Perspektiven erkennen

Ziele, Konzepte, Ergebnisse: Immobilienbericht 2015

stadt aachen

www.aachen.de/immobilien

Wohnungsunternehmen seit 1891

Wir schaffen Wohnraum für Aachen

gewoge

gewoge AG | Kleinmarschierstraße 54–58 | 52062 Aachen

in Aachen zu Hause

Perspektiven erkennen

Ziele, Konzepte, Ergebnisse:
Immobilienbericht 2015

Stadt Aachen, Fachbereich 23,
Immobilienmanagement

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

auch in diesem Jahr möchten wir Ihnen einen Rückblick auf die Entwicklungen auf dem Aachener Immobilienmarkt des Jahres 2015 geben.
Sie finden in unserem Immobilienbericht zum einen interessante Informationen zu unseren aktuellen Projekten. Hierzu zählen unter anderem neben den Entwicklungen im Nikolausviertel oder dem neuen Vermarktungskonzept Sandhäuschen auch Informationen zu den neuen Fahrgastunterständen im Aachener Stadtgebiet.

Zum anderen bieten wir Ihnen einen aktuellen Überblick über diverse Wohnprojekte, angefangen von unserem hier nun schon seit einigen Jahren auftauchenden Sachstand zum Thema Umgang mit Flächenknappheit, einen Einblick in das EU-Projekt „GUGLE", sowie Informationen zur Wohnraumgewinnung in Zusammenarbeit mit der städtischen Tochtergesellschaft gewoge AG.

Mit Blick auf die rasanten Entwicklungen der Flüchtlingskrise hat die Stadt Aachen gerade im Jahr 2015 eine Vielzahl von Möglichkeiten in Anspruch genommen, ausreichenden Wohnraum in kürzester Zeit zu schaffen. So wurden auch unkonventionelle Wege eingeschlagen wie z. B. die Herrichtung und Umnutzung gewerblicher Immobilien.

Auch über neue Fördermöglichkeiten im öffentlichen Wohnungsbau und entsprechende gesetzliche Anpassungen zugunsten der Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge erhalten Sie hier einen Input.

Mit den besten Grüßen,

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 4
Inhaltsverzeichnis 5

1 Aktuelle Projekte 6
1.1 Altstadtquartier Büchel 8
1.2 Aquis Plaza 9
1.3 Konzession für hinterleuchtete Werbung in Aachen 10
1.4 Neues Vermarktungskonzept Sandhäuschen 12
1.5 Freiraumgestaltung 14

2 Wohnen 16
2.1 Im Brockenfeld 18
2.2 Flächenknappheit 19
2.3 Flächenbedarfe und Flächenpotentiale 20
2.4 Aufwertung städtischer Wohnhäuser 21
2.5 Mietpreisanpassung im städtischen Wohnungsbestand 22
2.6 Gustav-Talbot-Siedlung: Ein Stück Aachen-Nord im Wandel 23
2.7 Projekte Soziale Stadt Aachen-Nord/EU-GUGLE 24

3 Öffentlicher Wohnungsbau/Flüchtlingsunterkünfte 26
3.1 Ankauf eines Gewerbeobjektes in der Tempelhofer Straße 28
3.2 Wohnbebauung am Kronenberg 29
3.3 Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und Flüchtlingsunterkünfte 30
3.4 Erweiterte Fördermöglichkeiten im öffentlichen Wohnungsbau 31
3.5 Neue städtebauliche Regelung beim Wohnungsbau für Flüchtlinge 32

4 An- und Verkauf von städtischen Grundstücken und Objekten, sonstige Regelungen 34
4.1 Ankauf eines Gebäudes an der Vaalser Straße 36
4.2 Ankauf einer Bahnfläche am Pariser Ring 37
4.3 Emerson eröffnet neues Europe Solution Center 38
4.4 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Aachen-Brand 39
4.5 Gewerbepark Brand – Platz für alle Talente 40
4.6 Alter Schlachthof Aachen 42

5 Zahlen, Daten, Fakten 44
5.1 Wichtige Immobiliendaten 46
5.2 Statistik 51

6 Organigramm Immobilienmanagement 53

7 Pressespiegel 54

Impressum 55

Aktuelle Projekte

Sich ändernde Bedarfe und Anforderungen erkennen und darauf reagieren · Neue Aktivierung von Ressourcen · Die Stadt im ständigen Wandel der Zeit

© Städtebaulicher Entwurf Büro Chapman Taylor

Altstadtquartier Büchel

Ursula Bayer
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2310

Im November 2015 wurde in der Aachener Tagespresse veröffentlicht, dass zwischen Büchel im Süden und Großkölnstraße im Norden das neue Herz von Aachen entstehen soll. Dieses neue „Altstadtquartier Büchel" umfasst das seit Jahren zum Abriss vorgesehene Parkhaus Büchel und die Bordellzone Antoniusstraße.

Bereits 2005 wurde für den Bereich Antoniusstraße/ Büchel eine Vorkaufsrechtssatzung vom Rat der Stadt Aachen beschlossen. Die zu diesem Zeitpunkt noch sehr allgemein formulierten Planungsziele wurden nunmehr im weiteren Planungsprozess konkretisiert. Es soll ein belebtes Viertel mit Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen entstehen. Eine Bordellnutzung soll im östlichen Teil der Antoniusstraße durch ein sog. Laufhaus zulässig sein.

Durch die Vorkaufsrechtssatzung hat die Stadt Aachen das Recht, bei einem Verkauf eines Objektes das ihr nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zustehende Vorkaufsrecht auszuüben und das Objekt zu erwerben. Neben der Ausübung lässt das Baugesetzbuch jedoch auch die Möglichkeit für den Käufer zu, unter bestimmten Voraussetzungen das Vorkaufsrecht der Gemeinde abzuwenden. Der neue Erwerber muss jedoch in diesem Fall finanziell und tatsächlich in der Lage sein, die Ziele der Gemeinde selbst umzusetzen.

In einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Aachen verpflichtet er sich, die Ziele der Stadt Aachen innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Sollte er diese Verpflichtung nicht erfüllen, kann die Stadt Aachen den Grundbesitz erwerben.

Für drei Objekte in der Antoniusstraße wurden diese Vereinbarungen mit den neuen Erwerbern abgeschlossen.

Ein Objekt hat die Stadt Aachen unmittelbar von den Verkäufern erworben. Das bestehende Nutzungsverhältnis konnte nach mehrjährigem Rechtsstreit von der Stadt Aachen beendet werden.

Für weitere Objekte werden Verhandlungen mit den jetzigen Eigentümern geführt, da diese die Häuser der Stadt Aachen zum Kauf angeboten haben.

© ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG

Aquis Plaza

Die Stadt Aachen hat seit Oktober 2015 ein neues Einkaufscenter, das Aquis Plaza. Es war ein langer Weg bis zur endgültigen Eröffnung der modernen Shopping-Mall.

Begleitet wurde das Projekt von vielen Fachabteilungen der Stadtverwaltung. Darunter war auch der Fachbereich Immobilienmanagement, der seinen Teil zu dieser 290 Millionen Euro Investition beigetragen hat. Die Stadt hat mehrere Tauschverträge über kleinere Grundstücksflächen abgeschlossen. Auch im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage des Aquis Plaza gab es eine Grundstücksregelung mit dem neuen Eigentümer.

Das hochmoderne Einkaufszentrum bietet seiner Kundschaft rund 130 Fachgeschäfte, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetriebe. Bei der Eröffnung waren rund 85 Prozent der etwa 29.200 Quadratmeter großen Verkaufsfläche vermietet.

Das Aquis-Plaza-Konzept soll die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit miteinander verbinden. Im Center selbst wurden 700 neue Arbeitsplätze geschaffen. Zusätzlich zu den Geschäftsflächen entstehen in den oberen Etagen und im direkt benachbarten Geschäftshaus 32 Mietwohnungen. Vier große Gastronomieflächen im Erdgeschoss wurden nach außen an die Fußgängerzone angebunden und werden über die normalen Öffnungszeiten des Einkaufszentrums bis in den späten Abend hinein betrieben.

Kirstin Kremer
Fachbereich Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2325

Der neue Fahrgastunterstand (hier: am Elisenbrunnen)

Konzession für hinterleuchtete Werbung in Aachen

Wolfgang Schoel
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2304

Das Stadtbild wird aufgefrischt – Großes Möbelrücken in der Stadt

Der Rat der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 23. September 2015 einstimmig beschlossen, die Außenwerbekonzession für die so genannte hinterleuchtete Wirtschaftswerbung an die Firma RBL (Reclamebureau Limburg BV) aus dem niederländischen Voerendaal zu vergeben. Das ist das Ergebnis einer entsprechenden europaweiten Ausschreibung und zahlreicher Beratungen. Die Ausschreibung war unumgänglich geworden, weil der bisherige, im Jahr 1986 mit der Firma JCDecaux abgeschlossene Vertrag, zum 31. Dezember 2015 ausgelaufen ist.

Der neue Vertrag ab 1. Januar 2016 umfasst die Aufstellung, Pflege und Wartung von

- 460 Fahrgastunterständen (FGU) mit Vitrinen für City-Light-Poster (CLP) an den Aachener Bushaltestellen,
- 10 Sonderwartehallen für ausgesuchte Standorte (z. B. Kaiserplatz, Tivoli, Klinikum ...),
- zusätzliche Sonderwartehallen am Elisenbrunnen und Hauptbahnhof,
- 153 freistehende Vitrinen für City-Light-Poster (z. T. digital betrieben),
- 6 vollautomatische barrierefreie WC-Anlagen.

Das Reclamebureau Limburg (RBL) ist auf die Verwaltung und den Betrieb von Stadtwerbung spezialisiert und spricht neben nationalen Kunden auch regionale Kunden an. In den Niederlanden erbringen die regionalen Kunden rund 40 Prozent des Umsatzes. Die Firma bietet die gleiche Leistung wie der bisherige Rechteinhaber an. Wie bisher werden die Anlagen 14-tägig gereinigt, Reparaturen innerhalb von 48 Stunden und Sicherungsmaßnahmen nach Beschädigung einer Anlage unverzüglich umgesetzt. RBL ist derzeit Inhaber von Außenwerbekonzessionen in Maastricht, Heerlen, Kerkrade, Sittard-Geleen, Venlo sowie der Provinz Drenthe.

Die Stadt erhält für die Werberechte ab dem 1. Januar 2016 eine jährliche Fixpacht in Höhe von 130.000 Euro (bisher waren es nur 100.000 Euro jährlich) und das eingeschränkte Recht der kostenfreien Werbung für städtische Zwecke. Der neue Vertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren und 6 Monaten, damit das „nächste Möbelrücken" im Bedarfsfall nicht wieder in die Winterzeit fällt.

Der Abbau des alten Mobiliars seitens JCDecaux begann am 4. Januar 2016 und wurde Mitte März 2016 endgültig abgeschlossen. RBL hat mit dem Aufbau der neuen Stadtmöbel direkt im Anschluss begonnen. Der erste Fahrgastunterstand stand trotz widriger Wetterverhältnisse bereits am 14. Januar 2016 an der Josefskirche. Seitdem folgen je nach Wetterlage täglich fünf bis zehn weitere Anlagen, sodass mit einem erfolgreichen Abschluss der gesamten Baumaßnahme im Frühjahr 2016 gerechnet werden kann.

Eine neue Stadtinformationsanlage (SIA)

Neues Vermarktungskonzept
Sandhäuschen

Michaela Riss
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2305

Die Stadt Aachen verfolgt bereits seit einigen Jahren das Ziel, in neuen Baugebieten Standards für ein Mindestmaß an Einheitlichkeit festzulegen. Dabei wird stets die Balance zwischen der Individualität des Einzelnen und der Gesamtwirkung des Baugebietes gesucht.

Bei der Vermarktung des Neubaugebietes Sandhäuschen wurden nunmehr erstmals neue Wege eingeschlagen. Das Neubaugebiet liegt im Stadtbezirk Laurensberg im Nordwesten von Aachen. An dieser Stelle, unmittelbar an der Grenze des bebauten Siedlungsraums zur weiten Bördelandschaft zwischen Aachen, Vaals und Heerlen, soll ein attraktives Einfamilienhausgebiet entstehen. Im Baugebiet stehen zehn Baugrundstücke für Reihenhäuser und acht Baugrundstücke für Doppelhaushälften zur Verfügung.

Neues Vermarktungskonzept

Zur Verwirklichung dieses Vorhabens wurde ein Vermarktungskonzept in enger Abstimmung der beteiligten Fachbereiche Immobilienmanagement, Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen sowie der Bauaufsicht entwickelt. Das Vermarktungskonzept zielt darauf ab, dass gegenüber den üblichen Einzelbewerbungen das Bewerbungsverfahren weitgehend im Interessentenkreis gemeinsam durchgeführt wird. Damit soll die Bildung von Baugemeinschaften begünstigt werden. Umfangreiche Information, der offene Umgang mit dem Bewerberkreis und die Gleichzeitigkeit soll die Selbstorganisation der Bewerber fördern und damit zu ansprechenden gestalterischen Ergebnissen für das gesamte Neubaugebiet und frühzeitig zu einer lebendigen Nachbarschaft führen.

