



Neue Wege gehen

Immobilienbericht 2014

stadt aachen

www.aachen.de/immobilien



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



Neue Wege gehen

**Immobilienbericht 2014
Stadt Aachen, Fachbereich 23
Immobilienmanagement**

Immobilienbericht 2014

Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Jahr 2014 mit seinen aktuellen Entwicklungen auf dem Aachener Immobilienmarkt spiegelt sich in unserem Immobilienbericht wider. Zudem möchten wir Ihnen einen umfassenden Einblick in die Tätigkeitsfelder des städtischen Immobilienmanagements sowie der mit dem Thema Wohnen betrauten Fachdienststellen gewähren.

Auch in diesem Jahr wurde eine ganze Reihe bedeutender Projekte initiiert, fortgeführt oder vollendet. Besonders hinweisen möchten wir in diesem Bericht mit näheren Erläuterungen auf die Immobilienprojekte Brander Hof, Landeswettbewerb Guter Hirte, Betriebskita Kaubendenstraße sowie das Hotelprojekt „Innside Meliá“ an der Sandkaulstraße.

Bereits in den vergangenen Jahren haben wir uns intensiv mit dem Thema „Wohnen in Aachen“ beschäftigt. Wer die mediale Berichterstattung verfolgt hat, weiß, dass gerade Aachen als Wissenschaftsstadt mit seinen rund 56.000 Studierenden mit der Wohnraumverknappung sehr zu kämpfen hat. Aber auch andere Zielgruppen wie Familien, ältere Menschen, einkommensschwache Haushalte oder Flüchtlinge drängen auf den Wohnungsmarkt und stellen Kommunen wie Aachen vor große Herausforderungen. Gerade in diesen Monaten haben wir einen enormen Zulauf an Flüchtlingen zu verzeichnen, eine Entspannung ist nicht in Aussicht. Die einzelnen Fachdienststellen unserer Verwaltung haben daher alle Reserven ausgeschöpft, um Wohnraum zu generieren.

Wir setzen außerdem weiter Hoffnung in die Umsetzung der „Aachen-Strategie-Wohnen“ mit einem neuen Handlungskonzept zur Steuerung des Wohnungsmarktes in Aachen. Dieses wird formell im Jahr 2015 auf den Weg gebracht, die Vorbereitungen hierzu laufen jedoch bereits seit Monaten.

Immobilien- und Wohnwirtschaft sind dynamische und sehr spannende Themen und wir hoffen, Ihnen mit unserem diesjährigen Bericht einen aktuellen Überblick vermitteln zu können.

Mit den besten Grüßen,

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

(Prof. Dr. Manfred Sicking)
Beigeordneter für Wirtschafts-
förderung, Soziales und Wohnen

Immobilienbericht 2014

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	4
1	Projekte	6
1.1	Baulandbeschluss	6
1.2	Betriebskindergarten Kaubendenstraße	7
1.3	Landeswettbewerb 2014, Aachen – Campus West: Wohnen und Leben in einem Hochschulquartier	8
1.4	Hotel „Innside Meliá“ Sandkaulstraße	10
1.5	Innenentwicklung	11
2	Wohnen	12
2.1	Gut Branderhof	12
2.2	Aachen Nord	14
2.2.1	Projekt Soziale Stadt Aachen Nord	14
2.2.2	Sanierung städtischer Wohnungen	15
2.2.3	EU GUGLE	16
2.2.4	Altersgerechter Umbau im städtischen Wohnungsbestand	17
2.3	Aachen-Strategie-Wohnen	18
2.4	Flüchtlinge (Bericht Fachbereich 50)	19
2.5	gewoge AG	20
3	An- und Verkäufe von städtischen Grundstücken und Objekten, sonstige Regelungen	22
3.1	Rund um den Tivoli	22
3.2	Liebigstraße/Professor-Wieler-Straße	23
3.3	Gewerbepark Brand	24
3.4	Bunker Lütticher Straße	26
3.5	Pascalstraße	27
3.6	Merzbrück	28
3.7	Gut Fronhof	29
4	Ausblicke	30
5	Expo	31
6	Zahlen, Daten, Fakten	32
6.1	Wichtige Immobiliendaten	32
6.2	Statistik	37
7	Organigramm Immobilienmanagement	39
8	Pressespiegel	40
9	Impressum	43

