

2007



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

Das Jahr 2007 spiegelt sich im 6. Aachener Immobilienbericht wider. Aachen ist in Bewegung. Ob die Auszeichnung als Exzellenz-Universität, der neue alte Tivoli, EuRegionale, Kaiserplatz-Galerie, das preisgekrönte Bauvorhaben der AachenMünchener oder wegweisende politische Beschlüsse –

Aachen ist auf dem Weg.

Der Blick nach vorn ist angesagt!

Campus Westbahnhof und Campus Melaten gilt es voranzubringen. Und damit einhergehend Arbeitsplätze für Menschen in Aachen.

Attraktive Wohnflächen sind gefragt. Fraktionsübergreifend hat die Aachener Politik sich des Themas angenommen und das „Aachener Handlungskonzept Wohnen“ auf den Weg gebracht. Menschen in jeder Lebenslage sollen in Aachen ein angemessenes Wohnungsangebot finden. Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand sollen befördert werden.

Die Hotelbedarfsanalyse aus dem Oktober 2007 zeigt einen Gesamtbedarf von 920 zusätzlichen Zimmern über die nächsten zehn Jahre. Hier ist ein Schwerpunkt zu setzen.

Und last, but not least: Der Aufbruch in die Städteregion ist da! Fast 600.000 Menschen auf gut 700 km² Fläche gilt es zu erreichen, um die Megathemen Wirtschaft, Bildung und Wissen sowie Soziales gemeinsam anzugehen. Es ist noch viel zu tun; dennoch wage ich schon jetzt den Blick über die Grenzen der Städteregion hinaus.

Aachen ist eine lebendige Stadt! Ihr Engagement lohnt!
Wir warten auf Sie!

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	7–8

2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.1 Sportliche Highlights	
2.1.1 Alemannia	9
2.1.2 Kreuzstraße/Neuköllner Straße	10
2.2 Exzellente RWTH	11
2.3 Kulturelles Highlight	
2.3.1 EuRegionale – Pferdelandpark	11
2.4 Veränderung durch Abbruch	
2.4.1 Schlachthof	12–13
2.4.2 Landesbehördenhaus	14
2.5 Einzelhandelsprojekte	
2.5.1 Kaiserplatz-Galerie	15
2.5.2 Aachen-Arkaden	16
2.6 Wegweisende politische Beschlüsse	
2.6.1 Baulandbeschluss	17
2.6.2 Unterstützung und Förderung „Energiesparendes Bauen“	17
2.7 Karmeliterstraße – Wiege der Alemannia wird bebaut	18
2.8 Erdgastransportleitung E.ON-Ruhrgas	19

Architektonische Kleinode ... behutsam restauriert Ehemals städtisch ... von privat erworben	20–21
---	-------

3 Bedeutsame Veranstaltungen

3.1 EXPO REAL 2007	22
3.2 Ausstellung „Zeitsprung“	22
3.3 Besichtigung von städtischen Objekten in Verwaltung der gewoge AG	23

4 An- und Verkäufe von städtischen Grundstücken und Objekten

4.1 Ankäufe	
4.1.1 Gebäude Siefer Schule	24

4.2 Verkäufe	
4.2.1 Gewerbe	25
4.2.1.1 Verkauf eines städtischen Gewerbegrundstücks an der Pascalstraße	25
4.2.1.2 Richtfest 2. Bauabschnitt Aachener Quarzglasstechnologie Heinrich	25
4.2.1.3 Einweihung des Bürogebäudes Grüner Weg 1	25
4.2.2 Wohnen	
4.2.2.1 Kronenberg	26
4.2.2.2 Heussstraße	26
4.2.2.3 Grauenhofer Weg	27
4.2.2.4 Gut Neuhöfchen	28
4.2.2.5 Holsteinstraße	28
5 Wichtige Immobiliendaten	
5.1 Euregio Maas-Rhein	29
5.2 Relevante Daten (Stadt Aachen)	29
5.3 Zahlen, Daten, Fakten (Stadt Aachen)	29–31
5.4 Mietspiegel	31
5.5 Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	32
5.6 Ankäufe	32
5.7 Verkäufe	32
5.8 Gestattungsverträge	33
5.9 Erteilung von Vorkaufsrechtsbescheinigungen	33
5.10 Erbbauzinsen	33
5.11 Erbbaurechte	33
6 Mitgliedschaften	
6.1 Forum Baulandmanagement	34
6.2 Arbeitskreis Leiter Liegenschaftsämter	34
6.3 Deutscher Städtetag	35
7 Pressespiegel	36–37
8 Organigramm Immobilienmanagement	38

1 Strategische Konzepte

1.1 Strategische Konzepte bei Wohnbauflächen

Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden, Vertreter von CDU, SPD, Grünen und der FDP sowie der Verwaltung informierten am 6. Dezember 2007 in einem Pressegespräch im Rathaus über einen fraktionsübergreifenden politischen Ratsantrag zum Thema „Kommunales wohnungspolitisches Handlungskonzept“.

„Ziel dieses Konzeptes soll sein, dass

- Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden
- Abwanderung verhindert und Zuwanderung motiviert wird
- Investitionen in Wohnungsneubau und -bestand befördert werden
- das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demografische Entwicklung)
- angepasst und die Eigentumsquote erhöht wird.“

Ausgangslage in Aachen

- Nach allen demografischen Untersuchungen wird die Bevölkerungszahl in Aachen entgegen dem Bundestrend voraussichtlich wachsen
- Aachen wird älter werden, auch bunter
- Aachen steht unter dem Angebotsdruck der Nachbarn (ländlicher Raum)
- Aachen hat heterogene Ansprüche zu befriedigen (Akademiker, Migranten etc.)
- Aachen will für alle Bevölkerungsgruppen Angebote schaffen
- Wichtig: Wie geht Aachen um mit den Veränderungen in der Gesellschaft und der daraus resultierenden Änderung der Nachfrage?

Provokativ: „Gesicherte Trends in der Wohnungsmarktentwicklung...oder?“

- Es gibt immer mehr Single-Haushalte – bis alle allein leben?
- Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf steigt seit 50 Jahren – unendlich?
- Barrierefrei bauen für Senioren – oder profitieren nicht alle davon?
- Überforderte Nachbarschaften – was überfordert mehr: Arbeitslosenquote oder Ausländeranteil? Oder: Wer integriert hier eigentlich wen?
- Gemischte Belegung – oder funktionierende ethnische Quartiere?
- Jede Stadt hat ihre Armutsviertel – oder: Wer hat Anspruch auf Wohnqualität?

Antworten auf all diese Fragen soll das „Aachener Handlungskonzept Wohnen“ liefern.

Erste Ansätze

- Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Aachen optimal nutzen
- Bestehende Wohnanlagen in ihrer Qualität verbessern
- Entwicklung im Innenbereich forcieren
- Standorte für öffentlich geförderten Wohnungsbau entwickeln
- Grauenhofer Weg vermarkten und damit die Eigentumsquote weiter erhöhen
- Veranstaltung mit externen Akteuren

Ziel: Entwurf für „Aachener Handlungskonzept Wohnen“ wird in enger Abstimmung mit der Politik und unter Einbeziehung externer Akteure vorbereitet.

1.2 Strategische Konzepte bei Gewerbeflächen

Ende 2006 hat die Verwaltung das Gesamtkonzept „Gewerbeflächen – Strategien für Aachen“ in den politischen Gremien der Stadt vorgestellt. Sie haben die Verwaltung beauftragt, die folgenden zehn Punkte umzusetzen.

1.2.1 Grundstücksreserven in erschlossenen Bereichen aktivieren

Melaten, Westbahnhof

Die RWTH plant auf den Hochschülerweiterungsflächen in Melaten und auf dem Gelände des Westbahnhofes einen technologieorientierten Campus. Der ca. 20 ha große, auf Melaten geplante „RWTH Aachen Campus“ sieht die Errichtung von neun Forschungsclustern vor. Das Investitionsvolumen für die Gebäude und Infrastruktureinrichtungen beläuft sich auf ca. 750 Millionen Euro. In den Forschungsclustern könnten ca. 5.500 Arbeitsplätze entstehen, weitere 4.500 im Dienstleistungsbereich auf dem Campus und in der Region. Auf dem ca. 23 ha großen Areal des Westbahnhofes ist die Errichtung des sogenannten „Campus Europa“ geplant, wodurch die Hochschulbereiche Innenstadt, Hörn und Melaten verbunden werden könnten. Es sollen bis zu 800 Millionen Euro investiert werden. Das Konzept sieht auch hier vor, Spitzenforschung und große internationale Unternehmen zu verzahnen.

1.2.2 Potenziale in nicht erschlossenen Bereichen aktivieren

Eilendorf-Süd, Fringsbenden

Mit dem Gewerbegebiet soll dem Bedarf an Gewerbeflächen für Dienstleistungs- und kleinteilige Gewerbebetriebe nachgekommen werden. Es wird eine Fortführung der „Automeile“ entlang der Neuenhofstraße angestrebt.

Charlottenburger Allee

Für einen ca. 18.500 m² großen Bereich in der Charlottenburger Allee wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel einer gewerblichen Entwicklung beschlossen.