Auftaktveranstaltung Ende Oktober 2015

Am 29. Oktober 2015 fand die Auftaktveranstaltung zur Vermarktung statt. Im Rahmen dieser wurde den ersten 30 Bewerbern der geführten Interessentenliste die Möglichkeit gegeben, sich über die beabsichtigte Vermarktung und das folgende Bewerbungsverfahren zu informieren. Das städtebauliche Konzept, der Bebauungsplan, die Gestaltungssatzung, Besonderheiten des Baugebietes sowie weitere wesentliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel Baumschutz) wurden erläutert. Die eigentliche Bewerbungsfrist startete am 30. November und endete am 3. Dezember 2015. Die Bauherren sollten bei der Bewerbung unter anderem zwei mögliche Wunschgrundstücke und ihre Baupartner benennen.

Grundstücksvergabe

Um eine möglichst faire und unabhängige Grundstücksvergabe sicherzustellen, wurden die Bewerbungen in der Reihenfolge nach dem Prinzip „first-come, first-serve", also durch den Zeitpunkt des Eingangs, berücksichtigt. Weiterhin wurden gemeinsame Bewerbungen von Bauherren für Doppelhäuser oder für die Hausgruppen (Baugemeinschaften) bevorzugt. Für den Fall, dass sich mehrere Baugemeinschaften/Baupartner für dieselben Grundstücke interessieren sollten, wurde wieder die Reihenfolge des Eingangs der Bewerbermail berücksichtigt. Durch die Benennung von zwei Wunschgrundstücken wurden Nachrücker berücksichtigt. Weitere Sozialkriterien gab es nicht.

Ein umfangreiches Handbuch, ein gemeinsamer Mailverteiler und die entsprechende Internetseite www.aachen.de/Sandhaeuschen informierten nicht nur umfassend, sondern förderten darüber hinaus einen Gruppenbildungsprozess.

17 Bewerbungen sind eingegangen

Infolgedessen sind aus dem eingeladenen Interessentenkreis von 30 Bewerbern 17 gültige Bewerbungen abgegeben worden. Die Möglichkeit, sich gemeinsam für eine Hausgruppe oder ein Doppelhaus zu bewerben, wurde von zwölf Bewerbern wahrgenommen, sodass sich Baugruppen für zwei Hausgruppen und drei Doppelhäuser gebildet haben. Zwei weitere Einzelbewerbungen gibt es für ein Doppelhaus.

Im Anschluss an das erfolgreiche Bewerbungsverfahren wurde am 11. Dezember 2015 zum ersten Bauherrengespräch eingeladen. Hier konnten sich die zukünftigen Nachbarn bereits näher kennenlernen und konkrete Fragen hinsichtlich ihrer Planungen stellen. Zu Beginn des Jahres 2016 werden sich die Bauwilligen zu einer weiteren Gesprächsrunde treffen. Über den weiteren Verlauf des Verfahrens und die ersten Schritte des Baubeginns kann im nächsten Jahr berichtet werden.

Wir stellen vor

Unser Lampenpapst

Gerhard Klöfkorn:
„Ich rücke den Dom und andere Bauwerke ins rechte Licht. Mit meinen Kollegen sorge ich dafür, dass Aachen auch bei Nacht schön und sicher ist."

stawag-stellt-vor.de

STAWAG

Fotografie: Foveart

© PT.RWTH Aachen Fotoarchiv

Freiraumgestaltung

Rolf Frankenberger
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2302

I. Ausgangssituation

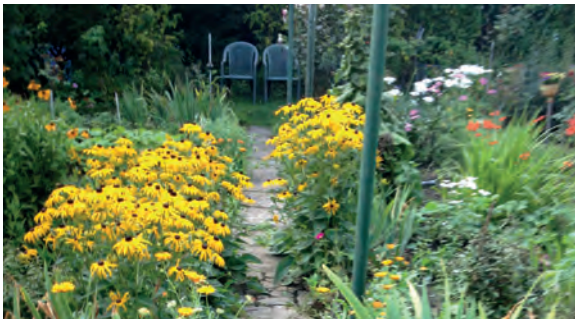
In den vergangenen zehn Jahren wurden rund 25 Millionen Euro in die Sanierung des städtischen Wohnungsbestandes investiert. Im Rahmen dieser Sanierungen wurden die wohnungsnahen Freiräume in den meisten Fällen nicht entwickelt. Ausnahmen stellen die Sanierungen der Wohngebäude in der Tal- und in der Metzgerstraße dar. Die gewoge AG und die Stadt Aachen beauftragten daher den Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen mit einer Studie zur Entwicklung der wohnungsnahen Freiräume. Das Ziel dieser Studie ist es, Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung wohnungsnaher Freiräume zu erhalten. Die Grundlagen für die Forscher waren eine Untersuchung der bestehenden Anlage Metzgerstraße, die bereits neu gestaltet wurde, und ein Workshop mit Mietern der städtischen Wohngebäude Kalverbenden. Diese denkmalgeschützte Wohnsiedlung soll in den nächsten Jahren neu gestaltet werden.

II. Die Studie

Im Mittelpunkt der Studie steht die Anforderung, die Gebrauchsqualität des Freiraums im Alltag der Nutzer zu erhöhen. Hierzu wurden die Nutzerperspektiven in Begehungen, Mieterbefragungen, Einzelgesprächen und einer Bewohnerwerkstatt hinterfragt. Zudem wurden Fachpublikationen ausgewertet und Schlüsselpersonen interviewt. Die Studie konzentriert sich auf Freiräume im privaten Eigentum, die sowohl privat als auch gemeinschaftlich nutzbar sein können. Dabei werden die verschiedenen Anforderungen der Nutzer an den Freiraum analysiert und mögliche Nutzungskombinationen dargestellt. Sowohl gestalterische als auch funktionelle Aspekte stehen dabei im Blickpunkt.

III. Ergebnis

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beauftragte die Verwaltung in seiner Sitzung vom 19. Mai 2015, zukünftig bei der Neugestaltung wohnungsnaher Freiräume im städtischen Wohnungsbestand die Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen. Bei zukünftigen Sanierungen von städtischen Wohngebäuden soll die Entwicklung der wohnungsnahen Freiräume von Anfang an in die Planungen mit einbezogen werden.



© PT.RWTH Aachen Fotoarchiv

IHR **EIGENTUM.** GANZ **SICHER.**

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

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

apag.de/vernetzte-sicherheit

APAG

©mecca.de

Unsere Partner: MEYS ESC. www.meys-esc.com DSSS SCHUTZ SICHERHEIT www.d-sss.de

Wohnen

Entwicklung von Wohngebieten · Umsetzung von Qualitätsstandard · Sanierung des Wohnungsbestandes · Neue energetische Zielsetzung und Wärmegewinnung aus Kanalrestwärme

© Hahn Helten + Assoziierte Architekten GmbH

Im Brockenfeld

Thomas Gass
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2323

Das allseits beliebte Ausflugslokal Grevenstein an der Ecke Maria-Theresia-Allee/Im Brockenfeld hat nach Aufgabe des letzten Pächters im Jahr 2013 seine Pforten geschlossen. Seit Anfang 2014 erreichten den Fachbereich Immobilienmanagement Anfragen verschiedener Interessenten, die das ehemalige Grevenstein zusammen mit dem vorgelagerten städtischen und unbebauten Grundstück entwickeln wollen. Den Interessenten wurde mitgeteilt, dass eine Einbeziehung des städtischen Grundstücks in die Planung bei Erhaltung des geschützten Baumbestandes möglich ist. Nachdem die Bauunternehmung G. Quadflieg das ehemalige Grevenstein-Gebäude erworben hatte, stimmte der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen dem Verkauf

des benachbarten städtischen Grundstücks an die G. Quadflieg GmbH zu.

Die G. Quadflieg GmbH beabsichtigt den Abriss des bestehenden Gebäudes an der Maria-Theresia-Allee 40 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit etwa 1.700 Quadratmeter Wohnfläche in 14 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 16 Stellplätzen. Mit dem Verkauf des städtischen Grundstücks war die Forderung verbunden, zwei der insgesamt 14 Wohneinheiten als öffentlich geförderte Eigentumswohnungen zu erstellen. So konnte eine Mischung von frei finanziertem Wohnungsbau mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau auch in diesem exklusiven Wohnquartier erreicht werden. Mit den Bauarbeiten soll im Jahr 2016 begonnen werden.

© Hahn Helten + Assoziierte Architekten GmbH

Flächenknappheit

In Aachen werden die Grundstücke knapp

Es herrscht seit Jahren eine große Nachfrage nach Grundstücken in Aachen. Die größte Nachfrage besteht nach Baugrundstücken. Unterteilt man diesen Markt weiter, wird deutlich, dass der Wohnungsmarkt eindeutig im unteren Segment am angespanntesten ist.

Gleichzeitig fallen immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung. Die Stadt selbst lässt alle Baumaßnahmen, bei denen sie Einfluss hat, vollständig oder teilweise mit öffentlichen Mitteln fördern. Aber nur etwa 2.600 der rund 135.000 Wohnungen in Aachen sind städtisch.

Die Stadt verkauft Grundstücke mit der Auflage, Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln zu fördern. Im Rahmen dieser Verkäufe wird festgestellt, dass die Nachfrage nach öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau weiterhin sehr hoch ist. Die für Aachen zur Verfügung stehenden Mittel werden vollständig abgerufen.

Investoren suchen aber auch Grundstücke für den Bau von Studentenwohnheimen, Altenheimen, Kindertagesstätten, Gemeinschaftshäusern für die 50plus-Generation, Discount- und Nahversorgungsmärkten. Familien wollen bezahlbare Einfamilienhausgrundstücke kaufen, um dort ihr Eigenheim zu errichten. Es müssen also weiterhin Neubaugebiete entwickelt werden.

Der Verkauf von Grundstücken im neuen Gewerbepark Brand gestaltet sich erfolgreicher als erwartet. Die Nachfrage ist groß. Die Grundstücke im Gewerbegebiet werden in wenigen Jahren komplett verkauft sein. Und es ist derzeit das letzte Grundstück seiner Art. Planung und Immobilienmanagement müssen die Anstrengungen verschärfen, relativ kurzfristig ein weiteres Gewerbegebiet zu entwickeln. Sonst kann die Stadt Aachen Handwerkern und anderen Gewerbetreibenden bald keine Grundstücke in einem zusammenhängenden Gebiet stadtnah anbieten.

Alle Baumaßnahmen und Versiegelungen erfordern gesetzlich den Ausgleich in Form von höherwertigen Neuanpflanzungen. Auch für diesen Ausgleich werden Flächen in Anspruch genommen.

Die beschriebene Entwicklung geht zu Lasten der Landwirtschaft. Immer mehr Äcker und Wiesen werden für andere Nutzungen beansprucht. Die zu bewirtschaftenden Flächen für die Landwirte werden immer kleiner.

Das Einzige, was bleibt, ist das Stadtgebiet mit 160,83 Quadratkilometer. Es wird nicht größer.

Die Bürgerbekundungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans haben gezeigt, dass neue Baugebiete auf der grünen Wiese nicht mehr gewünscht sind. Es wird eine spannende Frage, wie im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit den unterschiedlichen Wünschen umgegangen wird.

Letztendlich geht es um die Verteilung des knappen Raumes. Für die Bürger Aachens sind bezahlbare Wohn- und Arbeitsflächen wichtig. Aber auch für die Infrastruktur und die Freizeitgestaltung müssen ausreichend Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Landwirtschaft sorgt für die Versorgung mit Nahrungs- und Lebensmitteln, die Landschaftspflege und ein schönes Landschaftsbild. Sie muss daher funktionstüchtig erhalten bleiben.

Alle Akteure im Grundstücksbereich, also Stadtplaner und auch Immobilienfachleute, sind gefragt, nach einer zukunftsweisenden Aufteilung von Flächen zu streben, sodass Aachen eine für alle Interessen und Belange interessante Stadt bleibt.

Gerd Bussen
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2320

Flächenbedarfe und Flächenpotentiale

Rolf Frankenberger
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2302

Die Stadt Aachen wächst und wird auch in den kommenden Jahren weiter wachsen. Zurückzuführen ist das unter anderem auf die Entwicklung rund um die RWTH Aachen (Exzellenzinitiative), die Campusentwicklung und die allgemein gute wirtschaftliche Entwicklung des Standortes. Aachen ist eine florierende Stadt im Herzen Europas.

Dies erklärt eine weiterhin wachsende Bevölkerungszahl. Die im Jahr 2014 vorgelegte aktualisierte Aachen-Strategie-Wohnen formuliert in diesem Zusammenhang unter dem vom Rat der Stadt Aachen empfohlenen Szenario „Wirtschafts+" Neubaubedarfe der Stadt Aachen für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2030. Aus diesen Neubaubedarfen lassen sich unmittelbar, unter Zugrundelegung einer bestimmten Bebauungsdichte, Flächenbedarfe ableiten.

Gedeckt werden sollen diese Bedarfe primär durch die Nutzung von innerörtlichen erschlossenen Flächen, entsprechend dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Oberstes Ziel ist eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung. Die Fläche ist eine nicht reproduzierbare Ressource, die einen sparsamen Umgang fordert. Das von der Bundesregierung vorgegebene 30-Hektar-Ziel soll den bundesweiten Flächenverbrauch auf 30 Hektar pro Tag im Jahr 2020 reduzieren. Im Fokus für weitere Entwicklungen stehen daher:

- Baulücken,
- Nachverdichtungsmöglichkeiten,
- zu revitalisierende Brachen,
- unbebaute Flächen in bestehenden Bebauungsplänen,
- in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.

Die Stadt Aachen hat im Jahr 2015 diese Flächen ermittelt und verifiziert. So wurde u. a. ein Baulandkataster erarbeitet und veröffentlicht, welches die Baulandpotentiale im Stadtgebiet Aachen ausweist.