Projekte



1.1 Baulandbeschluss

Weitere Informationen
Rolf Frankenberger,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2302

Der Rat der Stadt Aachen fasste am 14. März 2007 mehrheitlich den Beschluss „Kommunale Bodenvorratspolitik zur Sicherung preiswerter Grundstücke“, den so genannten Baulandbeschluss.

Thomas Gass,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2323

Das hieraus entwickelte Kooperationsmodell betrifft alle Planungsvorhaben mit einer Planfläche von mindestens 5.000 Quadratmetern. Es sieht vor, dass sich der Grundstückseigentümer vor Einleitung eines Planverfahrens bereit erklärt, der Stadt ein notarielles Kaufangebot über 25 Prozent der zukünftigen Netto-Baulandfläche des beantragten Gebietes zum planungsunbeeinflussten Wert zu unterbreiten. Hierdurch erhält die Stadt Aachen die Möglichkeit, preiswertes Bauland für Bevölkerungskreise mit schwächerem Einkommen zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung prüft regelmäßig die Möglichkeiten, ob der Baulandbeschluss angewendet werden kann. Dadurch erhielten im Jahr 2014 acht junge Familien in der Schloss-Rahe-Straße die Gelegenheit, preisgünstig Baugrundstücke zu erwerben.

Vor allem vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren Wohnraums“ hat die konsequente Anwendung des Baulandbeschlusses eine hohe Priorität (siehe Aachen-Strategie-Wohnen).



Am 30. April 2014 legten die zukünftigen Nutzer den Grundstein © Grünenthal GmbH

1.2 Verkauf eines Grundstücks an der Kaubendenstraße zum Bau eines Betriebskindergartens

Für viele Mitarbeiter von Unternehmen hat heute auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie einen hohen Stellenwert eingenommen. Oft sind entsprechende Betreuungsplätze für Kinder jedoch knapp, zudem finden Unternehmen auch nicht das gewünschte qualifizierte Personal. Für viele Mitarbeiter ist es bei der Wahl des Arbeitsplatzes wichtig, die Kinder nahe der täglichen Arbeitsstätte gut versorgt zu wissen, sodass das Angebot einer eigenen Kindertagesstätte von Unternehmen zu einem Wettbewerbsvorteil im Kampf um qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geworden ist.

Fünf Firmen im Gewerbegebiet Eilendorf-Süd schlossen sich schließlich zusammen, um einen Betriebskindergarten zu errichten. Sie fragten bei der Stadt Aachen an, ob diese ein geeignetes Grundstück in näherer Umgebung zu ihren Betrieben anbieten könnte.

Letztlich gestaltete sich die Suche nach einem geeigneten Grundstück viel schwieriger als ursprünglich erwartet. Die benachbarten Firmen durften nicht zu lärmintensiv sein, etwas Grün sollte ebenfalls im Umfeld vorhanden sein und nicht zuletzt sollte das Grundstück möglichst zentral zwischen den beteiligten Firmen liegen.

Schließlich stellte sich ein städtisches Grundstück in der Kurve Kaubendenstraße/Kellershausstraße als geeignet heraus. Auf einer etwa 4.500 Quadratmeter großen Fläche ist ein neues zweistöckiges Gebäude mit einer Nutzfläche von 1.150 Quadratmetern entstanden. Bis zu 70 Kinder können hier seit Frühjahr 2015 einen Kindergartenplatz erhalten. Einen Schwerpunkt wird die Betreuung von Kindern unter drei Jahren darstellen, da diese vor allem berufstätige Mütter und Väter vor eine große Herausforderung stellt. Hierzu sollen 50 Plätze geschaffen werden.