1.2.3 Bestehende Gewerbegebiete neu strukturieren

Schlachthof

Das Schlachthofgelände ist seit Mitte 2006 vollständig entmietet. Nach Abbruch der nicht erhaltenswerten Gebäude wurde die Infrastruktur komplett erneuert. Die Baustraße ist fertiggestellt. Es wurden bereits sieben Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 m² veräußert. Mit diesen Verkäufen sind rund 60 Arbeitsplätze verbunden.

Grüner Weg

Der Grüne Weg soll zur Haupteinfahrungs- und Repräsentationsachse für das gesamte Gewerbegebiet entwickelt werden. Er wurde mit dem Errichten des STAWAG-Gebäudes und seines Gegenübers an der Ecke zur Passstraße architektonisch und städtebaulich aufgewertet. Am Prager Ring wird derzeit eine Fläche zum Gewerbegrundstück entwickelt. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die Eingangssituation zum Grünen Weg städtebaulich weiter zu verbessern.

Philips

Das Philips-Gelände soll neu entwickelt werden. Es gibt für das Gebiet keinen Bebauungsplan, die Belastung der Fläche mit Altlasten macht einen Sanierungsplan erforderlich. Wegen angrenzender Wohnbebauung und damit existierender Gemengelage ist der Bebauungsplan für eine Entwicklung und Ordnung kein geeignetes Instrument. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des hohen Entwicklungspotenzials der Fläche hat die Stadt Aachen ihre Kooperationsbereitschaft angeboten und auf die Anforderungen an die Fläche hingewiesen.

1 Strategische Konzepte

1.2.4 Potenziale aufgrund regionaler Entwicklung – auch grenzüberschreitend – nutzen

Auf AVANTIS haben sich – Stand September 2007 – insgesamt 16 Unternehmen angesiedelt. Die größte Firma, Solland Solar Energy BV, beschäftigt zur Zeit 300 Mitarbeiter. Die Ansiedlung von Solland Solar stellt einen wichtigen Schritt dar, denn für das Gewerbegebiet ist ein deutliches Profil als Standort für erneuerbare Energien entwickelt worden.

1.2.5 Kleinere Einheiten durch innere Erschließung bilden

Auch 2007 war die Nachfrage nach kleineren Grundstücken wesentlich stärker als nach größeren. Um bedarfsgerechte Grundstücke vermarkten zu können, ist eine Aufteilung eines größeren Grundstücks in mehrere kleine Grundstücke und eine innere Erschließungsstraße erforderlich. Dies wird an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet praktiziert.

1.2.6 Standorte für Gewerbehöfe bereitstellen

Ein ca. 8.500 m² großes Grundstück in der Charlottenburger Allee wurde von der Stadt an einen Investor veräußert. Er hat sich vertraglich verpflichtet, mehrere Gewerbeeinheiten zu errichten, die er vermietet wird. Damit diese Vermietungen möglichst viele Arbeitsplätze mit sich bringen, müssen die Einheiten mindestens 20% Büroflächen aufweisen. Sie dürfen nicht an reine Transport- und Lagerunternehmen vermietet werden. Es ist mit 100–200 Arbeitsplätzen zu rechnen.

1.2.7 Erfassen, Revitalisieren, Entwickeln von privaten Gewerbeflächen

Durch eine „Evaluation des privaten Gewerbeimmobilien-Bestandes im Stadtgebiet Aachen“ sollen alle privaten Gewerbeimmobilien – unbebaute und bebaute Grundstücke – erhoben werden.

1.2.8 Gewerbeflächenmonitoring und regionales Standortmarketing fortsetzen und verbessern

AGIT, Gewerbeflächenmonitoring

An dem kontinuierlichen Beobachten des Gewerbeflächenmarktes in der hiesigen Region (Stadt und Kreis Aachen sowie in den Kreisen Düren, Euskirchen und Heinsberg) nehmen inzwischen alle 46 Städte und Gemeinden teil. Die AGIT wertet die im Monitoring erfassten Daten aus und erstellt einen jährlichen, detaillierten Bericht.

EXPO REAL, ProVaDa

Die Städtereion präsentierte sich bisher in Kooperation (u.a. mit der Parkstad Limburg) auf den Wirtschaftsmessen in München (EXPO REAL) und Amsterdam (ProVaDa).

1.2.9 Auf spezielle Vertragswünsche von Firmen/Investoren eingehen

1.2.10 Internetpräsenz vernetzen und verstärkt pflegen

Im laufenden Jahr wurde die GermanSite, die Gewerbelandplattform des Landes NRW, völlig überarbeitet, so dass jetzt wesentlich aktuellere Daten über veräußerbare Gewerbegrundstücke vorhanden sind. Die Daten werden in regelmäßigen Abständen von der Datenbank des Gewerbeflächenmonitorings übernommen, so dass die Pflege nur hier erfolgen muss (www.germansite.de). Unter www.aachen.de/de/gewerbe können im Internet Informationen zu allen verfügbaren städtischen Gewerbegrundstücken abgerufen werden.

Ansprechpartner im Fachbereich Immobilienmanagement

Volker Schulze-Schwanebrügger

Stadtverwaltung Aachen/Fachbereich Immobilienmanagement

Tel.: 0241 / 432-2328

Fax: 0241 / 432-2399

E-Mail: volker.schulzeschwanebruegger@mail.aachen.de

2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.1 Sportliche Highlights



2.1.1 Alemannia

Der TSV Alemannia Aachen plant den Bau eines 32.000 Zuschauer fassenden Stadions an der Krefelder Straße.

Damit das Stadion am neuen Standort gebaut werden kann, hatte die Stadt eine Vielzahl von Verträgen abzuschließen. Die Stadt war und ist zwar Eigentümerin der meisten Grundstücksflächen, konnte aber nicht über die Grundstücke verfügen, weil alle Flächen verpachtet, zugewiesen bzw. im Erbbaurecht vergeben waren. Für den Bau des neuen Stadions, des Trainingsgeländes und für das Parkhaus wurden Flächen aus den Kleingartenanlagen „Groß-Tivoli“ und „Roland“, aus dem Gelände des Aachen-Laurensberger Sportvereins (ALRV) und aus dem Gelände des Post-Telekom-Sport-Vereins (PTSV) benötigt.



Mit allen Vereinen konnten einvernehmliche Regelungen abgeschlossen werden. Der Stadt Aachen ist es gelungen, mit dem ALRV Flächen zu tauschen, dem PTSV die Möglichkeit zu geben, in der Soers an anderer Stelle weiterhin Tennis zu spielen, und die Kleingärtner in eine neue Anlage oberhalb der Soers nach Berensberg zu verlagern. Darüber hinaus musste eine Vereinbarung mit dem Betreiber eines an das Gelände angrenzenden Restaurants getroffen werden.

Danach konnte der bestehende Erbbaurechtsvertrag mit dem TSV Alemannia entsprechend den neuen Erfordernissen umgestaltet werden. Für das zu bauende Parkhaus wurde ein eigener Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Weiterhin wurden dem TSV Alemannia für die Anlegung von Stellplätzen Grundstücke am Prager Ring, am Grünen Weg, am Soerser Weg und an der Friedensstraße verpachtet und die notwendigen Baulasten übernommen, damit der erforderliche Nachweis von Stellplätzen für das Stadion gelingen kann.

Die Stadt erstellte im Frühjahr 2008 die sogenannte „Rettungsachse“ zwischen dem Soerser Weg und der Krefelder Straße zunächst als Baustraße. Im Mai 2008 konnte der erste Spatenstich für den Neubau des Stadions termingerecht erfolgen. Weitere notarielle Verträge über eine Gewerbefläche an der Krefelder Straße, über die Rettungsachse und über den Platz vor dem Stadion müssen zu gegebener Zeit noch abgeschlossen werden.



2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.1.2 Projekt: Verlagerung des Sportplatzes Kreuzstraße auf das städtische Grundstück Neuköllner Straße



Kreuzstraße

Fakten

26.000 m² großes Grundstück im Stadtbezirk Aachen-Haaren zwischen Kreuzstraße und Lindenweg. Seit 1967 genutzt für den Schul- und Vereinssport. Immer wieder auftretende Vernässungsprobleme machen eine regelmäßige Bespielung des Sportplatzes (u.a. durch den DJK FV Haaren) auch in wärmeren Jahreszeiten unmöglich.

Ziel der Stadt Aachen

Zukünftige Nutzung als Wohngebiet. Sehr gute Eignung der Fläche für eine Wohnbebauung aufgrund der guten Lage innerhalb des Ortsteiles Haaren und der hervorragenden Lage zur Sonne. Bedarf ist u.a. mit der Vorausberechnung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW zu begründen, die für Aachen bis 2025 einen Bevölkerungszuwachs von 9,6% prognostiziert.



Neuköllner Straße

Fakten

Vorhandener Aschenplatz befindet sich in schlechtem Zustand und ist sanierungsbedürftig. Der Sportverein DJK FV Haaren strebt seit Langem eine Verlagerung an.

Ziel der Stadt Aachen

Erweiterung der bestehenden Sportplatzanlage um einen Kunstrasenplatz durch Überbauung eines Teilbereiches der jetzigen Parkplätze. Umbau des bestehenden Tennenplatzes in ein Kunstrasenspielfeld. Erweiterung des Umkleidehauses. Sanierung des vorhandenen Mehrzweckfeldes. Neuentwicklung eines attraktiven Sportzentrums für den Sportverein DJK FV Haaren und für den Schulsport.