Um den ausgewiesenen Flächenbedarf zu decken, reichen diese Flächen insgesamt jedoch nicht aus. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) sind daher zusätzliche Flächen für Wohnen und Gewerbe auszuweisen.

Dabei sind an jede einzelne Ausweisung neuer Flächen im Flächennutzungsplan hohe Anforderungen geknüpft. Zu berücksichtigen sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung insbesondere die Belange des Umweltschutzes. Von Bedeutung sind außerdem wirtschaftliche Aspekte, Verkehrsbelange und Belange der Land- und Forstwirtschaft.

Um all diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat sich bereits seit Jahren eine gute interdisziplinäre Zusammenarbeit der betroffenen Fachbereiche etabliert. In verschiedenen Arbeitsgruppen werden die einzelnen Belange erörtert und gegeneinander abgewogen, um abschließend der Politik zur Entscheidung vorgelegt werden zu können. Mit weiteren konkreten Ergebnissen ist im Verlauf des Jahres 2016 zu rechnen.

		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		
		Wohneinheiten	Flächenanspruch (350 m² Nettobaul. pro WE)	Wohneinheiten	Flächenanspruch (100 m² Nettobaul. pro WE)	Summe des Flächenanspruchs (Nettobauland)
Wohnungs+ Szenario	bis 2020	1.200	42 ha	1.876	19 ha	61 ha
	2021 bis 2025	750	26 ha	750	8 ha	34 ha
	2026 bis 2030	750	26 ha	750	8 ha	34 ha
	Summe bis 2030	**2.700**	**95 ha**	**3.376**	**34 ha**	**128 ha**
Wirtschafts+ Szenario	bis 2020	1.200	42 ha	2.569	26 ha	68 ha
	2021 bis 2025	750	26 ha	750	8 ha	34 ha
	2026 bis 2030	750	26 ha	750	8 ha	34 ha
	Summe bis 2030	**2.700**	**95 ha**	**4.069**	**41 ha**	**135 ha**

Quelle: Quaestio

Aufwertung städtischer Wohnhäuser

Janine Hoffmann
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2349

1. Goerdelerstraße 6-24a

Im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben Kronprinzenquartier hat sich die Stadt Aachen dafür entschieden, eine Aufwertungsstudie für die angrenzenden städtischen Gebäude Goerdelerstraße 6-24a zu beauftragen. Es ging um die Aufwertung des Vorplatzes und der Fassade des Gebäudes. Nach Vorstellung im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss wurde die gewoge AG mit der Umsetzung des Projektes beauftragt.
Die Maßnahme wurde in zwei Bauabschnitte unterteilt. Im ersten Bauabschnitt wurde der Eingangsbereich zu den städtischen Wohnhäusern 6-24a sichtbar aufgewertet. Vor den Wohnungen im Erdgeschoss wurden vorgelagerte Pflanzbeete errichtet, die für die Mieter mehr Privatsphäre schaffen. Ein weiteres wichtiges Element der Maßnahme war die Erstellung einer rollstuhlgerechten Rampe, die nun einen barrierefreien Zugang zu den Aufzügen ermöglicht. Durch den Umbau wurden zudem sichere statische Verhältnisse in Bezug auf die darunter liegende Tiefgarage hergestellt. Der erste Bauabschnitt wird im Februar 2016 abgeschlossen.
Im zweiten Bauabschnitt wird vor allem die Fassade saniert. Mit dieser Sanierung wird erst nach Fertigstellung des benachbarten Neubauprojektes Kronprinzenquartier begonnen. Zur weiteren Optimierung beabsichtigt die Stadt, die Beleuchtung vor dem Gebäude zu verbessern.

2. Kalverbenden 62-100/Spaakallee 1-6

Die Sanierung einer Gartenstadt ähnlichen Wohnsiedlung aus den 1920er Jahren hat im Oktober 2015 begonnen. Die gesamte Anlage umfasst 99 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 5.930 Quadratmeter. Daher wird die Sanierung in mehrere Bauabschnitte unterteilt, die sich über die nächsten Jahre verteilen.
Die Fassaden der Häuser werden gestrichen, die Hauseingangstüren und Fensterläden überarbeitet, die Dächer neu eingedeckt und gedämmt, ebenso erfolgt eine Kellerdeckendämmung. Die komplette Siedlung steht unter Denkmalschutz, daher werden alle Maßnahmen mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen abgestimmt.
Der Bestand wird hauptsächlich an „Dach und Fach" aufgewertet; dies entspricht dem Wunsch der Mehrheit der Mieter. So kann die Sanierung im bewohnten Zustand durchgeführt werden; ein Umstand, den vor allem die vielen älteren Mieter begrüßen, die mit dem Zustand der Wohnungen überwiegend zufrieden sind. Der erste Bauabschnitt ist bereits mit einem optisch ansprechenden Ergebnis abgeschlossen worden.

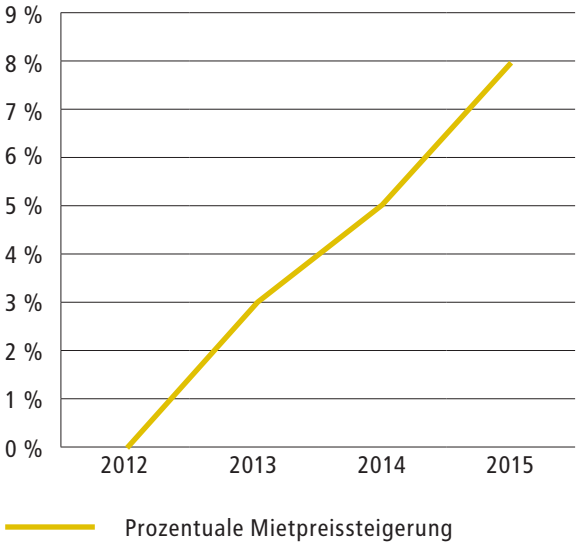
Mietpreisanpassungen im städtischen Wohnungsbestand

Janine Hoffmann
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2349

Die gewoge AG führt regelmäßig im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages und nach Abstimmung mit dem Immobilienmanagement der Stadt Aachen Mieterhöhungen für die rund 2600 städtischen Wohnungen durch. Die Anpassung der Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen orientiert sich hierbei am jeweils aktuellen Mietspiegel für die Stadt Aachen.

Als Grundsatzregelung bleibt die Selbstbindung bestehen, wonach der städtische, frei finanzierte Wohnungsbestand Personen und Haushalten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vorbehalten ist. Dies bildet gleichzeitig die wesentliche Grundlage für die Mietpreisbildung. Ausnahmeregelungen sind im Rahmen des Portfoliomanagements auch im Sinne einer gemischten Belegung möglich.

Für den städtischen Wohnhausbestand wird grundsätzlich der mittlere Wert des Mietspiegels angestrebt. Dieses Ziel soll mittelfristig durch Mieterhöhungen erreicht werden, wobei aktuell die Mieten der städtischen Wohnungen in den meisten Fällen von diesem Wert weit entfernt sind und sich überwiegend im unteren Bereich des Mietspiegels oder auch darunter befinden.



Die gewoge AG prüft bei Mieterhöhungen, ob die Wohnungen nach der Erhöhung bei bedarfsgerechter Belegung mit den sozialhilferechtlich angemessenen Kosten der Unterkunft übereinstimmen und eine Angemessenheit der Miete für WBS-Berechtigte gewahrt ist.

Bei Beschwerden gegen Mieterhöhungen erfolgt in jedem Fall eine Einzelfallprüfung, damit insbesondere soziale Härten vermieden werden. Den betroffenen Mietern werden mögliche Hilfsangebote durch den Fachbereich Wohnen oder den Fachbereich Soziales und Integration aufgezeigt.

Die Mieterträge werden auch zur Deckung der Kosten für die Instandhaltung der Gebäude benötigt. Eine entsprechende Entwicklung und Anpassung der Mietpreise ist zur Finanzierung der erforderlichen Investitionen notwendig und garantiert so allen Mietern einen gleichbleibenden Wohnstandard.

Gustav-Talbot-Siedlung:
Ein Stück Aachen-Nord im Wandel

Die gewoge AG investiert rd. 10 Mio. Euro in die Sanierung/Erweiterung der Gustav-Talbot-Siedlung. Nach Abschluss der Arbeiten stehen 62 Wohnungen, davon ca. 75% öffentlich gefördert, zur Verfügung.

Die für das Stadtgebiet Aachen-Nord identitätsprägende Gustav-Talbot-Siedlung wurde 1925 errichtet und ist seit 1999 im Besitz der gewoge AG. Die heute denkmalgeschützten Gebäude verfügen über 45 Wohnungen mit rund 3.420 Quadratmeter Wohnfläche. Sie sind geprägt durch eine einfache Grundrissgestaltung mit vielen kleinen Räumen, sehr reduziertem technischen Komfort und einem sehr schlechten baulichen Zustand. Um den Bestand an die heutigen Wohnraum-/Sicherheitsanforderungen und vor allem an die Anforderungen gesundes Wohnens anzupassen ist die Komplettsanierung der Wohnbebauung entlang der Jülicher Straße und der Burggrafenstraße dringend erforderlich.

Moderne Wohnungen in denkmalgeschützten Häusern

Bis 2018 wird die gewoge AG die bestehenden Gebäude sanieren und durch Anbauten ergänzen. Dabei werden die Wohnungsgrößen durch umfangreiche Grundrissänderungen an die heutigen Anforderungen angepasst. Diese Maßnahmen in Kombination mit dem Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen unterschiedlicher Größen. Nach Abschluss der Arbeiten stehen in den historischen Gebäuden 56 Wohnungen zur Verfügung. Geplant ist eine Ergänzung des Angebotes durch weitere sechs Wohnungen in voraussichtlich zwei Neubauten, die direkt an die alten Ställe der denkmalgeschützten Gebäude angebunden werden.

Alle Wohnungen werden, soweit es der Denkmalschutz zulässt, entsprechend den heutigen Standards ausgestattet. Neue Freiraumqualitäten für die Bewohner sollen private Freiflächen in Form von Terrassen und Balkonen bieten, ebenso wie großzügig und ansprechend gestaltete Gartenanlagen, die auch eine Durchwegung in die Bereiche der Burggrafenstraße ermöglichen.

Neubauten sind geplant

An das Grundstück der Gustav-Talbot-Siedlung grenzen bislang unbebaute Flächen der gewoge AG und der Stadt Aachen an. Auf diesen Grundstücken soll ein neues Wohnquartier mit gemischter Bau- und Bewohnerstruktur entstehen. In einem ersten Schritt sind auf den Freiflächen der gewoge AG nördlich der Burggrafenstraße Neubauten mit etwa 35 Wohneinheiten und rd. 2.700 Quadratmeter Wohnfläche geplant. Das vielseitige Wohnungsangebot verspricht eine soziale Durchmischung des Quartiers. Gefördert wird dies auch durch den Mix aus gefördertem und frei finanziertem Wohnraum, der sowohl in den denkmalgeschützten Gebäuden als auch in den Neubauten umgesetzt werden soll.

Die für den ersten Bauabschnitt erforderliche vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt derzeit durch die Stadt Aachen in enger Abstimmung mit der gewoge AG. So können auf dem Grundstück unmittelbar südlich der Talbot-Siedlung planmäßig bereits in den Jahren 2017/2018 die ersten Häuser errichtet werden.

Die umfangreichen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und vor allem die neuen Wege durch die Freiflächen sind Teil des integrierten Handlungskonzeptes, das im Rahmen des Bund-Länder-Programmes „Soziale Stadt Aachen-Nord" entwickelt wurde: mit dem Ziel, das Quartier zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Entwurfsplanung, ARGE TALBOTHÄUSER

gewoge AG
Kleinmarschierstraße
54-58
52062 Aachen
Tel.: 0241 47704-0

Einblick in die im Kanal verbaute Technik, © Andreas Steindl

Projekt Soziale Stadt
Aachen-Nord/EU-GUGLE

Michaela Riss
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2305

Janine Hoffmann
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2349

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt" unterstützen der Bund und die Länder die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich, sozial benachteiligter sowie strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. In Aachen-Nord wird die Arbeit in einem zweiten Förderabschnitt von 2015-2019 unter folgenden Schwerpunkten fortgesetzt:

- Quartier Feld- und Liebigstraße,
- Wohnen und Wohnumfeld,
- lokale Ökonomie,
- Jülicher Straße,
- Prozessgestaltung, Stadtteilmanagement und Partizipation (inklusive Verfügungsfonds, Anreizprogramm für private Wohnungseigentümer und -mieter sowie für soziale Einrichtungen).

Das „Wohnen" als einer der fünf Schwerpunkte steht dabei besonders im Fokus.

Wie bereits in früheren Immobilienberichten erläutert, startete die Stadt Aachen im Jahr 2012 zusammen mit sieben weiteren europäischen Städten das Projekt der Europäischen Union (EU) mit dem Kürzel „EU-GUGLE" (**EU**ropean cities serving as **G**reen **U**rban Gate towards **L**eadership in sustainable **E**nergy). Das Projekt zielt darauf ab, Gebäude so zu sanieren, dass die Kohlendioxid-Emissionen im Jahresmittel fast gleich Null sind.