Das Gebäude wird durch einen Investor errichtet, der es langfristig an die Betriebe vermietet, die die Kindertagesstätte betreiben. Als Träger des Kindergartens konnte ein hierauf spezialisierter gemeinnütziger Träger aus Köln gewonnen werden, der ein bilinguales Betreuungskonzept (Deutsch-Englisch) für die Betreuung der Kinder entwickelte.

*Weitere Informationen
Volker Schulze-Schwanebrügger,
Fachbereich Immobilienmanagement
Fon: 0241 432-2328*



1.3 Landeswettbewerb 2014 Aachen – Campus West – Wohnen und Leben in einem Hochschulquartier

Weitere Informationen
Thomas Gass,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2323

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen lobt seit vielen Jahren städtebauliche Wettbewerbe an wechselnden Standorten aus, um für wohnungspolitische Herausforderungen und Zukunftsaufgaben qualitätsvolle Lösungen zu entwickeln. Aufgrund der Bemühungen der seinerzeitigen Beigeordneten für das Planungs- und Umweltdezernat Gisela Nacken ist es der Stadt Aachen gelungen, den alljährlich in Kooperation mit der Architektenkammer NRW ausgelobten Landeswettbewerb Wohnen im Jahr 2014 innerhalb der Stadt Aachen durchzuführen. Die vom Land NRW initiierten Planungswettbewerbe sollen auf angemessen großen, städtebaulich interessanten Grundstücken mit einer Mindestgröße von einem Hektar innovative Ansätze zur Entwicklung von zukunftsfähigen Quartieren aufzeigen.

Mit der Suche nach einem geeigneten Standort haben sich im Januar 2014 die Bezirksvertretung Aachen-Mitte, der Planungsausschuss und der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen befasst und die Verwaltung mit der Durchführung des Landeswettbewerbs Wohnen 2014 für den Bereich „Guter Hirte“ beauftragt. Für eine sinnvolle Abgrenzung des Wettbewerbsbereiches musste zudem noch ein Grundstück des Landes NRW einbezogen werden. Das ca. 3,2 Hektar große an der Süsterfeldstraße gelegene Plangebiet grenzt unmittelbar an den künftigen Campus West und soll dazu beitragen, den durch die Campuserweiterung bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken. Es sollen nachhaltig vermietbare Wohnformen mit einem dreißigprozentigen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungsbau geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der dichten Bebauung des Campus West sollen auch ansprechende öffentliche Räume und Grünflächen sowie ein energetisch vorbildliches Stadtquartier entstehen.

Für den Landeswettbewerb musste zunächst ein Investor gefunden werden, der sich dazu verpflichtet, das Wettbewerbsergebnis umzusetzen. Das entsprechende Ausschreibungsverfahren erfolgte am 19. April 2014. Durch Beschluss des Rates der Stadt Aachen vom 18. Juni 2014 haben die Firmen Dekoncepta GmbH und Bausch GmbH den Zuschlag erhalten und gemeinsam die Projektgesellschaft Campus Wohnen db GmbH & Co. KG gegründet.

Die Veröffentlichung des als Realisierungswettbewerb in Form eines begrenzten Wettbewerbs für 33 Teilnehmer vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, des Fachbereichs Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen der Stadt Aachen und der Campus Wohnen db GmbH & Co. KG ausgelobten Wettbewerbs erfolgte am 20. Juni 2014. Das am 21. August 2014 veranstaltete Auftaktkolloquium bot die Möglichkeit einer intensiven Auseinandersetzung mit der Situation vor Ort, zum Sammeln individueller Eindrücke und zum Austausch zwischen den Teilnehmern, der Ausloberschaft und dem Preisgericht hinsichtlich Aufgabenstellung und Zielsetzung.