2.2 Exzellente RWTH

RWTHAACHENUNIVERSITY
STADT DER WISSENSCHAFT

Die RWTH Aachen erhielt am 19.10.2007 den begehrten Status einer Exzellenz-Universität. Sie gehört somit zu Deutschlands Top-Hochschulen und wird in den kommenden fünf Jahren auf bis zu 130 Millionen Euro zusätzliche Fördergelder zugreifen können.

Diese „Millionenspritze“ wird die TH verändern, wird ihr ein modernes Gesicht geben. Der BLB, Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Bauherr aller Hochschulliegenschaften, hat eine lange Liste mit Baumaßnahmen erstellt, die er in Angriff nehmen will. Die Campusprojekte Melaten und Westbahnhof sind hier die ganz großen Vorhaben der Zukunft. Hier soll geforscht, entwickelt, gelernt und gelebt werden.

Aktueller ist ein Bauvorhaben im Herzen der RWTH, zwischen Kármán-Auditorium und Hauptgebäude, wo das „**Super C**“ mit einem Kostenaufwand in Höhe von 23 Millionen Euro im Sommer 2008 fertiggestellt wird. Hier ist das moderne Gesicht der Hochschule schon greifbar.



2.3 Kulturelles Highlight

2.3.1 EuRegionale – Pferdelandpark

Das Motto der EuRegionale 2008 lautet: „Grenzen überschreiten“. Der Pferdelandpark überschreitet Grenzen: Er ist nicht nur ein interkommunales, sondern auch ein internationales Projekt.

Der Weiße Weg ist Bestandteil des Pferdelandparks. Er verbindet Natur und Kultur sowie städtische Freiräume und Naturräume miteinander. Alte Wegeverbindungen werden wiederhergestellt. Auf dem Weg durch die Landschaft sammelt der Weiße Weg mehrere Stationen ein, die für die jeweilige Etappe ein typisches Erlebnis vermitteln.

Eine dieser Stationen ist zum Beispiel die Lousbergterrasse, die einen schönen Ausblick in die Soers bietet.

Die Stadt war und ist nicht bei allen im Pferdelandpark geplanten Maßnahmen Grundstückseigentümerin. Sofern Privatbesitz in Anspruch genommen wird, wurden Verhandlungen über Grundstücksankäufe oder andere vertragliche Regelungen geführt. Da der **Weiße Weg** mit seinen geplanten zehn Stationen insgesamt eine Länge von ca. 30 km hat, waren an vielen Punkten im Stadtgebiet Verhandlungen mit Eigentümern und Pächtern zu führen.

Die Verhandlungen sind teilweise noch nicht abgeschlossen und werden auch im Jahr 2008 fortgesetzt.





2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.4 Veränderung durch Abbruch



2.4.1 Schlachthof – ein Standort im Wandel

Fakten

- 37.000 m² großes Grundstück im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Metzger-, Feld- und Liebigstraße
- Einstellung des Schlachtbetriebes im Jahr 2003
- Beendigung des Pachtverhältnisses mit Vieh- und Fleischversorgung e.G. zum 31.12.2005
- Entmietung des Geländes im Jahr 2006

Ziel der Stadt Aachen

Attraktive Entwicklung des Geländes und Verkauf von Flächen und Gebäuden an kleine und mittlere Unternehmen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen



„DAS BESTE STÜCK VOM AACHEN!“

- Erhalt und Sanierung des denkmalgeschützten Direktionsgebäudes
- Erhalt und Sanierung der denkmalgeschützten Bogenhalle mit Uhrenturm
- Erhalt und Sanierung des denkmalgeschützten Kraftversorgungsturmes
- Erhalt und Sanierung der Dreifingerhalle
- Erhalt und Sanierung der Kuttlerei
- Erhalt und Sanierung des Pferdeschlachthauses
- Erhalt und Sanierung des Schauamtes
- Vermarktung von Baugrundstücken

Zum Verkauf stehen derzeit noch

Bogenhalle mit Uhrenturm, Direktionsgebäude, Kraftversorgungsturm mit anliegenden Gebäuden und diverse Baugrundstücke

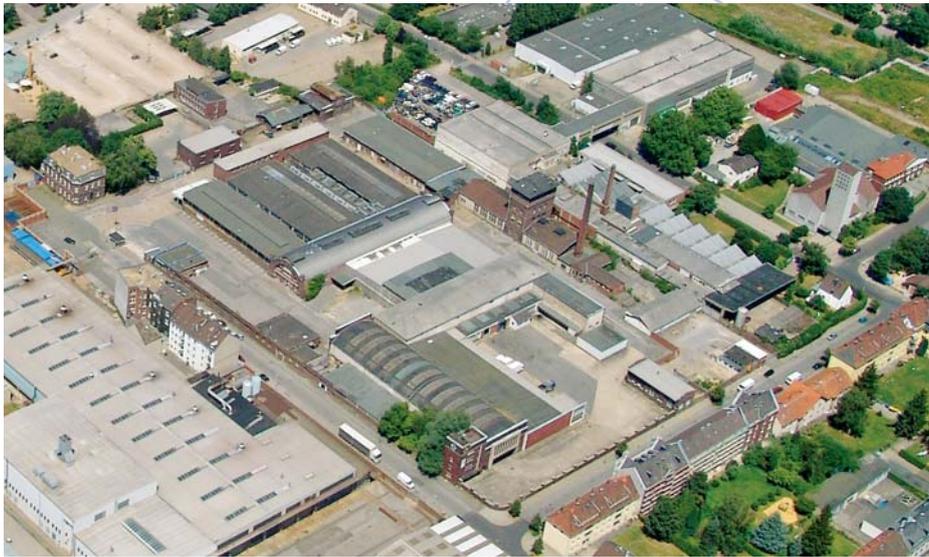
Verkauft sind

Schauamt (Maler und Restaurator), Grundstück neben Schauamt (EDV-Schulungs-Center), ehemaliges Bankgebäude (Musikproduktionen), Kuttlerei (Schreinerei), Grundstück hinter Kuttlerei (Sonnensegel-Manufaktur), Gaststätte (Gastronomie) und ein Teil der Dreifingerhalle (Oldtimer-Restaurator-Werkstatt)

Der Bebauungsplan ist seit dem 12.01.2007 rechtskräftig. Start der Abbrucharbeiten war am 08.01.2007; die Erschließungsmaßnahmen (Kanal, Straße, Versorgungsleitungen) wurden im Frühling 2007 begonnen und sind zwischenzeitlich fertiggestellt.



Vor dem Abbruch



Avia-Luftbild, Aachen – Dipl.-Ing. Martin Jochum

Nach dem Abbruch



Avia-Luftbild, Aachen – Dipl.-Ing. Martin Jochum

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



2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.4.2 Landesbehördenhaus

In der Aachener Innenstadt zwischen Ecke Franzstraße/Borngasse und der Aureliusstraße, wo u.a. ein Landesbehördenhaus und eine Senffabrik standen, wird die AachenMünchener Versicherung AG ihr Direktionsgebäude durch einen Neubau ergänzen. Der Gebäudekomplex soll funktional und gestalterisch überzeugen und gleichermaßen dem Repräsentationsanspruch des Unternehmens gerecht werden. Es sind Büro- und Konferenzflächen, eine neue Kantine, Neben- und Tiefgaragenflächen mit einem Bauvolumen von rund 35.000 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen. Grundlage der Planung ist der mit dem ersten Preis ausgezeichnete Wettbewerbsentwurf des Architektenbüros kadawittfeldarchitektur.

Perspektive Borngasse



Perspektive Franzstraße



Zur Realisierung des Vorhabens hat die AachenMünchener Versicherung AG diverse Grundstücke an der Franzstraße und Borngasse erworben. Die aufstehenden Gebäude, so auch das in Aachen als „Landesbehördenhaus“ bekannte Gebäude, wurden zwischenzeitlich für das Neubauvorhaben abgebrochen.

2.5 Einzelhandelsprojekte

2.5.1 Kaiserplatz-Galerie

Im Bereich der sogenannten „Kleinen Adalbertstraße“ zwischen Kugelbrunnen und Kaiserplatz ist die Errichtung eines Einkaufszentrums in Form einer Shopping-Mall geplant. Dieses Projekt Kaiserplatz-Galerie wird entwickelt durch die P.E.K. Projektentwicklungsgesellschaft Kaiserplatz-Galerie mbH & Co. KG. Im Mittelpunkt der 29.000 m² Einzelhandelsfläche sollen Branchenmix, Angebot und Vielfalt stehen. Der Investor plant, bis Ende 2008 mit dem Bau der 160 Millionen Euro teuren Galerie-Investition zu beginnen. Mit der endgültigen Fertigstellung darf 2010/2011 gerechnet werden.



Entwurfsverfasser: Kahlen Bau- und Projektplanung GmbH & Co. KG
Illustration: Peter Wels

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 09.06.2005 die Verwaltung beauftragt, für das Projekt Kaiserplatz-Galerie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten. Die öffentliche Anhörung erfolgte am 05.09.2006. Die Offenlage wird im Sommer 2008 durchgeführt.