Sanierungen städtischer Wohnungen in Aachen-Nord

Im Jahr 2015 konnten die Sanierungsarbeiten in den Häusern der **Sigmundstraße 11-17** abgeschlossen werden. 26 umgestaltete Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau stehen nun dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Der gesamte Gebäudekomplex wurde mit hochwertigen, dreifach verglasten Holzfenstern, einer energieeffizienten Fernwärmeheizung sowie einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet. Dies hat zur Folge, dass die Bewohner mit der umfangreichen Technik der Lüftungsanlage und Heizthermostaten vertraut zu machen sind.

Die Sanierung der Wohnungen in den Häusern **Sigmundstraße 22-26** hat inzwischen begonnen. Die Entkernung ist weitgehend abgeschlossen. Als Reaktion auf die ansteigenden Flüchtlingszahlen wird das Haus Sigmundstraße 26 speziell für die Unterbringung von Flüchtlingen saniert. Die Umgestaltungsarbeiten der Wohnungen in allen Häusern der Sigmundstraße 22-26 sollen im Jahr 2016 abgeschlossen werden.

Die für das Jahr 2015 geplante Sanierung der Wohnungen **Reimanstraße 8-12** wurde verschoben und beginnt voraussichtlich erst 2018. Die Wohnungen dienen bis dahin der vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen. Die Bauarbeiten in der **Reimanstraße 2-6** werden voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2016 beginnen.

Im Jahr 2015 wurde auch die Fassadensanierung der städtischen Wohnhäuser **Joseph-von-Görres-Straße 1-15, Jülicher Straße 152,162 und 164** sowie **Dennewartstraße 47** abgeschlossen. In die Wohnungen werden neue Lüftungsanlagen eingebaut. Überdies wird die Wärmeversorgung verändert. Sie soll in Zukunft über eine Kombination aus Fernwärme und dem Anschluss an das bestehende Abwasserwärmenutzungssystem im Wiesental sichergestellt werden.

Im Bereich Wiesental verläuft ein Abwasserkanal, über den Abwässer von rund 150.000 Aachenern entsorgt werden. Mindestens 300 Liter Abwasser fließen pro Sekunde durch den 3,20 Meter breiten und 2,55 Meter hohen Kanal. Die Abwässer haben auf Grund der heißen Thermalquellen selbst im Winter eine Temperatur von rund 15 Grad Celsius, die bislang ungenutzt blieb. Das Abwasser fließt auf einer Länge von rund 80 Metern über eingebaute Edelstahlplatten, die sogenannten Wärmetauscher, erwärmt das saubere Kaltwasser im Inneren, das dann in den Wärmepumpenkreislauf der Heizzentrale fließt. Dort stehen zwei Wärmepumpen und zwei Speicher mit einem Fassungsvermögen von 1.200 Liter. Das Wasser wird auf eine Temperatur von 50 Grad Celsius erwärmt und über ein Nahwärmenetz den Wohnhäusern zugeführt. Ende 2015 waren bereits 166 Wohnungen an das Nahwärmenetz angeschlossen.

Mit der Anlage im Wiesental wird in Aachen erstmals die im Abwasser vorhandene Wärme zum Heizen und zur Warmwasserbereitung genutzt. Nach Information der STAWAG ist es die größte Anlage ihrer Art in Europa. Besonders hervorzuheben ist der wichtige Beitrag zum Klimaschutz. Mit dem Konzept der Abwasserwärmenutzung steht nunmehr eine kohlendioxidneutrale Wärmeversorgung zur Verfügung. Die Energieagentur Nordrhein-Westfalen zeichnete die Anlage als Projekt des Monats Juli 2015 aus.

Auf Grund der vielen technischen Neuerungen (Lüftungsanlage, Heizungstechnik) sind Beratungen und Informationsveranstaltungen für die Mieterinnen und Mieter notwendig geworden. Sie wurden im Rahmen des Projekts EU-GUGLE geplant und organisiert.

© Andreas Steindl

Öffentl. Wohnungs-bau

Konzepte für neue Zielgruppen und sich ändernde Bedarfe • Neue Förderbedingungen • Bereitstellung geeigneter Flächen

Ankauf eines Gewerbeobjektes in der Tempelhofer Straße

Gerd Bussen
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2320

Im Sommer 2015 wurde der Stadt ein Gewerbeobjekt in der Tempelhofer Straße zum Kauf angeboten. Es handelte sich um ein rund 3.300 Quadratmeter großes Bürogebäude, das der letzte Mieter zum Jahresende verlassen sollte.

In Anbetracht der steigenden Flüchtlingszahlen hatte sich die Stadt relativ schnell entschieden, von dem Kaufangebot Gebrauch zu machen. In mehreren Verhandlungsgesprächen konnte sich die Stadt mit dem Verkäufer über den Kaufpreis einigen, sodass der Rat der Stadt am 11. November 2015 den Ankauf beschließen konnte.

Im Gebäude befand sich zu dem Zeitpunkt des Beschlusses noch eine Firma als Mieterin. Die Räumung des Objektes erfolgte zum 31. Januar 2016. Die Stadt hat das Gebäude zum 1. Februar 2016 übernommen. Umgehend danach hat das städtische Gebäudemanagement mit den erforderlichen Umbauarbeiten begonnen, damit das Gebäude relativ bald als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden kann.

Wohnbebauung
am Kronenberg

Die Wohnsiedlung Kronenberg hat sich als Wohnanlage für Familien mit Kindern durch ihre direkte Lage an Grünflächen entwickelt. Hier konnte eine bisher brach liegende Fläche zu einem bebaubaren Grundstück entwickelt werden.

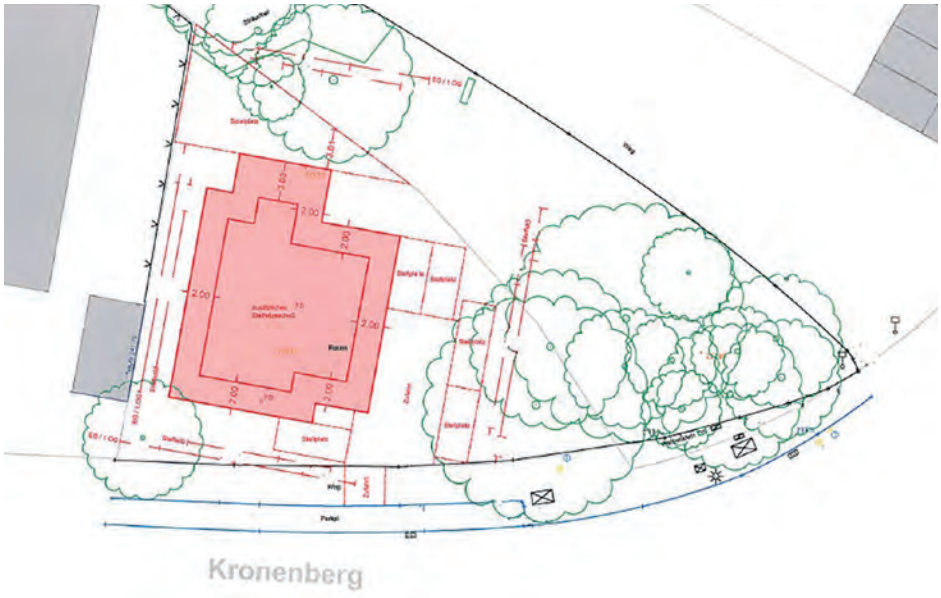
Die selbstgewählte Zielvorgabe war hier, in kürzester Zeit Wohnraum für Flüchtlingsfamilien zu schaffen. Sobald der derzeitige sehr hohe Bedarf an Wohnflächen für Flüchtlinge zurückgehen sollte, sollen diese Wohnungen wieder Inhabern von Wohnberechtigungsscheinen zur Verfügung stehen.

Das städtische Grundstück hat eine Größe von rund 700 Quadratmetern und kann mit einem Wohngebäude bebaut werden, das fünf Wohneinheiten bietet. In der Zwischenzeit wurde eine Vorplanung mit detaillierter Darstellung der Gebäude, die Ermittlung der maximal hier möglichen Bauvolumina, die Lösung der Stellplatzfrage und die Festlegung der bestmöglichen Lage der zu dieser Bebauung zugehörigen Spielplatzfläche entwickelt.

Der Bauherr, an den nach entsprechendem politischem Beschluss das Grundstück verkauft wurde, konnte mit diesen planerischen Vorgaben unmittelbar in den endgültigen Detailplanungs- und Bauprozess einsteigen. Das Wohnhaus soll bis Anfang 2018 fertiggestellt werden.

Somit könnte die Entwicklung von einer ungenutzten städtischen Fläche zu einem nutzbaren Wohnbaugrundstück, komplett bebaut mit einem Wohngebäude, innerhalb eines Zeitraumes von etwa zwei Jahren abgeschlossen werden.

Michael Becker
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2324



Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und Flüchtlingsunterkünfte

Rolf Frankenberger
Fachbereich Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2302

Die Wohnungsmärkte vieler nordrhein-westfälischer Großstädte sind angespannt. Auch für Aachen ist in dieser Hinsicht in den letzten Jahren eine weitere Verschlechterung zu verzeichnen. Besonders betroffen ist das Segment des bezahlbaren/öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Verschärft hat sich die Situation im Jahr 2015 zusätzlich durch die vermehrte Zuwanderung von Flüchtlingen.

Um dem entgegenzuwirken, wurden verstärkt städtische Grundstücke vermarktet mit dem Ziel, möglichst kurzfristig öffentlich geförderten Wohnungsbau oder Flüchtlingswohnungen zu errichten. Für das Jahr 2015 sind im Einzelnen folgende Grundstücke zu nennen:

- Brander Straße, ca. 3.600 Quadratmeter
- Franz-Delheid-Straße, ca. 2.650 Quadratmeter
- Hubert-Spickernagel-Straße, ca. 1.500 Quadratmeter
- Franz-Delheid-Straße, ca. 820 Quadratmeter
- Eckenerstraße (Gewerbepark Brand), zwei Grundstücke, ca. 4.000 Quadratmeter
- Kalverbenden (sog. Ponywiese), ca. 1.000 Quadratmeter
- Kronenberg, ca. 700 Quadratmeter
- Naumburger Straße (Neubaugebiet Grauenhofer Weg), ca. 3.100 Quadratmeter
- Schagenstraße/Rombachstraße, ca. 1.000 Quadratmeter
- Birkenstraße, ca. 900 Quadratmeter

Die Förderbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau haben sich im Jahr 2015 noch einmal wesentlich verbessert (eigener Bericht auf Seite 31). Starker Partner in Sachen Wohnungsbau ist die gewoge AG. Sie hat im Jahr 2015 verschiedene Neubauprojekte in Angriff genommen (eigener Bericht auf Seite 23).

Erweiterte Fördermöglichkeiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau

Johann Körfer
Fachbereich Wohnen
Tel.: 0241 432-6400

In Anbetracht des ohnehin bestehenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum und des gleichzeitigen Zustroms vieler Flüchtlinge hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) die Förderkonditionen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau noch einmal deutlich verbessert. Durch den Bund wurden die Kompensationsmittel annähernd verdoppelt, sodass das Land Nordrhein-Westfalen zusätzlich rund 90 Millionen Euro erhalten hat.

Gefördert wird der Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen, auch in der Form von Mieteinfamilienhäusern, sowie die Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsimmobilien.

Die Förderhöhe ist abhängig von der Größe der Wohnung, dem Bauort (Mietniveau der Gemeinde) sowie dem Einkommen des Mieterhaushaltes (Einkommensgruppe A/B). Für weitere Maßnahmen, wie beispielsweise Aufzüge, Pflegebäder, Außenanlagen für demenziell erkrankte oder behinderte Menschen, können Zusatzdarlehen beantragt werden.

Die Darlehen können wahlweise mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 20 oder 25 Jahren abgeschlossen werden. Die Zinshöhe staffelt sich nach der Mietniveaustufe. Die Stadt Aachen ist in die Stufe IV eingeordnet. In dieser Stufe wird bis zum Ablauf des zehnten Jahres das Darlehen zinsfrei gewährt, danach betragen die Zinsen 0,5 Prozent pro Jahr für die Dauer der Belegungsbindung. Nach Ablauf der Belegungsbindung wird das Baudarlehen marktüblich verzinst. Die Tilgung beträgt ein Prozent pro Jahr, auf Antrag sind zwei Prozent pro Jahr zuzüglich ersparter Zinsen möglich.

Die entsprechenden Grunddarlehensbeträge pro Quadratmeter Wohnfläche für Fördermaßnahmen im Stadtgebiet Aachen betragen:
für die Einkommensgruppe A: 1.765 Euro
für die Einkommensgruppe B: 1.180 Euro
Für Wohnungen bis 62 Quadratmeter Wohnfläche wird zusätzlich ein Pauschaldarlehen in Höhe von 5.000 Euro gewährt.

Besonders attraktiv für den Investor ist die **Gewährung von Tilgungsnachlässen. Diese verbessern nachhaltig die Renditemöglichkeiten im Vergleich zum frei finanzierten Wohnungsbau.** Möglich sind bis zu 25 Prozent Tilgungsnachlass auf Darlehen für den Neubau oder die Neuschaffung von Mietwohnungen in Bestandsimmobilien. Auf Zusatzdarlehen für bestimmte Komponenten, zum Beispiel Standortaufbereitung, kleine Wohnungen oder den Einbau eines Aufzugs, erhält der Investor weitere Tilgungsnachlässe von bis zu 50 Prozent des Darlehens.