Am 3. Dezember 2014 fand die Sitzung des Preisgerichts statt. Die neunköpfige Jury unter dem Vorsitz des Frankfurter Architekten Professor Thomas Zimmermann hatte die anspruchsvolle Aufgabe, aus den 27 eingereichten Beiträgen ein Konzept herauszukristallisieren, das die planerischen Vorgaben und die Erwartungen der Ausloberschaft am besten und nachhaltigsten umsetzt. Den ersten Preis erhielten pbs architekten Gerlach Wolf Böhning Planungsgesellschaft mbH, Aachen mit Fitzen Architekten und Stadtplaner BDA, Köln.



© pbs-architekten

Der Entwurf besticht insgesamt durch seine klare städtebauliche Sprache und durch die überzeugende baukörperliche Lösung des Lärmschutzes am südlichen Rand des Quartiers zum Campusband hin. Mit 275 Wohneinheiten entspricht der Entwurf den Anforderungen der Auslobung. Die Anordnung der Tiefgaragen entspricht den beabsichtigten Bauabschnitten und erscheint daher gut realisierbar. Die Preisverleihung erfolgte am 20. Februar 2015 durch den Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Michael Groschek.

Um das Wettbewerbsergebnis umzusetzen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der unabhängig von dem Bebauungsplan Campus West entwickelt werden soll. Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat hierzu in seiner Sitzung am 26. Februar 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 963 – Susterfeldstraße/Am Guten Hirten – beschlossen.



© Architektur Hammers

1.4 Hotel „Innside Meliá“ Sandkaulstraße

Weitere Informationen
 Gerd Bussen,
 Fachbereich Immobilien-
 management
 Fon: 0241 432-2320

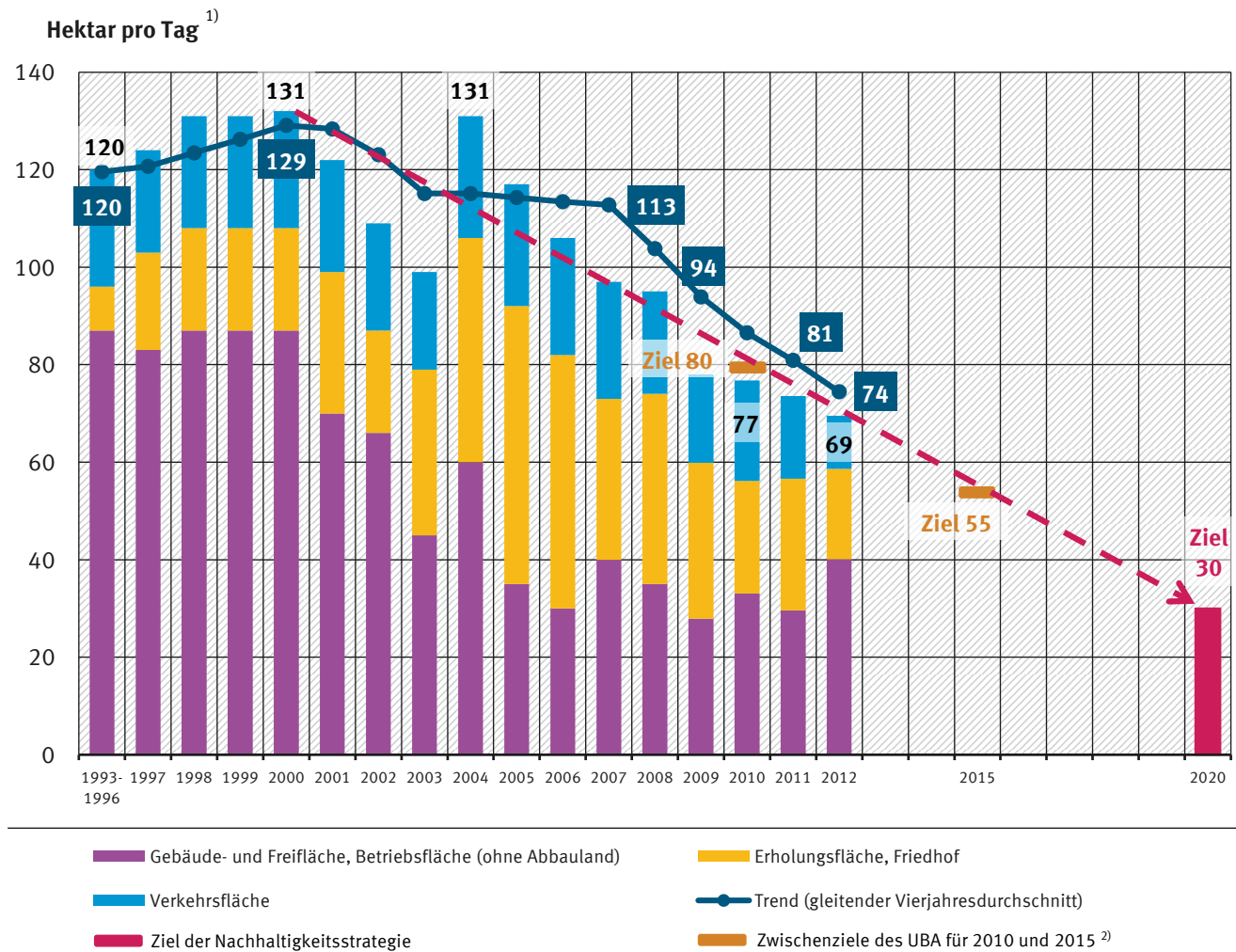
Eine Hotelbedarfsanalyse hatte ergeben, dass in der Aachener Innenstadt ein Defizit an Hotels der gehobenen Hotelkategorie bestand. Verschiedene städtische Grundstücke sind untersucht worden, ob sie für eine Hotelnutzung in Frage kommen. An der Sandkaulstraße befand sich eine Grünanlage mit einem Bunker auf einem städtischen Grundstück. Die Untersuchung hat ergeben, dass dieser Standort für ein Hotel der „Vier Sterne“-Kategorie geeignet ist.