Mitte 2007 wurde für den Neubau mit den Abrissarbeiten (u.a. des seit einigen Jahren leer stehenden Kinopalastes) begonnen.



2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.5.2 Aachen-Arkaden



Lage

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Rothe Erde zwischen Trierer Straße und der Bahnstrecke Aachen-Köln

Grundstücksgröße

19.230 m²

Nutzung

Handel: ca. 21.600 m²

Dienstleistung: ca. 5.000 m²

Stellplätze: ca. 850

Eigentümer und Entwickler

TCN Property Projects

Zeitplan

September 2006 Rechtskraft 1. Änderung Bebauungsplan

Januar 2007 Beginn erste Arbeiten auf dem Gelände

August 2007 Grundsteinlegung

Oktober 2008 Eröffnung der Aachen-Arkaden



Die Stadt hat die baurechtlichen Voraussetzungen auf dem Gelände in Form eines Bebauungsplanes geschaffen. Der Abschluss verschiedener Verträge mit dem Bauherrn und Grundstückseigentümer war und ist noch erforderlich.

In diesen Verträgen werden u. a. Eigentumsübergänge für zukünftige öffentliche Verkehrsflächen sowie ein Nutzungsrecht für die Verlängerung des Vennbahnweges bis zur Trierer Straße geregelt.

2.6 Wegweisende politische Beschlüsse

2.6.1 Baulandbeschluss

Der Rat der Stadt Aachen hat am 14.03.2007 mehrheitlich auf Antrag von SPD und Grünen einen Beschluss zur kommunalen Bodenvorratspolitik zur Sicherung preiswerter Grundstücke gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, bevorzugt Bebauungspläne zu bearbeiten, bei denen die Stadt Aachen mindestens 25 % der Grundstücke besitzt oder entsprechender Grunderwerb nach dem in der Vorlage beschriebenen Kooperationsmodell gesichert ist, soweit kein formelles Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. Baugesetzbuch erforderlich ist. Das mit Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 04.04.2000 und des Planungsausschusses vom 10.04.2000 beschlossene sogenannte Aachener Modell (u.a. Erstellung von 20 % öffentlich geförderten Wohnungsbaus) findet in diesen Fällen keine Anwendung.

Ziel ist, preiswertes Bauland zur Verfügung zu stellen und Mittel für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen bereitzuhalten.

Planung und Realisierung von Wohngebieten erfolgen auf der Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch ein mehrstufiges Vertragswerk werden die jeweiligen Rechte und Pflichten gesichert. Voraussetzung ist, dass die Kaufangebote der Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) notariell beglaubigt vorliegen.

In der ersten Stufe verpflichtet sich der Vorhabenträger zwingend, im Rahmen eines Planvorbereitungsvertrages (§ 11 Baugesetzbuch) näher benannte Kosten zu übernehmen. In der zweiten Stufe verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen VEP-Vertrag (§ 12 Baugesetzbuch) oder einen Planverwirklichungsvertrag (§ 11 Baugesetzbuch) mit konkreten Inhalten abzuschließen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes kann die Stadt als dritte Stufe das notariell unterbreitete Kaufangebot annehmen.

2.6.2 Unterstützung und Förderung „Energiesparendes Bauen“

Im Zusammenhang mit Klimaschutz und dem sparsamen Umgang mit Energie gewinnt ökologisches Bauen immer mehr an Bedeutung. Entsprechende Maßnahmen schonen nicht nur die Umwelt, sondern – im Hinblick auf die steigenden Energiepreise – auch den Geldbeutel des Hausbesitzers. Um diese Entwicklung maßgeblich zu unterstützen, hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen in seiner Sitzung vom 16.10.2007 einstimmig beschlossen, die Vermarktung städtischer Wohnungsbaugrundstücke mit einer grundsätzlichen Bauverpflichtung „KfW-Energiesparhaus 60“ zu belegen und bei Verkäufen von Gewerbegrundstücken, die Büro-, Hotel- und/oder Einzelhandelsbauten dienen, die Vorgaben **20% unter Energiesparverordnung** in dem Vertrag zu verankern.



Der Standard eines **KfW-Energiesparhauses 60** ist erreicht, wenn der Primärenergiebedarf nachweislich nicht mehr als 60 kWh pro m² Nutzfläche und Jahr beträgt. Dieser Haustyp kann mit einer herkömmlichen Heizungsanlage ausgestattet werden. Eine Lüftungsanlage ist in der Regel nicht erforderlich. Durch den verbesserten Wärmeschutz ist man für zukünftige Energiepreissteigerungen besser gerüstet.



2 Bedeutsame Projekte und Entwicklungen

2.7 Karmeliterstraße – Wiege der Alemannia wird bebaut

Standort

Karmeliterstraße/Ecke Im Mariental. Hier auf den Fundamenten der preußischen Mariental-Kaserne standen für die Schüler des damaligen Kaiser-Wilhelm-Gymnasiums gegen Ende des 19. Jahrhunderts bereits Fußballübungen auf dem Stundenplan, und am 16.12.1900 gründeten 18 Gymnasiasten den „Fußballclub Alemannia“.



Unternehmensgruppe Zimmermann, Jülich / www.abz24.de

Heute steht hier auf dem 1.200 m² großen Grundstück, das lange als Parkplatzbrache leer stand, ein imposanter Büroturm des Jülicher „ABZ“-Immobilien-Fonds (ein Unternehmen der Zimmermann-Gruppe) und wertet den Standort „Am Dreiräubereck“ erheblich auf. In dem ca. 10 Millionen Euro teuren Gebäude wurden großzügige Büros für verschiedenste Nutzungen eingerichtet, genauso wie im Erdgeschoss eine Zweigstelle der Sparkasse Aachen und ein Restaurant.

2.8 Erdgastransportleitung E.ON-Ruhrgas



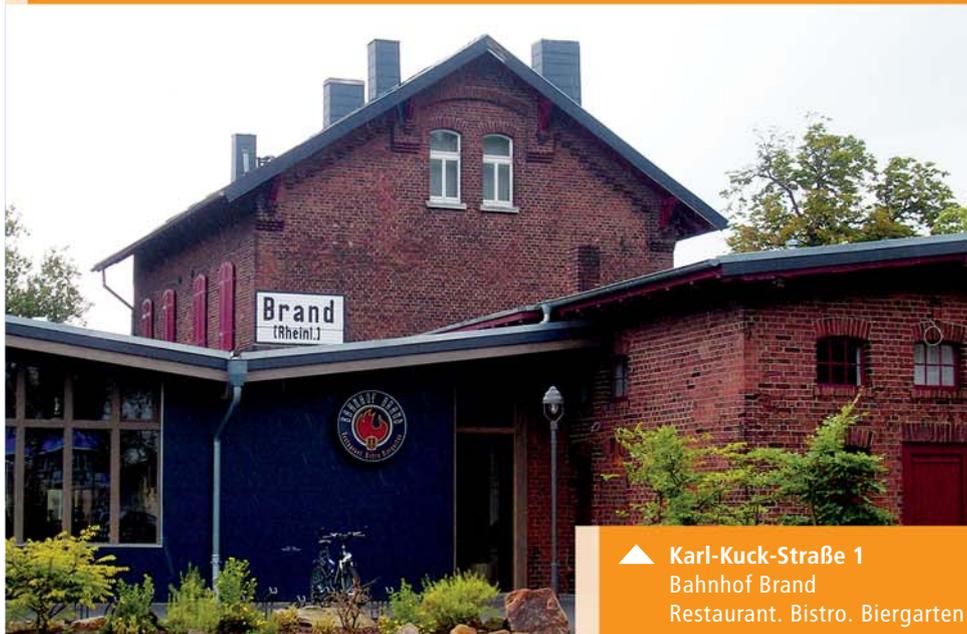
Bereits im Jahr 2005 wurden erste Gespräche über die Verlegung einer Erdgastransportleitung zwischen der Stadt Aachen und der E.ON-Ruhrgas geführt. Die geplante Versorgungsleitung dient der Erhöhung der Versorgungssicherheit und schafft zusätzlich benötigte Transportkapazität zur Deckung des zukünftigen Erdgasbedarfes in Nordrhein-Westfalen. Die Transportleitung auf der West-Ost-Achse schafft eine Anbindung an zusätzliche kapazitätsstarke Übergabestellen bzw. Gashandelspunkte im europäischen Erdgasverbundsystem (Eynatten, Zeebrügge).

Die Leitungstrasse sollte von der Grenze in Lichtenbusch über Verlautenheide, Würselen, Eschweiler und Düren nach Porz verlaufen. Ende der 90er-Jahre wurden bereits zwei Pipelines der Wingas und Thyssen-/Ruhrgas mit ähnlichem Verlauf im Stadtgebiet Aachen verlegt. Somit sollte die neue Leitung aufgrund des „Parallelführungsgebots“ weitgehend neben der vorhandenen Leitung geführt werden. Für dieses Vorhaben hat die E.ON-Ruhrgas bei der Bezirksregierung Köln die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens beantragt. Von der geplanten Leitungstrasse war eine Vielzahl städtischer Grundstücke betroffen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurden. Teilweise war der Verlauf auch durch das städtische Waldgebiet „Augustinerwald“ beabsichtigt. Nach erfolgtem Planfeststellungsbeschluss konnten im Frühjahr 2007 die Verträge über die Inanspruchnahme der städtischen Flächen gefertigt werden, so dass rechtzeitig mit dem Bau der Leitung begonnen werden konnte.