Die aktuelle Nettokaltmiete für Wohnraum im Stadtgebiet Aachen beträgt in der Einkommensgruppe A 5,75 Euro und in der Einkommensgruppe B 6,65 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Während der Bindungszeit werden jährliche Mieterhöhungen von 1,5 Prozent der Ausgangsbewilligungsmiete in der Förderzusage festgeschrieben.

Über die oben dargestellten Fördermöglichkeiten hinaus wurde die Förderung von **Wohnraum für Flüchtlinge** eingeführt. Wer durch Neubau oder Umbau einer bestehenden Immobilie qualitätsvollen Wohnraum schafft, erhält **sogar bis zu 35 Prozent Tilgungsnachlass** auf den Grunddarlehensbetrag. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, mit der Stadt Aachen einen Generalmietvertrag über eine individuell zu vereinbarende Laufzeit abzuschließen.

Weitere Förderangebote betreffen Investitionen in den Immobilienbestand, zum Beispiel zur Schaffung von Barrierefreiheit und für energetische Sanierung.

Weiterführende Informationen finden Interessierte auf folgenden Internetseiten:
www.nrwbank.de,
www.mbwsv.nrw.de
und www.aachen.de (Fachbereich Wohnen).

Entwurfsplanung: vonhoegen architekten GmbH, Bauherr: gewoge AG

Neue städtebauliche Regelung beim Wohnungsbau für Flüchtlinge

Gerd Bussen
Fachbereich Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2320

Das massive Ansteigen der Flüchtlingszahlen in Deutschland hat den Bundesgesetzgeber bewogen, ein zeitlich befristetes Maßnahmengesetz im Bereich des Bauplanungsrechtes und der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern zu beschließen. Das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen" wird auch Flüchtlingsunterbringungs-Maßnahmengesetz genannt.

Mit diesen gesetzlichen Änderungen soll die bedarfsgerechte Schaffung von öffentlichen Unterbringungseinrichtungen zeitnah ermöglicht und gesichert werden. Das Gesetz enthält sowohl dauerhaft in das Baugesetzbuch (BauGB) eingeführte Neuregelungen als auch einige bis zum 31. Dezember 2019 befristete Erleichterungen.

Der Begriff „Wohnen" kennzeichnet eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes. Dagegen steht der Begriff „Unterbringung". In Gemeinschaftsunterkünften werden Bewohner untergebracht, die keine eigenen Haushalte führen und nicht selbst über ihren Aufenthalt bestimmen können. Planungsrechtlich sind Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende vielfach auch als Anlagen für soziale Zwecke zu betrachten. Flüchtlinge und Asylsuchende können vorübergehend in Wohngebäuden oder in Anlagen für soziale Zwecke untergebracht werden.

In den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) wurde dauerhaft festgelegt, dass die Belange von Flüchtlingen – insbesondere deren Unterbringung – zu berücksichtigen sind.

Gewerbegebiete

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung können in Gewerbegebieten Anlagen unter anderem für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. In Gewerbegebieten können Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden. Voraussetzung dafür ist, dass an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind. Überdies muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange vereinbar sein.

Einige Regeln sind befristet bis Ende 2019

Einige Regelungen sind befristet worden und laufen zum 31. Dezember 2019 wieder aus. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Weitergehende Genehmigungsmöglichkeiten nach Paragraf (§) 34 Absatz (Abs.) 3a BauGB sind auch bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude bei Vorhaben zur Flüchtlingsunterbringung anwendbar.
- Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sind im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn sie sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- Nach der Neuregelung in § 246 Abs. 8 wird der Anwendungsbereich von § 34 Abs. 3a BauGB erweitert auf Nutzungsänderungen zulässigerweise errichteter Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude in Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen. Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.
- Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen sind auch im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig, wenn diese in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit einem bebaubaren Ortsteil innerhalb des Siedlungsbereiches errichtet werden.

Darüber hinaus können Gemeinden durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB geeignete Flächen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden bestimmen.

KLIMM.DE SEIT 1924

KLiMM Werbetechnik

DAS OFFIZIELLE GEWERBE-LEITSYSTEM AACHENS

BUCHEN SIE IHREN WEGWEISER UNTER
TEL 0800 800 55466 freecall
ODER INFO@KLIMM.DE

An- und Verkäufe

Entwicklung und Vermarktung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel · Neue Vermarktungskonzepte · Allgemeine Grundstücksregelungen, sinnvolle Bodenbevorratung

Ankauf eines Gebäudes an der Vaalser Straße

Gerd Bussen
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2320

Mit dem Schengener Abkommen entstand Reisefreiheit zwischen vielen europäischen Staaten. Dadurch waren auch keine Grenzkontrollen mehr am Grenzübergang an der Vaalser Straße erforderlich und die dafür erforderlichen Anlagen konnten entfernt werden. Die Stadt hat bereits vor mehreren Jahren das frühere Zollabfertigungsgebäude und das angrenzende Grundstück von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) erworben. Ein Gebäude in diesem Bereich hatte die Bundespolizei noch im Eigentum behalten.

Im Jahr 2014 hat die BIMA der Stadt dieses Gebäude und das dazugehörige Grundstück zum Kauf angeboten. Für die Stadt war dieses Objekt sehr interessant, weil sie mit diesem Grunderwerb alleinige Eigentümerin fast aller Grundstücke am früheren Grenzübergang Vaalser Straße ist.

Nach mehreren Verhandlungsgesprächen wurde Einigkeit über den Kaufpreis und einige Rahmenbedingungen, zum Beispiel über den Abbruch des Gebäudes, erzielt. Im Dezember 2015 konnte der Kaufvertrag beurkundet werden.

Eine Überplanung der Vaalser Straße im Bereich der Grenze zu den Niederlanden ist erforderlich. Wenn diese erfolgt ist, könnte die Neugestaltung umgesetzt werden.

Ankauf einer Bahnfläche am Pariser Ring

Die Bahnflächen-Entwicklungsgesellschaft NRW (BEG) ist eine im Jahre 2002 gegründete Tochtergesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalens (NRW) und der Deutschen Bahn AG (DB AG). Die BEG ist daher die zentrale Ansprechpartnerin der Kommunen und bearbeitet und veräußert alle Bahnflächen eines Gemeindegebietes, soweit diese nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt werden.

Die BEG hatte einen umfassenden Bahnflächen-Pool im Stadtgebiet der Stadt Aachen zum Verkauf zusammengestellt. Unter anderem wurde der Stadt Aachen eine Fläche am Pariser Ring angeboten. Bei dieser handelt es sich um eine langgezogene Wiesen- und Grünfläche entlang der Bahntrasse. Diese Fläche stellt eine Verbindung zwischen dem Campus West, dem Seffenter Weg und dem Hochschulgelände Melaten-Nord dar. Sie liegt auf Umgebungsniveau der südwestlich angrenzenden Hochschulflächen. Die Stadt hat dieses Grundstück von der Bahn in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen im Jahre 2015 erworben.

Für eine zukünftige Nutzung des Grundstücks bestehen mehrere Möglichkeiten. Über diese Flächen könnte eine Anbindung an das Gelände Melaten-Nord hergestellt werden. Ferner wäre auch eine Erweiterung des Campus West denkbar.

Petra Angerer
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2327

© Emerson Climate Technologies GmbH

Emerson eröffnet
neues Europe Solution Center

Volker Schulze-Schwanebrügger
Fachbereich Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2328

In der Pascalstraße haben sich etliche Hightech-Unternehmen und innovative Dienstleister angesiedelt. Der globale Technologieanbieter Emerson ist weltweit führend in den Bereichen Lüftung, Kälte-, Klima- und Heiztechnik für Privathaushalte sowie industrielle und gewerbliche Anwendungen. Das amerikanische Unternehmen hat weltweit rund 110.000 Mitarbeiter beschäftigt. Emerson betreibt derzeit fünf Werke und vier Entwicklungszentren in Europa, die sich ausschließlich auf den Geschäftsbereich Climate Technologies konzentrieren.

Die Europazentrale wurde 2005 in der Pascalstraße in Aachen bezogen. Die Stadt Aachen hatte Emerson ein passendes Grundstück verkauft. Das stetige Wachstum der Firma erforderte inzwischen die Errichtung eines weiteren Bürogebäudes auf einem mehr als 5.000 Quadratmeter großen früheren städtischen Grundstück. Emerson eröffnete am 8. Dezember 2015 den neuen Gebäude- und Laborkomplex „Europe Solution Center" für sein Geschäftsfeld Climate Technologies mit einem Investitionsvolumen von acht Millionen Euro.

In dem Gebäudekomplex mit einer Gesamtfläche von 4.000 Quadratmeter Büro- und Schulungsfläche sind derzeit 75 Mitarbeiter beschäftigt. Das „Europe Solution Center" ist Bestandteil von Emersons langfristiger Strategie zur Entwicklung integrierter Lösungen. Dabei unterstützt Emerson Unternehmen, die Anforderungen an die europäische Wärme-, Kälte- und Klimatechnikbranche zu bewältigen. Dazu gehören eine höhere Energieeffizienz, mehr Nachhaltigkeit und eine verbesserte Systemkonnektivität.

© Thesauros AG 2015

Entwicklung des Nahversorgungszentrums in Aachen-Brand

Der vorhandene Vollsortimenter an der Heussstraße in Aachen-Brand beabsichtigte im Jahr 2007 eine Betriebserweiterung und Verlagerung. Dies nahm die Stadt zum Anlass, eine Überplanung des gesamten Bereichs Heussstraße/Rombachstraße zu beginnen.

Die Einzelhandelssituation an der Trierer Straße war zu diesem Zeitpunkt sowohl gestalterisch als auch erschließungstechnisch unbefriedigend. Im Laufe des Verfahrens wurde festgelegt, zwischen der Trierer Straße und der Rombachstraße einen Discounter und einen Vollsortimenter zusammenzulegen, da dies von Kunden gut angenommen wird und sich die Sortimente ergänzen.

Zur Umsetzung der Planung waren mehrere Grundstücksregelungen erforderlich. Eine Umlegung wurde durchgeführt. Parallel zur Entwicklung des Bebauungsplanes hat die Stadt verschiedene Grunderwerbe getätigt. Zwei bebaute Grundstücke an der Ringstraße konnten für das Vorhaben nach mehrjährigen Verhandlungen von der Stadt gekauft werden.

Der in Frage kommende Vollsortimenter und der Discounter hatten sich zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen. Mit der zuständigen Immobiliengesellschaft wurden Verhandlungen über den Verkauf der städtischen Flächen geführt. Der Kaufvertrag wurde Ende 2015 unterschrieben. Nun muss der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen. Dann kann mit den Erschließungsarbeiten und mit dem Bau des Vollsortimenters und des Discounters begonnen werden.

Gerd Bussen
Fachbereich Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2320

Volker Schulze-Schwanebrügger
Fachbereich Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2328

© Foto: CARABIN CREATIVES, Thilo Vogel

Gewerbepark Brand
Platz für alle Talente

Wolfgang Schoel,
Projektleitung
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2304

Volker Schulze-
Schwanebrügger
Vermarktung
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2328

Viel Platz auf über 130.000 m²

Bereits in den vorangegangenen Immobilienberichten wurde regelmäßig über den Gewerbepark Brand berichtet. Hier folgt nun der aktuelle Sachstand.

Was geschah bisher?

- Bis Herbst 1995:
  Nutzung durch belgische Streitkräfte
- Herbst 2010:
  Besitzübergang auf Stadt Aachen
- Mai 2011 - Oktober 2012:
  Abbruch- und Sanierungsarbeiten
- November 2012 - Oktober 2013:
  Erschließungsarbeiten
- Herbst 2013:
  Beginn der Vermarktung
- Winter 2013 - Frühjahr 2014:
  Vermarktungskampagne

Was hat die Entwicklung des Geländes bisher gekostet?

- Abbruch, Sanierung und Baustraße:
  4,7 Millionen Euro, Stadt Aachen
- Kanal, Versorgungsleitungen:
  0,85 Millionen Euro, STAWAG
- Endausbau Straße (geschätzt):
  1,3 Millionen Euro, Stadt Aachen

Eine Anmerkung hierzu: Der städtische Anteil an den Entwicklungskosten war ursprünglich mit 7,3 Millionen Euro veranschlagt worden. Sollte es bei den geschätzten Kosten für den Endausbau bleiben, würde der städtische Haushalt um einen Betrag in Höhe von rund 1,3 Millionen Euro entlastet!

Warum?

Mit der Wiedernutzbarmachung des ehemals militärisch genutzten Areals (Camp Pirotte) verdoppelt sich die verfügbare Gewerbefläche in der Stadt Aachen. Durch die aufwendige Herrichtung des Geländes, das seine bisherige Funktion verloren hatte, konnte das Grundstück wieder in den Wirtschaftskreislauf eingegliedert werden und kann somit als hervorragendes Beispiel für

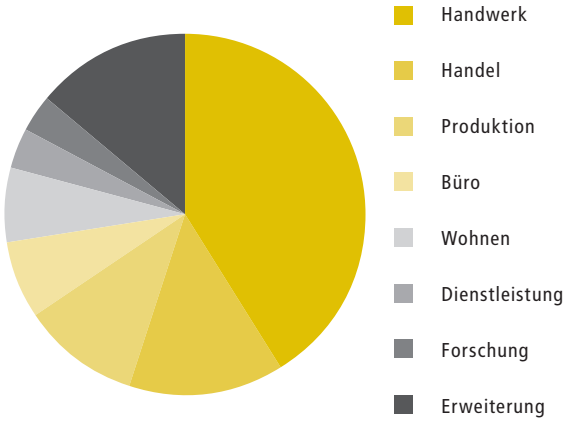
ein funktionierendes Flächenmanagement und -recycling herangezogen werden. Das Ziel einer ökologisch und ökonomisch sinnvollen Wiedernutzbarmachung der Fläche wurde auch unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Stadtentwicklung erreicht. Damit verbunden ist auch die Senkung des Flächenverbrauchs durch Neuversiegelung.

