie läuft das Geschäft. Wegen der Anhebung der Mehrwertsteuer werden die Preise nur leicht anziehen.
- 21.10.2006 Aachener Zeitung**
 Aus anderer Sicht: **Bauhaus braucht einen geeigneteren Standort**
 „Eine riesige Chance für Aachen“, aber das Projekt muss städtebauliche Impulswirkung erzielen
- 24.10.2006 Aachener Zeitung**
Auf der „ExpoReal“ zeigt sich die Region von ihrer besten Seite
 In München machen Firmen aus der Dreiländer-Region überregional Werbung
- 26.10.2006 Aachener Zeitung**
Neuer Tivoli: Endlich konkrete Schritte
 Der Aufsichtsrat hat wichtige Beschlüsse zu Verantwortlichkeit, Umsetzung und Kapazität gefasst. Projektmanager wird eingestellt.
- 10.11.2006 Aachener Zeitung**
Kühne Visionen treffen auf harte Tatsachen
 Zukunftsmusik im Planungsausschuss: Erstmals wird der Politik der Masterplan für den Campus Innenstadt präsentiert. Zwischen „Turmplatz“, „Talbotpark“ und „Wissensorten“ stoßen nicht alle Ideen auf einhellige Zustimmung.
- 02.12.2006 Aachener Nachrichten**
Tivoli: Dicke Brocken aus dem Weg geräumt
 Stadt einigt sich mit Kleingärtnern über einen neuen Standort in Berensberg. Auch die Eckdaten für den Sportpark Soers sind endgültig festgezurr. Linden: 2008 könnte der Bauantrag für das neue Stadion gestellt werden.
- 07.12.2006 Aachener Nachrichten**
Ein alter Güterbahnhof im Mittelpunkt der Gartenstadt?
 CDU-Ratsherr Norbert Finkeldei präsentiert Pläne zur Umgestaltung von Aachen-West. „Schienen wirken wie eine Barriere.“
- 15.12.2006 Aachener Nachrichten**
Kindergärten: Gleich drei Standorte stehen zum Verkauf
 Politik berät über Kitas Brabantstraße, Ungarnstraße und am Reulert. „Kein Programm, sondern ganz individuelle Gründe.“
- 19.12.2006 Aachener Nachrichten**
TrendboxA: Apag-Aufsichtsrat folgt Beschluss des Stadtrates
 Einstimmig: Rot-Grün sieht Entwicklungschance für das ganze Viertel
- 19.12.2006 Aachener Nachrichten**
Sportpark Soers in engem Schulterschluss
 Alle vier Fraktionen stellen neue Pläne gemeinsam vor. Konzept setzt Rahmen fest, lässt Vereinen aber gestalterische Freiheiten.
- 19.12.2006 Aachener Nachrichten**
CDA: Campus am Westbahnhof prüfen
- 19.12.2006 Aachener Zeitung**
Im März soll Entscheidung über Bauhaus-Nachfolger fallen
 Gesellschaftler: Projekt soll im euregionalen Konsens entwickelt werden
- 21.12.2006 Aachener Zeitung**
Von 12 auf 1000: Quanta startet jetzt voll durch
 Was vor drei Jahren ganz klein anfing, wird 2007 zu einem der größten Unternehmen der Stadt. Bis zu 700 neue Stellen und Umzug aufs ehemalige Siso-Gelände. Computer und Fernseher werden montiert und repariert.

9 Organigramm Immobilienmanagement



Stadt Aachen
Der Oberbürgermeister
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

Verantwortlich: Anette Reinholz





Jetzt wird's heiß!



WärmeSTA[®] Service

Aber cool für Ihr Budget: mit WärmeSTA[®] Service

Die Wohlfühl-Wärme zum Mieten lässt keine Wünsche offen.
WärmeSTA[®] Service bietet:

- kompetente Beratung sowie Planung und Installation der neuen Heizung durch einen Partner Ihres Vertrauens
- die Absolut-Sorglos-Finanzierung
- den Rundum-Verwöhn-Service

Mehr Informationen unter www.stawag.de/waermeSTA

STAWAG. Gut für Sie. Gut für Aachen.

Nutzen Sie alle Chancen beim Immobilienverkauf.

Immobilienvermittlung in Sparkassen-Qualität



**www.s-immo-ac.de
Tel.: 02405 / 498 00-0**

 immo.
Ihr Immobilien-Makler

Sparkassen Immobilien GmbH · Monnetstraße 24 · 52146 Würselen