Architektonische Kleinode ... behutsam restauriert



▲ Altes Forsthaus Siegel, Monschauer Straße 12
Werbeagentur Kloubert Designkonzept
Architekt: Architektengruppe ZiegelmayerPartner



▲ Karl-Kuck-Straße 1
Bahnhof Brand
Restaurant. Bistro. Biergarten



▲ Maria-Theresia-Allee
LEG



Charlottenburger Allee 15

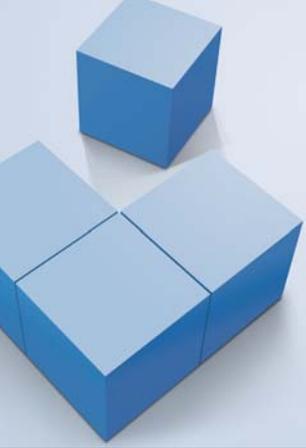
B & B Holzdesign GmbH

▼ Architekt: Roland Lipej, Bedburg

▲ Kaiser-Friedrich-Allee 69
Colynshof
Architekt: Höhler & Partner, Aachen



Ehemals städtisch ... von privat erworben



3 Bedeutsame Veranstaltungen

3.1 EXPO REAL 2007

Vom 8. bis 10. Oktober 2007 fand die 10. Internationale Fachmesse für Gewerbe-Immobilien in München statt. Dieser herausragende Branchentreffpunkt für die internationale Immobilienwirtschaft präsentiert die gesamte immobilienwirtschaftliche Produktpalette.



Die Städteregion hat mit insgesamt 20 Partnern den Gemeinschaftsstand 1 Aachen organisiert.

Eine Vielzahl von Gesprächen mit Besuchern, Interessenten und Anbietern macht die Teilnahme an der EXPO REAL zu einem absoluten Muss in der Immobilienbranche.

3.2 Ausstellung „Zeitsprung“

Studenten der Fakultät für Architektur der RWTH Aachen, Lehr- und Forschungsgebiet Denkmalpflege, haben Entwürfe und Konzepte zur Umnutzung und Erweiterung des Uhrenturms und der Bogenhalle im alten Schlachthof Aachen an der Metzgerstraße erarbeitet. Die RWTH Aachen und der Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Aachen boten dem interessierten Personenkreis die Gelegenheit, sich über mögliche Nutzungsarten des historischen Gebäudeensembles anlässlich einer Ausstellung zu informieren.

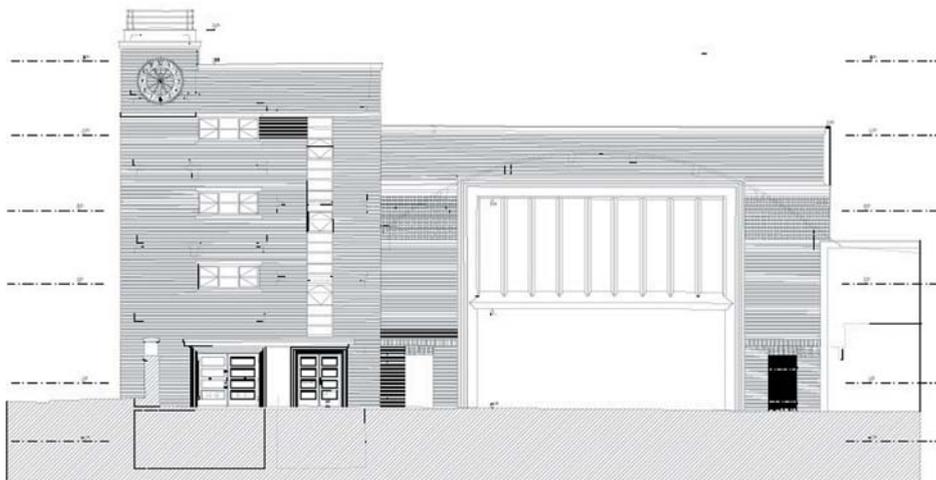
Die Ausstellung fand statt:

12.06. – 21.06.2007

Foyer Verwaltungsgebäude Am Marschierort,
Lagerhausstr. 20, 52064 Aachen

27.06. – 13.07.2007

Sparkasse Aachen,
Zentrale Münsterplatz 7-9, 52062 Aachen



3.3 Besichtigung von städtischen Objekten in Verwaltung der gewoge AG

Am 14.06.2007 fand eine Besichtigung der städtischen Objekte Talstraße 1–7, Aretzstraße 40–48 und der Außenanlage Blockinnenbereich Feldstraße/Heinrich-Hollands-Straße/Jülicher Straße statt, zu der die Mitglieder des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses eingeladen waren.

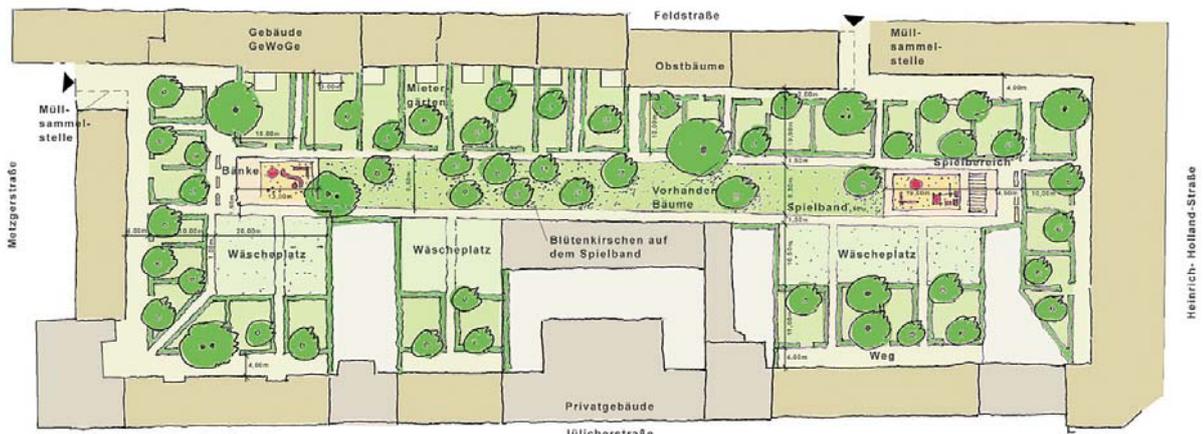
Zunächst wurde eine Wohnung im Objekt Talstraße besichtigt. Die modernisierten Wohnungen wurden den Mietern zum 01.10.2006 übergeben. Es entstanden 22 neu konzipierte, auf die Bedürfnisse der Mieter abgestimmte Wohnungen.

Im Anschluss wurde der Baufortschritt der Modernisierungsmaßnahmen in den Objekten Aretzstr. 40–48 begutachtet. Der Baubeginn fand im November 2006 statt. Hier entstanden 25 neu geplante 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in einer Größe zwischen 42 und 98 m² Wohnfläche. Der Wiederbezug der Anlage erfolgte im Juni 2007.



Weiterhin wurde die komplett umgestaltete Außenanlage des Blockinnenbereiches Feldstraße/Heinrich-Hollands-Straße/Jülicher Straße besichtigt. Schon bei der Planung waren die Mieter einbezogen worden. Im Einzelnen entstanden über 50 Mietergärten, die sich um ein mittiges Spiel- und Freizeitband gliedern. Das Spielband mit seinen zwei Spielbereichen und der dazwischenliegenden Rasenfläche bietet Kindern unterschiedlicher Altersgruppen eine Vielzahl von Betätigungsmöglichkeiten. Für die Erwachsenen stellt die allgemeine Freifläche einen Kommunikationsraum mit Platz für soziale Interaktionen dar. Alle Beteiligten lobten die hervorragende Umsetzung dieses Projektes.

Abschließend fand in der Kantine des Schlachthofes bei einem kleinen Imbiss ein Informationsaustausch über die besichtigten Objekte statt. An dieser Stelle bot es sich an, den Mitgliedern des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses die aktuelle Entwicklung des Schlachthofgeländes zu erläutern. Anschließend bestand auch hier die Möglichkeit einer Besichtigung.



4 An- und Verkäufe von städtischen Grundstücken und Objekten

4.1 Ankäufe

4.1.1 Gebäude Siefer Schule

In Aachen-Sief an der Raerener Straße hat die Stadt ein Gebäude seit vielen Jahrzehnten als Schulgebäude, als städtischen Kindergarten und als Fahrzeughalle für die Freiwillige Feuerwehr Sief genutzt.

Das Gebäude wurde im Jahr 1891 errichtet. Die Ortschaft Sief, die ehemals zum Kreis Eupen gehörte, kam durch den Versailler Vertrag im Jahr 1920 zu Belgien. Im Zuge einer Grenzregulierung im November 1921 wurde u.a. die Ortschaft Sief an Deutschland zurückgegeben. Die Stadt Aachen nahm das Grundstück mit dem Schulgebäude in Besitz und hat bereits Ende 1921 den Schulbetrieb wieder aufgenommen.