Vermarktung der Gewerbegrundstücke bis heute (Stand Februar 2016)

- 18 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 28.140 Quadratmeter wurden verkauft.
- 11 Grundstücksverkäufe mit einer Gesamtfläche von etwa 27.000 Quadratmeter sind politisch beschlossen.
- Bei 5 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rund 17.860 Quadratmeter werden die Vertragsverhandlungen bald beendet sein.

Nutzungen auf verkauften oder zum Verkauf beschlossenen Grundstücken

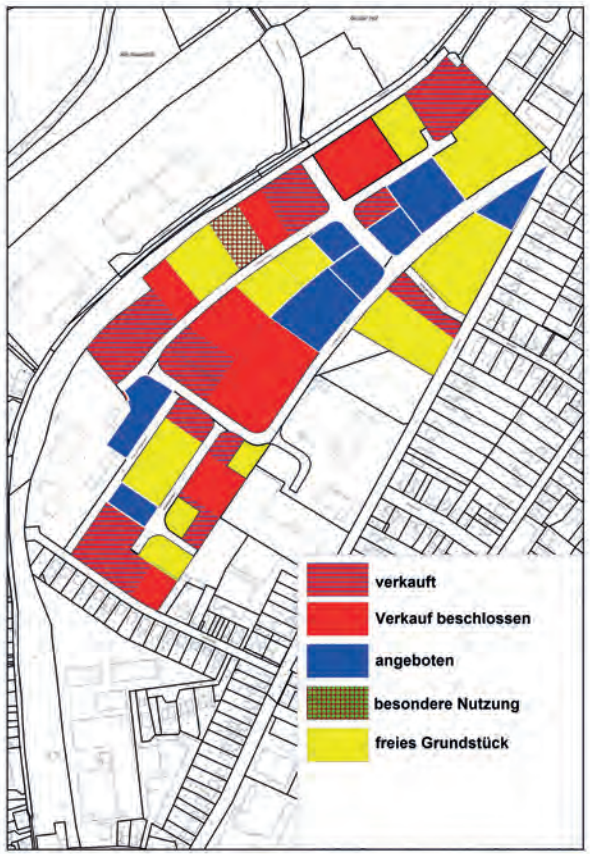
Nutzungen (gemäß dem Slogan: Platz für alle Talente)



Zum Schluss

- Die Firmen, die bisher Grundstücke gekauft haben oder am Erwerb interessiert sind, beschäftigen zurzeit insgesamt 400 Mitarbeiter.
- Viele dieser Betriebe erweitern ihren Mitarbeiterstamm oder beabsichtigen beim Umzug weitere Mitarbeiter einzustellen.
- Von ursprünglich 117.500 Quadratmeter verkaufbarer Flächen sind rund 73.000 Quadratmeter vermarktet oder befinden sich in der finalen Vermarktungsphase (Stand Februar 2016). Dies sind rund 62 Prozent der Flächen, die verkauft werden können.
- 44.500 Quadratmeter der Flächen warten noch auf Nutzer.

Weitere Informationen unter:
www.gewerbepark-brand.de



© Leufen Stamm Architekten Ingenieure

Alter Schlachthof
Aachen

Wolfgang Schoel,
Projektleitung
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2304

Volker Schulze-
Schwanebrügger
Vermarktung
Fachbereich
Immobilienmanagement
Tel.: 0241 432-2328

„Das beste Stück vom Aachen" ist vermarktet.

Zur Erinnerung:

Der Schlachtbetrieb auf dem 37.000 Quadratmeter großen Gelände zwischen Metzger-, Feld- und Liebigstraße wurde im Jahr 2003 eingestellt. Das Pachtverhältnis mit dem Schlachthofbetreiber endete Ende 2005. Danach wurde das gesamte Areal durch weitreichende Abbrucharbeiten, eine Altlastensanierung und die Erneuerung der inneren Erschließung auf die Wandlung vorbereitet, damit ein neues, attraktives Gewerbegebiet entstehen konnte. Seit 2007 vermarktete der Fachbereich Immobilienmanagement die Grundstücke, auf denen zum großen Teil denkmalgeschützte Gebäude stehen. Dieser Neuanfang stand unter dem werbetechnischen Slogan **„Schlachthof – Ein Standort im Wandel".**

Heutiger Stand:

Der Wandel ist inzwischen vollzogen. Um in der Werbesprache zu bleiben: **„Das beste Stück vom Aachen"** ist vermarktet! Dreizehn Jahre nachdem auf dem Aachener Schlachthof das letzte Tier sein Leben ließ, sind nun die Bauarbeiten an der letzten Baustelle des Geländes, in der Bogenhalle und am Uhrenturm, beendet. Beide Gebäude bildeten einst als Gebäudeensemble die Schauseite des Schlachthofareals zur Ecke Metzgerstraße/ Feldstraße und wirken auch heute noch identitätsstiftend auf das Areal.

Lange Zeit traute sich niemand an die unter Denkmalschutz stehende historische Bogenhalle und den daneben liegenden Uhrenturm heran. Im Frühjahr 2015 nahmen sich die Fachleute von „Leufen Stamm Architekten Ingenieure GmbH" der Gebäude an. Sie handelten im Auftrag der Ingenieurfirma P3, die ihre Firmenzentrale seit 2013 im nahegelegenen Kraftversorgungsturm und den dazugehörigen Nebengebäuden untergebracht hat. Die ehemals als Abholhalle für Metzger und Fleischer konstruierte offene Halle mit einer für die damalige Zeit äußerst gewagten, bogenförmigen Spanndachkonstruktion und der neu konzipierte Uhrenturm dienen jetzt mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2.158 Quadratmeter als Büro- und Besprechungszentrale der P3-Gruppe. Die Kosten für die Sanierung des Ensembles summieren sich auf 2.750.000 Euro brutto.

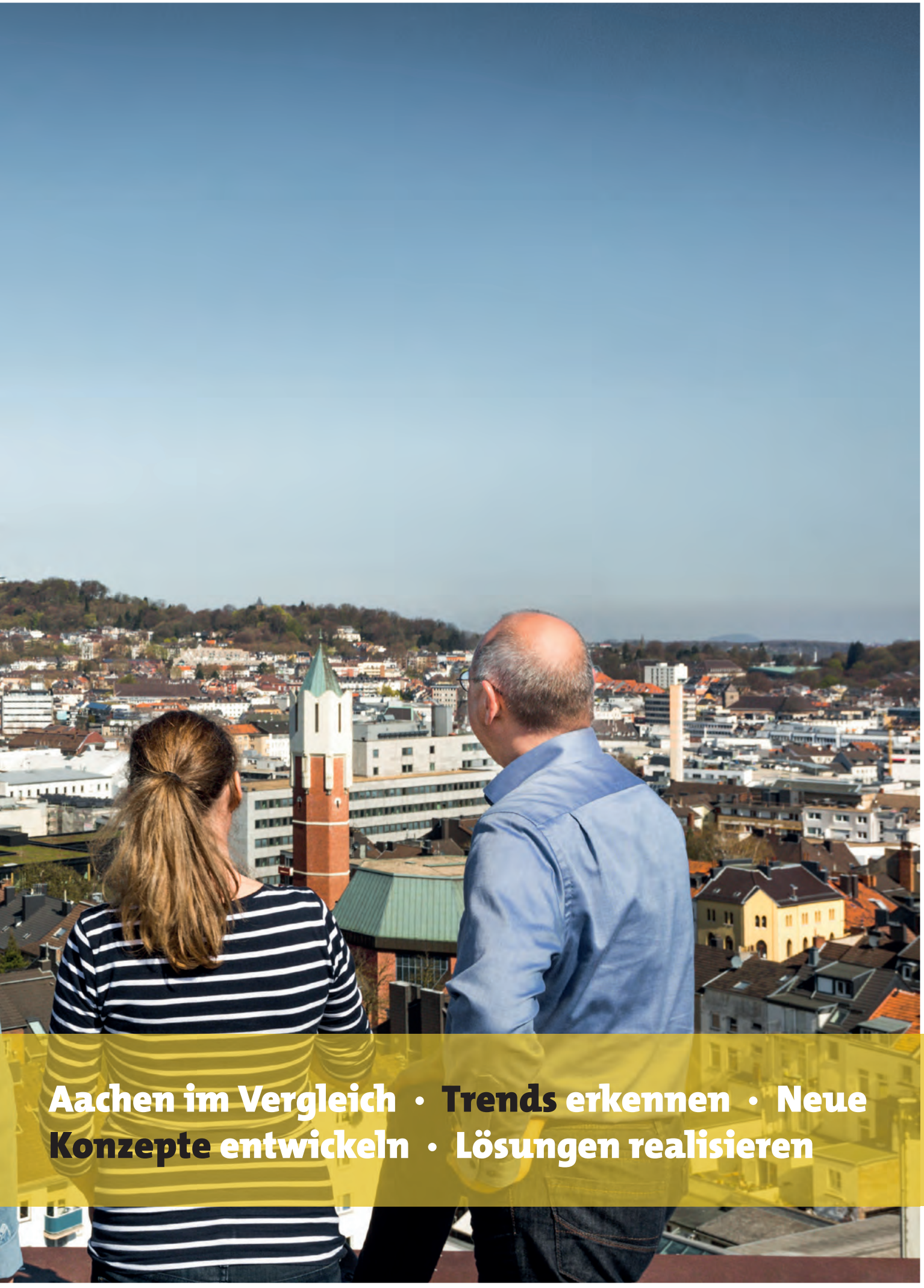
Impressionen von der neuen Bogenhalle

© Leufen Stamm Archtiekten Ingenieure

Bleibt festzuhalten:

Die exponierte Lage des Geländes im Aachener Norden mit direkter Anbindung an die Innenstadt und die Autobahn hat bewirkt, dass sich zahlreiche Unternehmen hier angesiedelt haben. **„Der Alte Schlachthof Aachen"** ist nicht nur jedem Aachener ein fester Begriff. Er ist definitiv eine Besonderheit in der Gewerbelandschaft Aachens, bringt dem ganzen Aachener Nordviertel Impulse und wertet es auf.

Zahlen, Daten, Fakten



Aachen im Vergleich • Trends erkennen • Neue Konzepte entwickeln • Lösungen realisieren

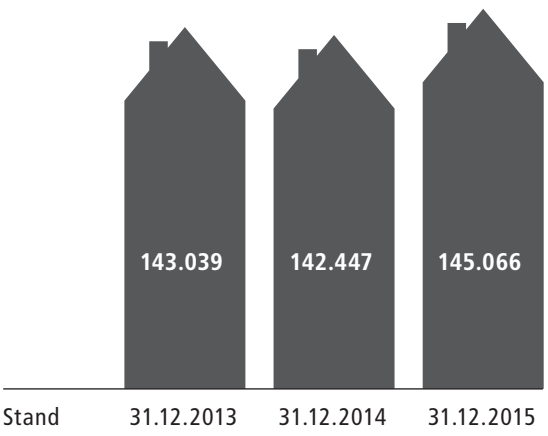
Wichtige Immobiliendaten

Einzugsgebiet Güterverkehr Euregio Maas Rhein

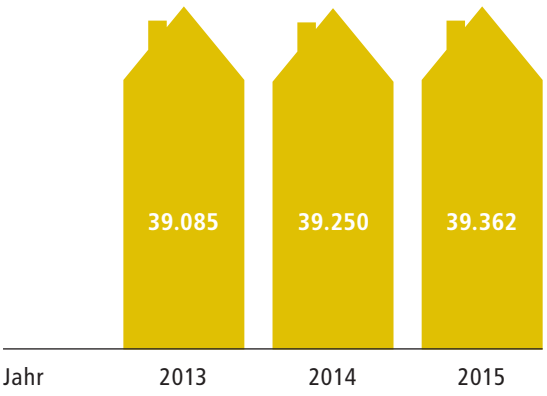
Fläche	rd. 10.745 km²
Einwohner	rd. 3,98 Mio.
Arbeitnehmer	rd. 1,5 Mio.
Sprachen	deutsch, niederländisch, französisch
Flughäfen international	Düsseldorf, Köln, Amsterdam, Brüssel
Flughäfen national	Maastricht-Aachen-Airport, Airport Lüttich
Seehäfen	Antwerpen, Rotterdam
Binnenschifffahrt	zweitgrößter Hafen Europas: Lüttich
Zugverbindungen	Hochgeschwindigkeitszug hält in Aachen und Lüttich
Einzugsgebiet Güterverkehr	Ein halber „LKW-Tag" deckt eine Zone von 55 Mio. Europäern ab; ein „Lkw-Tag" eine solche von 165 Mio., also fast die Hälfte der europäischen Bevölkerung. Für Unternehmen stehen 16.000 ha angelegte und ausgestattete Flächen zur Verfügung, davon 5.632 ha in der Region Aachen.