Da die Investitionshöhe den Grenzwert von 5,15 Millionen Euro überschritt, war der Verkauf des Grundstücks europaweit auszuschreiben. Für die Ausschreibung waren verschiedene Punkte vorab festzulegen. Das Hotel mit rund 140 Zimmern sollte auf dem etwa 2.000 Quadratmeter großen Grundstück des ehemaligen Bunkers errichtet werden. Die Planung des Hotels musste zunächst den Abriss des Bunkers berücksichtigen. Weiterhin musste der Verlust mehrerer geschützter Bäume (Buche, markante Platane etc.) einkalkuliert werden und war entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen. Die vorhandene Parkanlage musste wegen des Verlustes von Grünflächen aufgewertet werden. Zu berücksichtigen war, dass ungefähr 20 Parkplätze wegfallen. Der Zugang zu der rückwärtig gelegenen David-Hanseman-Schule, der heutigen vierten Aachener Gesamtschule, musste durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

In einem mehrstufigen europaweiten Ausschreibungsverfahren hat sich der jetzige Investor durchgesetzt. Damit der Investor Baurecht erlangte, musste er einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen.

Im Jahre 2011 wurde der Kaufvertrag beurkundet. Der Bebauungsplan wurde rechtskräftig im Juli 2013. Mit dem Abriss des Bunkers begannen im Sommer 2014 die örtlichen Bauarbeiten. Danach führte die Denkmalpflege noch archäologische Bodenuntersuchungen durch. Die Grundsteinlegung für das neue Hotel erfolgte im November 2014. Bis Frühjahr 2016 soll dort ein Vier-Sterne-Hotel mit Panorama-Restaurant errichtet werden.

Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche



¹⁾ Die Flächenerhebung beruht auf der Auswertung der Liegenschaftskataster der Länder. Aufgrund von Umstellungsarbeiten in den amtlichen Katastern (Umschlüsselung der Nutzungsarten im Zuge der Digitalisierung) ist die Darstellung der Flächenzunahme ab dem Jahr 2004 verzerrt.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2014, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009

²⁾ Das UBA hat Zwischenziele für das Ziel der Bundesregierung für das Jahr 2020 (30 ha/Tag) vorgeschlagen: 80 ha/Tag im Jahr 2010 und 55 ha/Tag im Jahr 2015.