Anhand vorhandener Unterlagen ist festzustellen, dass bereits in den 20er- und 30er-Jahren des vorherigen Jahrhunderts zwischen Belgien und Deutschland intensiv über das Eigentum an dem Schulgrundstück verhandelt wurde. Es wurde damals Einigkeit erzielt, dass das bestehende Gemeinschaftsverhältnis am Eigentum durch ein Auseinandersetzungsverfahren aufgelöst werden sollte. Dazu ist es nicht gekommen. Im Grundbuch ist die belgische Gemeinde Raeren seit 1939 als Eigentümerin eingetragen.

Im Jahr 2006 hat sich die Gemeinde Raeren an den Fachbereich Immobilienmanagement zur Bereinigung der komplizierten Liegenschaftssituation gewandt. Bei Gesprächen wurde Einigkeit erzielt, dass es keinen Sinn macht, die historischen völkerrechtlichen Gegebenheiten bis ins Letzte zu durchleuchten, sondern eine pragmatische Lösung zu finden.

Für das Objekt wurde ein Wertgutachten erstellt, und es wurde vereinbart, dass die Gemeinde Raeren $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes als Kaufpreis erhielt. Nachdem die politischen Gremien in Raeren und Aachen dieser Regelung zugestimmt hatten, wurde der Kaufvertrag beurkundet. Neben der bestehenden Nutzung durch die freiwillige Feuerwehr sind weitere Nutzungen der Immobilie durch örtliche Vereine vorgesehen.

4.2 Verkäufe

4.2.1 Gewerbe

4.2.1.1 Verkauf eines städtischen Gewerbegrundstücks an der Pascalstraße

Im Gewerbegebiet Pascalstraße werden städtische Gewerbegrundstücke an Hightech-Betriebe veräußert.

Im Jahr 1990 wurde ein Grundstück an eine Softwareentwicklungsfirma verkauft, die zwischenzeitlich ihre Mitarbeiterzahl mehr als verzehnfacht hat. Um weiter zu expandieren, hat die Firma 2007 ein angrenzendes ca. 7.500 m² großes städtisches Grundstück erworben.

Hier werden mehr als 2.600 m² Bürofläche entstehen. Das Gebäude soll 2009 bezogen werden.



Ansichtsskizze des geplanten Neubaus an der Pascalstraße

4.2.1.2 Richtfest 2. Bauabschnitt Aachener Quarzglasstechnologie Heinrich

In der Firma Aachener Quarzglasstechnologie Heinrich wird Quarzglas für Industrie und Forschung bearbeitet. Die Firma ist seit ihrer Gründung mehrfach umgezogen, da die Räumlichkeiten dem stetigen Wachstum nicht entsprachen. Seit 2001 ist sie auf dem ehemals städtischen Grundstück „Im Süsterfeld“ ansässig.

Die Grundstücksgröße wurde dem immer noch vorhandenen Firmenwachstum angepasst, so dass 2007 mit der Errichtung eines Erweiterungsbauwerkes begonnen werden konnte. Im November 2007 konnte das Richtfest gefeiert werden.

4.2.1.3 Einweihung des Bürogebäudes Grüner Weg 1

Nachdem das städtische Grünflächenamt den Standort Grüner Weg / Passstraße geräumt hatte, wurde das Grundstück neu überplant.

Eine ca. 2.500 m² große Teilfläche wurde 2005 an eine Bauherrengemeinschaft veräußert, die dort ein fünfgeschossiges Bürogebäude errichtet hat. 2007 wurde das Gebäude, das sich insbesondere durch hochmoderne und umweltschonende Technik auszeichnet, eingeweiht.

Inzwischen arbeiten hier 75 Mitarbeiter auf über 2000 m² Nutzfläche. Das Investitionsvolumen betrug 5 Millionen Euro.



Bürogebäude Grüner Weg 1

4 An- und Verkäufe von städtischen Grundstücken und Objekten

4.2.2 Wohnen

4.2.2.1 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. zehn Wohnungen und Gemeinschaftsflächen entstehen.

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 allein 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 Interessenten mit der Gruppe ab.

Erwerber des ca. 1.200 m² großen Grundstücks und Bauträger ist die nessler projektidee gmbh. Mit dem Bau des Gebäudes im Passivhausstandard ist im Oktober 2007 begonnen worden.

4.2.2.2 Heussstraße



Am 15.03.2005 haben die Fraktionen der SPD und Grünen einen Ratsantrag „Neue Wohnformen für alte Menschen und Mehrgenerationenprojekte“ gestellt, mit dem die Verwaltung zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für neue Wohnformen im Alter und generationenübergreifende Projekte beauftragt wurde.

Bereits Ende des Jahres 2004 ist der Stadt Aachen von der Umlegung in Aachen-Brand, Heussstraße, ein ca. 2.200 m² großes, zwei- bis dreigeschossig bebaubares Grundstück zugeteilt worden. Nach Abstimmung mit dem Fachbereich Wohnen ist dieses Grundstück am 12.03.2005 in den Aachener Tageszeitungen und im Internet zum Verkauf ausgeschrieben worden. Am 26.04.2005 hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss den Verkauf des Grundstücks an einen Investor aus Wassenberg beschlossen, der gemeinsam mit dem gemeinnützigen Verein „Mit Freu(n)den unter einem Dach“ ein Wohnprojekt realisiert. In dem Gebäude sollen drei Shops, acht geförderte Wohnungen und 21 freifinanzierte Wohnungen entstehen. Mit dem Bau ist im Dezember 2006 begonnen worden.

4.2.2.3 Grauenhofer Weg

Seit Anfang des Jahres 2007 bietet die Stadt Aachen Baugrundstücke für Reihenhäuser, Doppelhaushälften, frei stehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser im neu erschlossenen Baugebiet Grauenhofer Weg in Aachen-Forst zum Verkauf an. Bis auf die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser kommen als Käufer Familien mit mindestens einem Kind in Frage, die nicht bereits Eigentümer eines Einfamilienhauses im Stadt- oder Kreisgebiet Aachen sind. Familien mit einem Bruttofamilienjahreseinkommen unterhalb von 85.000 Euro erhalten einen Kaufpreinsnachlass von 10 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes pro Kind für max. drei Kinder.

Ansprechpartner für den Verkauf von Einfamilienhaus-Baugrundstücken im Fachbereich Immobilienmanagement

Thomas Gass

Stadtverwaltung Aachen/Fachbereich Immobilienmanagement

Tel.: 0241 / 432-2323

Fax: 0241 / 432-2399

E-Mail: Thomas.Gass@mail.aachen.de



Bebauungsplan

4 An- und Verkäufe von städtischen Grundstücken und Objekten

4.2.2.4 Erbbaurecht Gut Neuhöfchen



In Aachen-Seffent gibt es eine geschlossene Hofanlage aus dem 17. Jahrhundert, die aus den Gütern Althöfchen, Neuhöfchen und Schülshof besteht. Alle drei Güter wurden seit Generationen landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Aus Gründen des Strukturwandels in der Landwirtschaft und wegen des Erreichens der Altersgrenze der Schülshof-Pächterin wird heute nur noch auf dem Gut Althöfchen aktive Landwirtschaft betrieben. Hierbei wurden die Wirtschaftsgebäude des Gutes Schülshof einbezogen. Das Wohnhaus Gut Schülshof wird von der ehemaligen landwirtschaftlichen Pächterin bewohnt. Die Vermietung des Gutes Neuhöfchen, welches ursprünglich das Herrenhaus der Gutsanlage darstellte, gestaltete sich immer schwierig. Das gesamte Objekt steht unter Denkmalschutz.

Nachdem der letzte Nutzer das Gebäude in einem vollkommen verahrlosten Zustand verlassen hatte, war es noch schwieriger, einen neuen Mieter zu finden. Im Herbst 2006

bekundete eine Familie Interesse an dem Objekt. Wegen der hohen Investitionskosten war es jedoch erforderlich, anstatt eines Mietvertrages der Familie ein Erbbaurecht einzuräumen.

Erst im Rahmen der konkreten Verhandlungen darüber wurde deutlich, wie viele Verbindungen zwischen den zusammenhängenden Gebäuden bestanden und wie schwierig sich eine eindeutige Grenzziehung und damit eine klare Trennung aller Ver- und Entsorgungsleitungen, der Dachabwässer und der sonstigen Erschließungssituation gestaltete. Ziel der Verhandlungen war es, das schwierige Nebeneinander zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnnutzung durch klare Regelungen von vornherein zu entschärfen. In umfangreichen Verhandlungen und vielen Ortsterminen konnten alle anstehenden Fragen einvernehmlich gelöst werden, so dass im November 2007 der Erbbaurechtsvertrag unterschrieben wurde und mit der Fertigstellung der Sanierung des Gebäudes sowie dem Einzug der Familie im Jahr 2008 gerechnet werden kann.

4.2.2.5 Holsteinstraße

Die Stadt Aachen ist Eigentümerin von Grundstücken in der Holsteinstraße, die mit einem Wohngebäude, einem öffentlichen Spielplatz und einem Gebäude für das Aachener Taubenprojekt bebaut sind. Das Wohngebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnraum. Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat ergeben, dass eine Sanierung nicht rentabel durchgeführt werden kann. Daher hat die Stadt entschieden, das Gebäude zu veräußern.