Relevante Daten (Stadt Aachen)

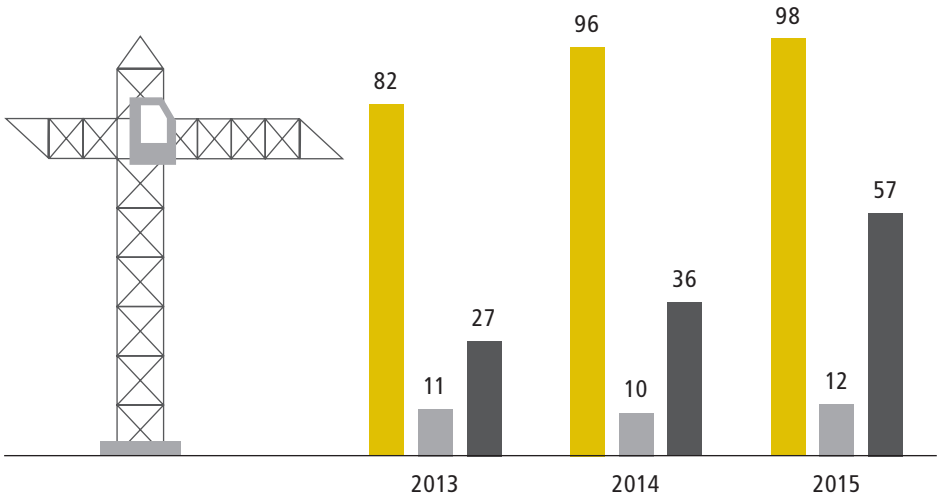
Bestand Haushalte



Bestand Wohngebäude



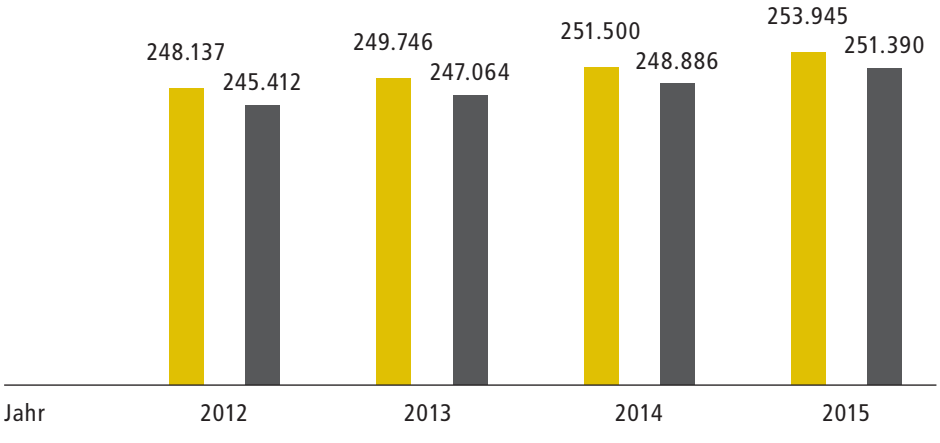
Baugenehmigungen



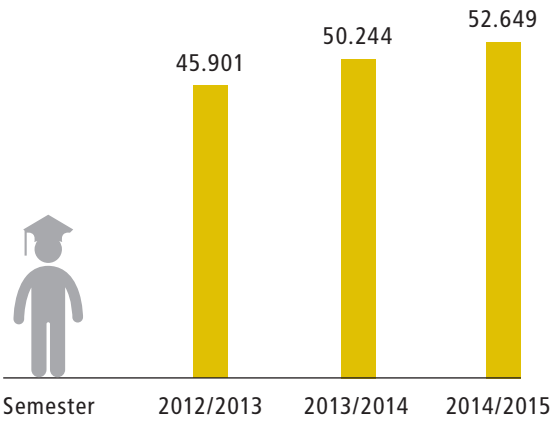
Zahlen, Daten, Fakten (Stadt Aachen)

Größe des Stadtgebietes

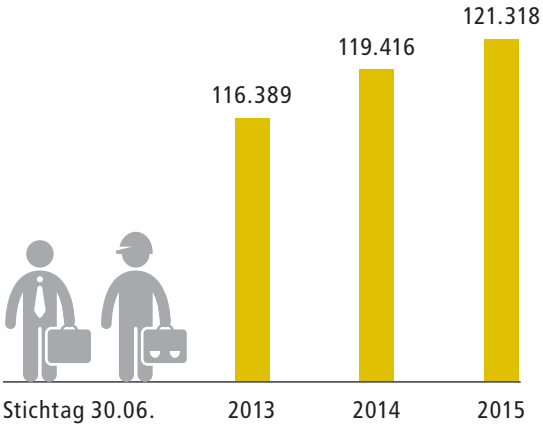
Bevölkerung



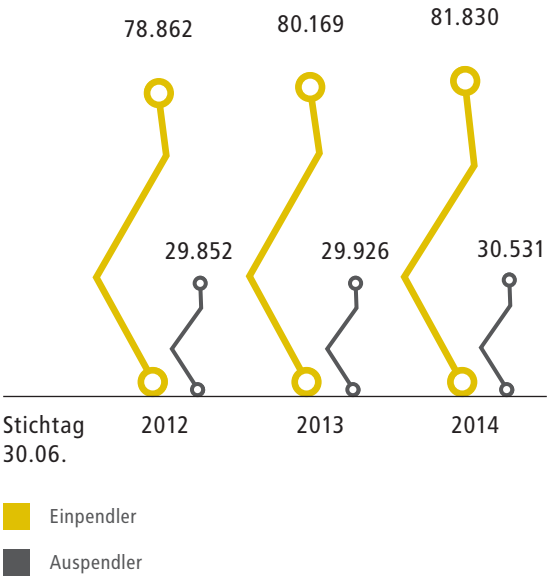
Studenten



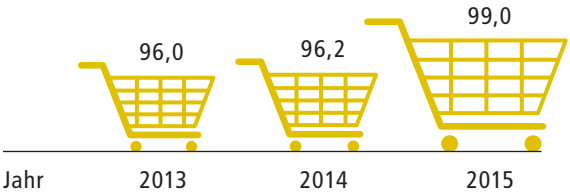
Sozialversicherungspflichtig, Beschäftigte am Arbeitsort



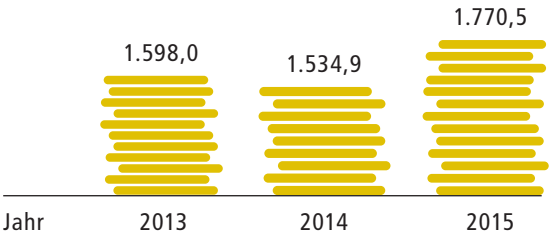
Berufspendler



Kaufkraftkennziffer
(bewertet regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer nominellen Kaufkraft)

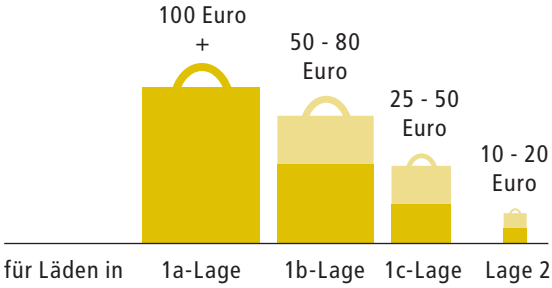


Einzelhandel
Umsatz in Mio. Euro

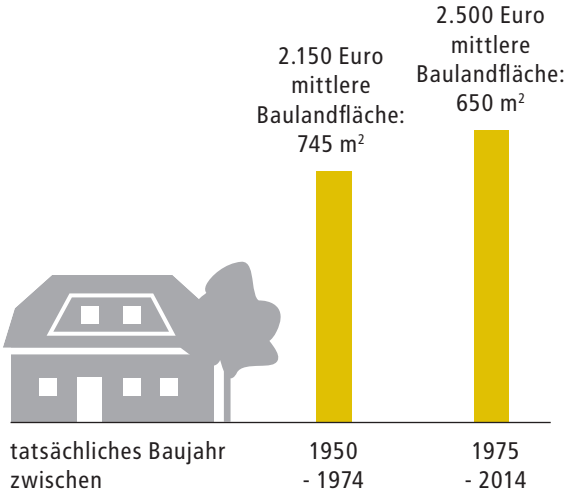


Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie
Verkaufspreis in m² (inkl. Erschließungskosten; keine subventionierten Preise)

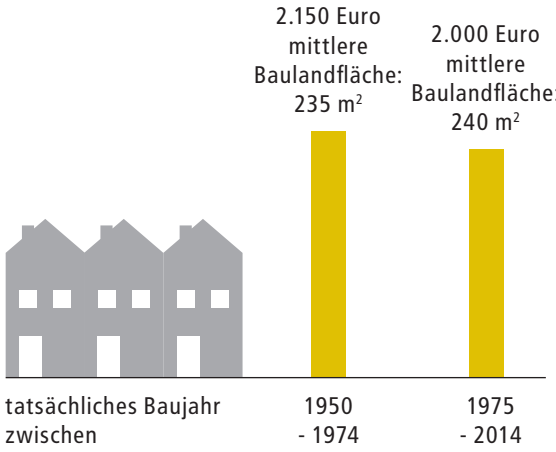
Netto-Erdgeschoss-Kaltmieten im Einzelhandel
(pro m²-Nutzfläche)



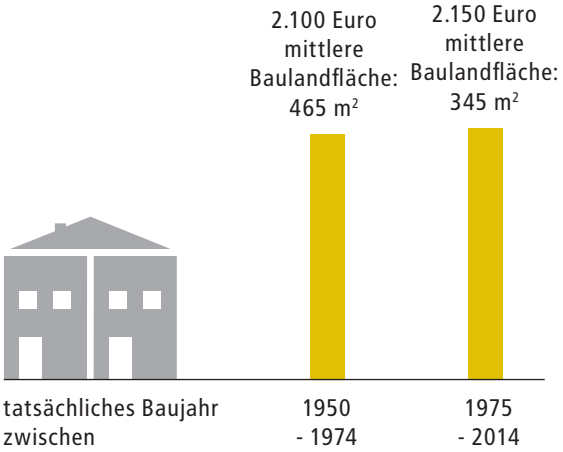
Freistehende Einfamilienhäuser
(durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche in mittlerer Lage)



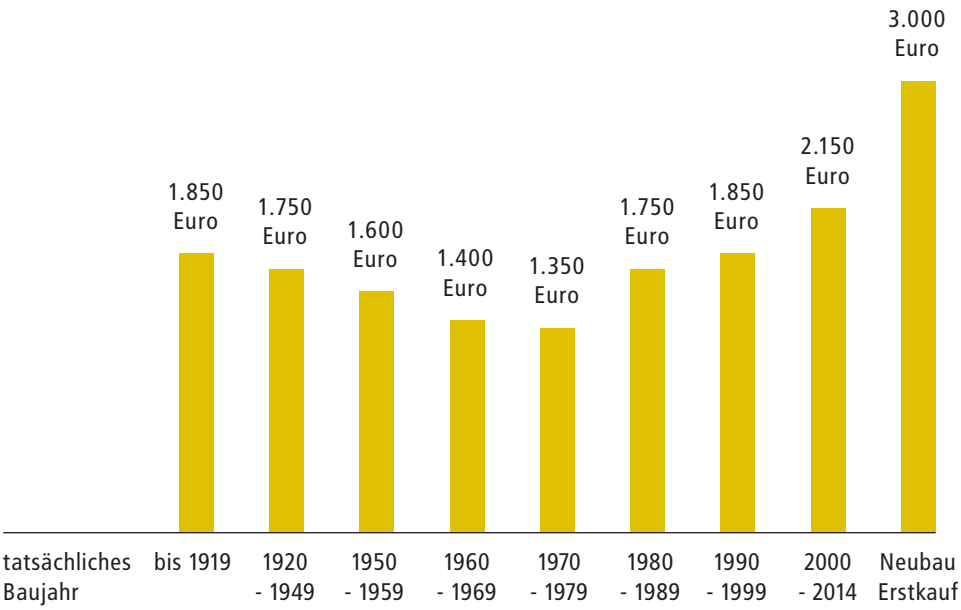
Einfamilienreihenmittelhäuser
(durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche in mittlerer Lage)



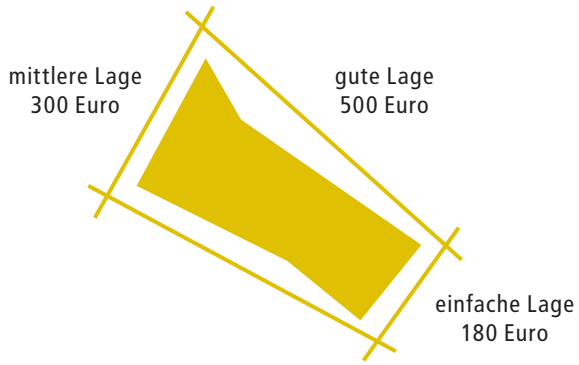
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser
(durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche in mittlerer Lage)



Wohnungseigentum
(durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche, 61 m² bis 100 m² Wohnfläche, in mittleren Lagen, bei Weiterverkauf)



Wohnungsbaugrundstücke
(Verkaufspreis inkl. Erschließungskosten in m² für typische Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)



Quellen:
Stadt Aachen, Fachbereich 02/Statistik, Fachbereich 62, Kommunale Bewertungsstelle der Stadt Aachen

Der Mietspiegel gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen wird gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V., Mieterschutzverein für Aachen und Umgebung e.V. unter Mitwirkung der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen.

Der Mietspiegel kann im Internet unter www.aachen.de eingesehen werden.