Der Erwerber wird es niederlegen und auf dem Grundstück ein neues Wohngebäude im öffentlich geförderten Wohnungsbau für Familien und Senioren errichten. Die Mieter werden in andere Objekte der Stadt umziehen. Um für die neuen Wohneinheiten großzügige Gartenbereiche entstehen zu lassen, wird die gemeinsame Zuwegung zum Spielplatz und zum Gebäude des Aachener Taubenprojektes im Rahmen des Bauvorhabens verlegt.

5 Wichtige Immobiliendaten

5.1 Euregio Maas-Rhein

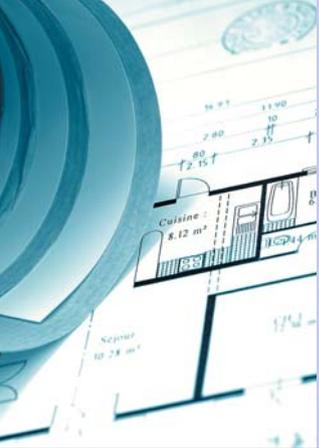
Fläche	10.745 km ²
Einwohner	3,7 Mio.
Arbeitnehmer	1,5 Mio.
Sprachen	Deutsch, Niederländisch, Französisch
Flughäfen international	Düsseldorf, Köln, Amsterdam, Brüssel
Flughäfen national	Maastricht-Aachen Airport, Airport Lüttich
Seehäfen	Antwerpen und Rotterdam
Binnenschifffahrt	zweitgrößter Hafen Europas: Lüttich
Zugverbindungen	Hochgeschwindigkeitszug hält in Aachen und Lüttich
Einzugsgebiet Güterverkehr	Ein halber „LKW-Tag“ deckt eine Zone von 55 Mio. 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.

5.2 Relevante Daten (Stadt Aachen)

Haushalte (Stand 31.12.2007)	137.214
Wohngebäude (Stand 31.12.2006)	38.121
Bauvorhaben 2007:	
• Wohngebäude mit 1 WE	165
• Wohngebäude mit 2 WE	8
• Wohngebäude mit 3 und mehr WE	6 (mit insgesamt WE)

5.3 Zahlen, Daten, Fakten (Stadt Aachen)

Größe des Stadtgebietes	16.083 ha
Einwohner	
Hauptwohnung (Stand 31.12.2007)	250.667
Studenten (Stand 31.12.2007)	36.772
Berufspendler täglich	
• Einpendler (Stand 30.06.2007)	57.463
• Auspendler (Stand 30.06.2007)	19.048
sozialversicherungspfl. Beschäftigte (30.06.07)	107.116
Einkommen verfügbares Einkommen je Einwohner in 2005	17.352 Euro



5 Wichtige Immobiliendaten

zum Landeswert 2007	92,6
Kaufkraftkennziffer 2007	99,0

Einzelhandel	
Umsatz in Mio. Euro (2007)	1.655,0

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 subventionierten Preise)

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

Netto-Erdgeschoss-Kaltmieten in Euro/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

Frei stehende 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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche bei einer Grundstücksgröße von 250–500 m²)

tatsächliches Baujahr zwischen 1959–1974	2.080,- Euro
tatsächliches Baujahr zwischen 1975–2004	2.300,- Euro
Neubau	2.240,- Euro

Reihenmittelhäuser (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche bei einer Grundstücksgröße von 150–300 m²)

tatsächliches Baujahr zwischen 1959–1974	2.070,- Euro
tatsächliches Baujahr zwischen 1975–2004	1.950,- Euro
Neubau	keine Ermittlungszahlen

Wohnungseigentum (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche bei Weiterverkauf)

tatsächliches Baujahr – 1919	1.200,- Euro
tatsächliches Baujahr 1920–1949	1.400,- Euro
tatsächliches Baujahr 1950–1959	1.150,- Euro
tatsächliches Baujahr 1960–1969	1.120,- Euro
tatsächliches Baujahr 1970–1979	1.140,- Euro
tatsächliches Baujahr 1980–1989	1.280,- Euro
tatsächliches Baujahr 1990–1999	1.600,- Euro
tatsächliches Baujahr 2000–2004	–
Neubau/Erstverkauf	2.230,- Euro

Wohnungsbaugrundstücke inkl. Erschließungskosten in Euro/m²

für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Verkaufspreis in Euro/m²	440,- Euro

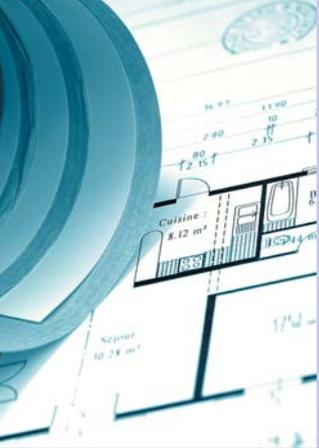
Quellen:

Stadt Aachen, Fachbereich 02/Statistik
 Fachbereich 62 (Gutachterausschuss oder Grundstücksmarktbericht 2007 für die Stadt Aachen)

5.4 Mietspiegel

Der Mietspiegel gemäß § 558c 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.



5 Wichtige Immobiliendaten

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

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss besteht aus insgesamt	17 Mitgliedern,
davon Ratsmitglieder	9 Mitglieder
davon sachkundige Einwohner/-innen	8 Mitglieder
zusätzliche sachkundige Einwohner/-innen	2 Mitglieder (1 Vertreter des Migrationsrates und 1 Vertreter des Seniorenbeirates)

Den Vorsitz führt Frau Bürgermeisterin Astrid Ströbele (SPD), Stellvertreter ist Ratsherr Eberhard Büchel (CDU).

5.6 Ankäufe

Im Jahr 2007 wurden 17 Grundstücke und Objekte angekauft mit einem Ausgabevolumen in Höhe von rd. 771.000,- Euro. Es handelte sich um folgende Objektarten:

Ifd. Nr.	Grund des Ankaufs	Anzahl der Objekte
1	Erwerb von Grundstücken für öffentlichen Bedarf und für den Verwaltungsbedarf	15
2	Ausüben von gesetzlichen Vorkaufsrechten	2
Gesamtzahl der Objekte		17

Die Ausübung der beiden Vorkaufsrechte erfolgte gemäß § 36 a Landschaftsgesetz NRW.

5.7 Verkäufe

Im Jahr 2007 wurden 70 Grundstücke und Objekte verkauft mit einem Einnahmenvolumen in Höhe von rd. 9,5 Euro. Es handelte sich um folgende Objekte:

Ifd. Nr.	Grund des Verkaufs	Anzahl der Objekte
1	Gewerbe	10
2	Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen	43
3	Sonstige (Stellplätze, Ergänzungsflächen pp.)	17
Gesamtzahl der Objekte		70

Im Jahr 2007 wurden zwei Tauschgeschäfte mit einem Einnahmenvolumen von 500,- Euro durchgeführt.

5.8 Gestattungsverträge

Im Jahr 2007 wurden 17 Gestattungsverträge und Baulasten abgeschlossen, und zwar überwiegend mit Versorgungsunternehmen. Hierbei wurden Einnahmen in Höhe von rd. 140.000,- Euro erzielt.

5.9 Erteilung von Vorkaufsrechtsbescheinigungen

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

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

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 939 Vorkaufsrechtsbescheinigungen ausgestellt.

Die Gebühr für das Erteilen des Zeugnisses wird in Höhe von 30,- Euro gemäß der Verwaltungsgebührenordnung erhoben. Die Einnahmen betragen im Jahr 2007 28.170,- Euro. Gegenüber dem Jahr 2006 sind dies Mehreinnahmen in Höhe von rund 2.500,- Euro.

5.10 Erbbauzinsen

Im Jahr 2007 wurden aufgrund vertraglicher Voraussetzungen die Erbbauzinsen für zwölf Erbbaurechte erhöht. Dies führte zu jährlichen Mehreinnahmen von rd. 22.906,- Euro.

5.11 Erbbaurechte

Im Jahr 2007 wurde die Vergabe von sechs Erbbaurechten beschlossen. Neben den Sportstätten im Bereich Krefelder Straße/Eulersweg handelt es sich um das „Gut Neuhöfchen“ und das ehemalige Übergangwohnheim Lintertstraße 7.

Die zu zahlenden Erbbauzinsen für die neu bestellten Erbbaurechte führen zu Mehreinnahmen von jährlich rd. 80.000,- Euro.

Für die 1.181 von der Stadt Aachen eingeräumten Erbbaurechte wurden im Jahr 2007 Erbbauzinseinnahmen in Höhe von rd. 3,5 Millionen Euro erzielt.

6 Mitgliedschaften

6.1 Forum Baulandmanagement



Die Stadt Aachen, vertreten durch den Fachbereich Immobilienmanagement, ist Mitglied im Forum Baulandmanagement.

Das Forum Baulandmanagement ist 2002 aus einem Zusammenschluss von NRW-Kommunen und dem Ministerium für Bauen und Verkehr NRW unter wissenschaftlicher Begleitung des Institutes für Bodenmanagement und des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsfor-schung entstanden. Das Forum dient dem Erfahrungsaustausch und bietet praxisnahe Infor-mationen u. a. zu Baulandstrategien.

Das Forum bietet Arbeitshilfen und Expertisen und führt Tagungen zu aktuellen Themen durch. So wurde in Zusammenarbeit mit dem Forum Baulandmanagement im September 2005 die viel beachtete Lokal- und Regionalveranstaltung „Zukunft des Wohnungsmarktes in Aachen“ organisiert.

2007 wurde die stellvertretende Leiterin des Fachbereiches Immobilienmanagement, Anette Reinholz, in den Lenkungskreis des Forums Baulandmanagement berufen.

6.2 Arbeitskreis Leiter Liegenschaftsämter

Die Leiter der Liegenschaftsämter der Städte Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Köln, Bonn, Bochum und Aachen treffen sich seit vielen Jahren ein- bis zweimal jährlich in den Teilnehmerstädten. Über eine Vielzahl von Themen, wie zum Beispiel Erfahrungsaustausch, Gebäude-Immobilienmanagement, Investorenmodelle – pp., Grundstücksveräußerung an islamische Gemeinden, Korruptionsbekämpfung, auslaufende Erbbaurechtsverträge, Leitbild, Baulandbeschlüsse, Liegenschaftsmanagementsysteme, Flächenentwicklung, wurde in den letzten Jahren diskutiert.

Aus aktuellem Anlass stand das Treffen in Bonn unter dem Thema „Grundstücksausschreibung und Vergaberecht“. Durch die aktuelle Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes und im Besonderen des OLG Düsseldorf hat dieses Thema eine besondere Brisanz erlangt. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang die Ausarbeitung des Deutschen Städtetages, in der einzelne Fallbeispiele unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung aufgeführt sind.

6.3 Deutscher Städtetag

Die Stadt Aachen ist Mitglied im neuen Arbeitskreis Liegenschaften beim Deutschen Städtetag



Die Anforderungen, denen sich kommunale Liegenschaftsämter stellen müssen, werden immer komplexer. Beispiele sind die Gerichtsentscheidungen in jüngster Zeit zum Vergaberecht, die Berücksichtigung der demografischen Entwicklung oder die Aufstellung von Prioritätenlisten beim Sanierungsbedarf von Gebäuden in entspannter Haushaltslage. Der Deutsche Städtetag hat daher einen Arbeitskreis gebildet, der sich mit diesen Fragestellungen intensiv befassen soll. Edmund Feiter, Fachbereichsleiter Immobilienmanagement der Stadt Aachen, ist in dieses Gremium aufgenommen worden. Es besteht aus 15 Mitgliedern, darunter die Vertreter von Liegenschaftsämtern von Städten wie Hamburg, Köln, Hannover, Berlin, München, Dortmund oder Duisburg. Auf seiner ersten Sitzung am 15. Februar in Hamburg standen die Urteile des Oberlandesgerichtes Düsseldorf und des Europäischen Gerichtshofes im Vordergrund, nach denen Grundstücksverkäufe künftig europaweit ausgeschrieben werden müssen, wenn der Investor über einen städtebaulichen Vertrag an bestimmte Baumaßnahmen gebunden ist. Nach aktueller Rechtsprechung handelt es sich dann um einen vergabepflichtigen Bauauftrag, wenn die Veräußerung eines Grundstücks zum Beispiel an die Bedingungen geknüpft ist, die Fassade auf eine bestimmte Art zu gestalten oder die Nutzung zu beschränken, um die städtische Infrastruktur zu stärken. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hatte im Dezember 2007 und Februar 2008 entsprechende Urteile zu Vorhaben in Wuppertal und Oer-Erkenschwick gefällt. Die nächste Sitzung des Arbeitskreises soll am 26. September 2008 in Hannover stattfinden.



7 Pressespiegel 2007

- Aachener Zeitung** 11.01.2007
Stadt will beim Bauland künftig mitverdienen
Rot-Grün präsentiert „25-Prozent-Modell“: Wer Ackerland umwandeln will, soll ein Viertel abtreten. „Wollen preiswertes Land für kinderreiche Familien.“
- Aachener Zeitung** 12.01.2007
Weißer Teufelsspuren führen in die Soers
EuRegionale: Den Pferdelandpark zwischen Aachen, Herzogenrath und Kerkrade durchzieht ein 45 Kilometer langer Weg
- Aachener Nachrichten** 27.01.2007
Alter Schlachthof wird zur attraktiven Gewerbefläche
Von 37.000 Quadratmetern ist schon rund ein Drittel verkauft. Denkmalgeschützte Bauwerke. Neue Infrastruktur entsteht.
- Aachener Zeitung** 02.04.2007
Das Fußballstadion wird zum Wohngebiet
Sportplatz an der Kreuzstraße ist wohl bald Vergangenheit. DJK FV Haaren erhält neue Kunstrasenplätze an der Neuköllner Straße.
- Aachener Zeitung** 14.04.2007
Aachen ringt um neue Chancen als „Boomtown“
Bis 2025 soll Einwohnerzahl auf über 28.000 steigen. Das ungewöhnliche Wachstum stelle eine enorme Herausforderung für Politik und Planer dar.
- Aachener Nachrichten** 28.04.2007
Und in der Ferne der Lousberg
Schöne Aussichten für die künftigen Bewohner des neuen Viertels am Grauenhofer Weg. Stadt hat die Erschließung fast beendet, jetzt kann gebaut werden. „Gabionenwand“ sorgt für rutschfeste Hanglage.
- Aachener Zeitung** 07.06.2007
Die Route Charlemagne beginnt am Katschhof
Hauptausschuss bringt das Bauhaus-Nachfolgeprojekt einstimmig auf den Weg. Maastrichter Büro mit der weiteren Konzeption beauftragt. Ideen anderer Büros werden integriert. Start zur EuRegionale mit „kleiner Lösung“.
- Aachener Zeitung** 14.06.2007
Der Schlachthof als Pferdeklunik?
Architekturstudenten präsentieren Ideen zur Umgestaltung der alten Bogenhalle an der Metzgerstraße. Ausstellung soll potenzielle Investoren auf den Plan rufen. Kreative und praxisnahe Entwürfe faszinieren.
- Aachener Zeitung** 07.07.2007
Steile Ränge versprechen alte Tivoli-Atmosphäre
Neues Stadion: Projektentwickler Stephan van der Kooi präsentiert Fan-IG die Entwürfe der noch im Wettbewerb befindlichen Bietergruppen. Genauere Pläne sollen bald der Öffentlichkeit vorgestellt werden. 11.000 Stehplätze.

Aachener Zeitung	20.07.2007
Historische Perle war Rathaus, aber auch Knast	
Stationen der Route Charlemagne (Folge 2): Das Grashaus am Fischmarkt spiegelt in seiner über 700-jährigen Geschichte viele gesellschaftliche Entwicklungen der Stadt. Jetzt sollen seine Tage als Stadtarchiv gezählt sein.	
Aachener Zeitung	09.08.2007
Magere Jahre sind vorbei: „Aachen boomt“	
Der Aufschwung schlägt sich auch im aktuellen Immobilienbericht nieder. Erstmals seit den 90er-Jahren steigt der Flächenverkauf wieder.	
Aachener Zeitung	18.08.2007
Campus der Superlative soll RWTH stärken	
Bis 2015/2017 werden Gebäude und Infrastruktur im Wert von rund 750 Millionen Euro entstehen. 10.000 neue Arbeitsplätze.	
Aachener Zeitung	24.08.2007
Aachen-Arkaden: Nach der Grundsteinlegung geht es im Ostviertel aufwärts	
Aachener Zeitung	24.08.2007
Das Super C nimmt Formen an: 300-Tonnen-Autokran hievte Stahlträger für Dachgeschoss in die Höhe	
Aachener Zeitung	10.10.2007
Baufreudiges Aachen auf der EXPO REAL	
Aachener Zeitung	23.11.2007
620-Millionen-Campus für Aachen kommt	
Bahn und Landesbetrieb einigen sich auf den Kauf des Westbahnhof. Nun wird auf das Okay des Finanzministeriums gewartet.	
Aachener Zeitung	23.11.2007
Für Spitzenforschung ist neues Land in Sicht	
Campus: Wirtschaft und Wissenschaft vernetzen	
Aachener Zeitung	07.12.2007
Wohnen in Aachen – eine Zukunftsaufgabe	
Stadt und Politik erarbeiten umfassendes Konzept	
Aachener Nachrichten	07.12.2007
Die wichtigste Zukunftsaufgabe	
Fraktionsübergreifend wird das Thema „Wohnen in Aachen“ gemeinsam entwickelt. 5.000 Einheiten fallen bis 2011 aus der Sozialbindung. Die gewogene wird in zehn Jahren 99 Millionen Euro investieren.	

8 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



Zukunft
angeschaltet



Zukunft angeschaltet

Für alle, die nicht nur nachdenken, sondern auch handeln: Es gibt viele Möglichkeiten, Klima und Umwelt zu schützen. Fragen Sie uns!

www.stawag.de

STAWAG. Gut für Sie. Gut für Aachen.

Immobilienvermittlung in Sparkassen-Qualität

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



**Sparkasse
Aachen**



Immo.

Ihr Immobilien-Makler