Statistik

Ankäufe 2015

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 13 Grundstücke und Objekte angekauft. Hierbei handelt es sich um folgende Objektarten mit entsprechenden Ausgabevolumen:

Jahr	Erwerb von Grundstücken für öffentlichen Bedarf und für den Verwaltungsbedarf	Ausüben von gesetzlichen Vorkaufsrechten	Sonstiges	Gesamt	Ausgabevolumen
2013	–	7	16	23	rd. 3,87 Mio. Euro
2014	4	–	11	15	rd. 1,1 Mio. Euro
2015	6	–	7	13	rd. 3,5 Mio. Euro

Die Ausübung der Vorkaufsrechte erfolgte gemäß § 25 und § 28 Baugesetzbuch und § 36a Landschaftsgesetz NRW.

Verkäufe 2015

In dem Jahr 2015 wurden folgende Grundstücke und Objekte veräußert:

Jahr	Gewerbe	Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen	Sonstiges	Gesamt	Einnahmevolumen
2013	20	53	16	89	rd. 18,5 Mio. Euro
2014	18	24	11	53	rd. 15,8 Mio. Euro
2015	21	13	18	52	rd. 17,0 Mio. Euro

Tausch 2015

In dem Jahr 2015 wurden zwei Tauschverträge abgeschlossen.

Gestattungsverträge 2015

In dem Jahr 2015 wurden überwiegend mit Versorgungsunternehmen Gestattungsverträge und Baulasten abgeschlossen. Hierbei wurden folgende Einnahmen erzielt:

Jahr	Anzahl abgeschlossener Verträge und Baulasten	Einnahmen
2013	9	rd. 61.500 Euro
2014	12	rd. 118.300 Euro
2015	10	rd. 234.500 Euro

Erteilung von Vorkaufsrechtsbescheinigungen

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches obliegt dem Fachbereich bei allen Kaufverträgen, die über Grundbesitz innerhalb des Stadtgebietes Aachen abgeschlossen werden, die Prüfung, ob ein gemeindliches Vorkaufsrecht besteht bzw. ausgeübt wird.

Bei Nichtbestehen bzw. Nichtausüben eines Vorkaufsrechtes ist hierüber im Einzelfall ein Negativattest auszustellen. Die Gebühr für das Erteilen des Zeugnisses wird in Höhe von 30 Euro gemäß der Verwaltungsgebührenordnung erhoben.

Jahr	Anzahl der ausgestellten Vorkaufsrechtsbescheinigungen (pro Jahr)	Gebühren gem. der Verwaltungsgebührenordnung
2013	859	25.770 Euro
2014	832	24.960 Euro
2015	766	22.980 Euro

Erbbauzinsen

Jahr	Die jährlichen Mehreinnahmen durch Erbbauzinserhöhungen betrugen
2013	rd. 145.000 Euro
2014	rd. 39.000 Euro
2015	rd. 100.600 Euro

Erbbaurechte

Jahr	Anzahl über den Beschluss der vergebenen Erbbaurechte	erzielte Mehreinnahmen durch neu bestellte Erbbaurechte	Erbbaurechte (gesamt)	Erbbauzinseinnahmen (gesamt)	enthaltener Anteil auf Stiftungsbesitz
2013	–	–	1.192	rd. 3,88 Mio. Euro	rd. 2,72 Mio. Euro
2014	2	rd. 48.900 Euro	1.194	rd. 4,00 Mio. Euro	rd. 2,89 Mio. Euro
2015	1	rd. 12.500 Euro	1.195	rd. 4,15 Mio. Euro	rd. 2,97 Mio. Euro

Organigramm
Immobilienmanagement

Dezernat VI: Herr Prof. Dr. Sicking

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

FB 23/01 Strategisches Immobilienmanagement

Abteilungsleitung:
Herr Frankenberger

Vertretung:
Herr Schoel

Sachbearbeitung:
Frau Dackweiler (Controlling)
Frau Riss

Vorzimmer:
Frau Rechlin
Frau Michalski

Verwaltung:
Frau Rössler
Frau Görißen

FB 23/10 Abteilung Grundstücksverträge

Abteilungsleitung:
Frau Bayer

Vertretung:
Herr Bock

Sachbearbeitung:
Herr Elbert
Herr Jeschke
Herr Lausberg
Frau Massin-Altpeter
Frau Sistermanns
Frau Wolters

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

Abteilungsleitung:
Herr Bussen

Vertretung:
Herr Schulze-Schwanebrügger

Sachbearbeitung:
Frau Angerer
Frau Benedens
Herr Gass
Frau Kremer
Herr Becker
Herr Keup

Sachbearbeitung Mieten, Pachten, Marktwesen:
Frau Bonkowski
Herr Gatzen
Herr Hamacher
Frau Hoffmann
Frau Nellessen
Herr Schneider-Breuer

Markmeister:
Herr Wernerus
Herr Rohner

Pressespiegel
2015

05.01.2015, Aachener Zeitung
„Wohnen in Aachen wird erneut teurer"
Neuer Mietspiegel auf breiterer Datenbasis als bislang. Rund 13.000 Angaben ausgewertet. Bis zu 50 Cent mehr im größten Segment.

28.01.2015,Aachener Nachrichten
„Trendwende auf dem Wohnungsmarkt"
Stadt blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2014 zurück. 255 neue Sozialwohnungen. Doch die Nachfrage ist weiterhin hoch.

14.02.2015,Aachener Zeitung
„Gewoge investiert 15 Millionen an der Stolberger Straße"
Marode Mietkomplexe aus den Sechzigern machen Platz für 77 neue Wohnungen. Hohe Standards, viel Grün und eigene Sozialstation.

20.02.2015, Aachener Zeitung
„Wie geht´s weiter mit Büchel und Bushof?"

24.02.2015, Aachener Zeitung
„Verborgene Wärmequelle heizt nun Häuser"
STAWAG und gewoge versorgen Häuser im Wiesental nach deren Sanierung mit Heizenergie aus der Thermik der Abwasserleitung.

02.03.2015, Aachener Zeitung
„Borussen votieren klar für Umzug zum Brander Wall"
Ende des Sportpolitikums: In geheimer Abstimmung sprechen sich die Mitglieder für das Ende an der Karl-Kuck-Straße aus.

07.03.2015, Aachener Nachrichten
„Bogenhalle wird zum lichtvollen Büroturm"
Ingenieure der P3 Group breiten sich im Alten Schlachthof aus. Die einstige Abholhalle der Metzger- und Fleischerbetriebe bietet Platz für Büros und gläserne Besprechungs- und Seminarräume. Kleine Zimmerchen im Uhrenturm.

10.03.2015, Aachener Zeitung
„Studentenbuden: ‚Keine Notsituation mehr'"
Marketingkampagne „Extraraum": Initiatoren ziehen positive Bilanz. 2.300 neue Betten bis 2016. Ausbau der Online-Wohnungsbörse.

18.03.2015, Aachener Nachrichten
„Boom beim Wohnungsbau hält weiter an"

22.04.2015, Aachener Nachrichten
„Günstige Wohnungen werden in Aachen immer seltener"
Zahl der Einheiten mit Sozialbindung geht weiter stark zurück. Belegungsquote und Leerstand niedrig.

08.05.2015, Aachener Zeitung
„Siedlung mit Modellcharakter"
Erster Spatenstich für Neubauprojekt an der Stolberger Straße.

08.05.2015, Aachener Zeitung
„Richtericher Dell bleibt das ganz große Thema"
Bezirksvertretung: Gutachten spricht sich wegen Lage auf dem Wohnungsmarkt für zeitnahe Umsetzung des ersten Bauabschnittes aus. Bürgerinitiative macht weiter mobil gegen das Projekt. Was wird aus der Umgehungsstraße?

16.05.2015, Aachener Nachrichten
„Investoren suchen die letzten Grundstücke"
An vielen Stellen der Stadt wird gebaut. ´.Zig Millionen werden in kleinere und größere Projekte gesteckt. Bevölkerung wächst leicht.

20.05.2015, Aachener Nachrichten
„Die Zahl der Studenten soll zehn Jahre lang über 50.000 liegen"
Auch deshalb muss die Wohnungspolitik neue Wege gehen. Immobilienbericht.

28.05.2015, Aachener Nachrichten
„Das Stadtbild wird aufgefrischt"
Hunderte Bushäuschen und Werbeanlagen müssen bis Jahresende abgebaut werden. Vertrag europaweit ausgeschrieben. Es geht um Millionen.

30.05.2015, Aachener Zeitung
„Nikolausviertel: Jetzt sollen die Ideen sprudeln"
Städtebaulicher Wettbewerb steht endlich in Startlöchern. Umfangreiche „Auslobung" mit vielen Details. Parkhausgrundstück hat oberste Priorität

11.06.2015, Aachener Zeitung
„Dell: Politiker beharren auf Ortsumgehung"
Bezirksvertretung Richterich nimmt Vorschlag der Verwaltung „ablehnend zur Kenntnis". Die will den Wohnungsbau unabhängig vom Straßenbau starten.

16.06.2015, Aachener Nachrichten

„Große Pläne für den Branderhof“

Junger Verein möchte den mehr als 500 Jahre alten Gutshof mit neuem Leben füllen. Bei einem Picknick wurden jetzt erste Ideen vorgestellt. Allerdings hat die Politik beschlossen, die Anlage zu verkaufen.

15.07.2015, Aachener Zeitung

„Dienstleister will bis zu 400 neue Arbeitsplätze schaffen“

Capita öffnet im August im ADAC-Neubau an der Krefelder Straße seinen Standort Aachen. Start zunächst mit 200 Stellen.

22.07.2015, Aachener Zeitung

„Faszinierend, wie fantastisch alles klappt“

Rund 100 Helfer sind im Inda-Gymnasium im Einsatz, um 300 Flüchtlingen die Ankunft so angenehm wie möglich zu machen.

29.07.2015, Aachener Nachrichten

„Wohnungsnot nimmt zu“

Experten: 2017 werden 800.000 Wohnungen fehlen.

10.09.2015, Aachener Nachrichten

„Dell: Umgehung könnte im Jahr 2020 fertig sein“

Viele Richtericher haben Bedenken gegen das große Neubauprojekt. Bürgerinformation gut besucht. Es sollen bis zu 900 Wohneinheiten entstehen.

29.09.2015, Aachener Nachrichten

„460 Wartehäuschen werden ab Januar gegen neue ausgetauscht“

Stadt gibt der niederländischen Firma RBL Zuschlag für die Außenwerbung.

14.10.2015, Aachener Zeitung

„Rund 230 Flüchtlinge finden bald Platz auf 6.000 Quadratmetern“

Umbau in Richterich geht voran. 300 Asylsuchende kommen ab Freitag.

15.10.2015, Aachener Zeitung

„Neue ‚Buden‘ hängen am eisernen Faden“

Wohnraum für 285 Studierende auf Campus Melaten. Module kommen per Lastwagen. Mit Bad, Heizung und Küchennische.

13.11.2015, Aachener Nachrichten

„Dauerzustand im Wohnungsmarkt: Situation angespannt“

Bei den geförderten Wohnungen gibt es einen immer größer werdenden Engpass. Ende 2014 wurden 251.500 Einwohner gezählt.

14.11.2015, Aachener Zeitung

„Grüne: Stadt soll massiv in Wohnungen investieren“

Seit Jahren ist bezahlbarer Wohnraum in Aachen knapp. Daher fordern die Grünen vor allem den Bau mehrgeschossiger Gebäude. Menschen mit geringen Einkommen sollen profitieren. Bis zu 40 Millionen Euro in fünf Jahren?

24.11.2015, Aachener Nachrichten

„Blücherplatz: Stadt vermietet Stellplätze“

10.12.2015, Aachener Zeitung

„Emerson baut seinen Standort Aachen aus“

Mit einem neuen Gebäude wird die letzte Freifläche an der Pascalstraße geschlossen.

23.12.2015, Aachener Nachrichten

„Stadt Aachen verkauft an Aldi“

Grundstücke am „Vennbahn-Center“ in Brand und in Preuswald.

29.12.2015, Aachener Nachrichten

„In Kürze beginnt bei der Stadt das große Möbelrücken“

Austausch von Wartehäuschen, Werbevitrinen und weiterem Außenmobiliar gestaltet sich zeitraubender als zunächst gedacht.

Impressum

Stadt Aachen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Immobilienmanagement
Verwaltungsgebäude
Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen
Tel.: 0241 432-2309, Fax: 0241 432-2399
immobilienmanagement@mail.aachen.de

Redaktion
Nicole Dackweiler, Michaela Riss, Wolfgang Schoel

Verantwortlich
Rolf Frankenberger

Gestaltung
CARABIN CREATIVES

Titel- und Kapitelfotos
Martin Braun

Der Fachbereich Immobilienmanagement bedankt sich bei allen beteiligten Fachbereichen für die gute Zusammenarbeit.

RBL MEDIA

JETZT WERBEN MIT DEM REGIOPOSTER IN AACHEN

Seit Januar 2016 haben wir die Stadt Aachen mit **430 neuen hochmodernen Wartehallen** und **über 150 Citylight Vitrinen** an hochfrequentierten Orten ausgestattet. Hier können Sie Netz- oder Einzelflächen für die verschiedensten Werbeziele und Budgets Ihrer Citylight Poster buchen. Mehr Reichweite und Aufmerksamkeit finden Sie nirgends.

Unser Premium Service garantiert die hochwertige Plakatierung sowie die tägliche Wartung und Reinigung durch unser geschultes Fachpersonal. **Kontaktieren Sie uns gerne: info@rblmedia.de**

www.rblmedia.de