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

1.5 Innenentwicklung

Deutschland hat sich im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie für die Flächeninanspruchnahme das ehrgeizige Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch auf 30 Hektar pro Tag im Jahr 2020 zu reduzieren (siehe Diagramm). Neben dem Bund und den Ländern sind vor allem die Städte und Gemeinden hier gefordert. Der sparsame Umgang mit der nicht reproduzierbaren Ressource Fläche gehört seit langem zu den wesentlichen Zielsetzungen der Stadtentwicklungspolitik in der Stadt Aachen. Die Innenentwicklung, also die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen hat daher hohe Priorität.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Aachen in den vergangenen Jahren an verschiedenen Stellen der Stadt Aachen Innenentwicklung vorangetrieben. Beispielsweise können hier folgende Projekte genannt werden: Entwicklung Alter Schlachthof, Neubaugebiet Alter Tivoli, Camp Pirotte/Gewerbepark Brand, Projekt Guter Hirte/Süsterfeldstraße, Kronprinzenquartier (altes Finanzamt),

Neubauvorhaben Freunder Weg/Eisenbahnweg, Neubauvorhaben Schule Franzstraße, Hotelprojekt Sandkaulstraße, Neubaugebiet Branderhof.

Obwohl durch diese Projekte und weitere Einzelmaßnahmen an vielen Stellen der Stadt Aachen Innenentwicklung aktiv betrieben wurde, können bestehende Bedarfe hierdurch nicht ausreichend gedeckt werden. Der Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Aachen erstellt zurzeit ein so genanntes Baulandkataster (Paragraph 200 Baugesetzbuch), welches die weiteren Innenpotenziale erfasst und katalogisiert. Obwohl die Ergebnisse zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend vorliegen, ist jedoch bereits erkennbar, dass die für die Zukunft prognostizierten Bedarfe (Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen) weit über den verbleibenden Innenentwicklungspotenzialen liegen. Von daher ist auch die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Wohnen und Gewerbe, insbesondere im Zusammenhang mit der Campus-Entwicklung, notwendig.

Weitere Informationen
Rolf Frankenberger,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2302

Wohnen



2.1 Gut Branderhof – Entwicklung zu einem attraktiven Wohngebiet

Weitere Informationen
Wolfgang Schoel,
Fachbereich Immobilien-
management,
Fon: 0241 432-2304
(Projektleitung)

Anika Gruber,
Fachbereich Stadtentwick-
lung und Verkehrsanlagen,
Fon: 0241 432-6107
(Bebauungsplan)

Das 11.446 Quadratmeter große, städtische Grundstück soll kurz- bis mittelfristig zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt werden. Wie im Vorjahresbericht beschrieben, soll nach dem Willen der Politik die im Stadtteil Burtscheid, Branderhofer Weg 55, gelegene denkmalgeschützte Hofanlage in ihrer baulichen Substanz langfristig erhalten bleiben und so identitätsstiftend wahrgenommen werden.

Was geschah 2014?

Die nicht denkmalgeschützten Gebäude wurden niedergelegt. Die in der Abbruchgenehmigung zur Bedingung gemachte archäologische Begleitung der Räumungsarbeiten führte zu keinem Ergebnis. Mit anderen Worten: die im Erdreich vermuteten Bodendenkmäler wurden nicht gefunden! Jetzt wartet das sich darstellende Freigelände auf seine weitere Entwicklung. Hierfür ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes unentbehrlich. In seiner Sitzung am 15. Mai 2014 hat der Planungsausschuss die Verwaltung mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes beauftragt.

Nachdem von der Verwaltung zwei Entwurfsvarianten erarbeitet wurden, die sowohl von der Bezirksvertretung als auch vom Planungsausschuss unterstützt wurden, ist vom 29. September bis 10. Oktober eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Foyer des Verwaltungsgebäudes am Marschierort veranstaltet worden. Obwohl gemäß Paragraph 13a BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, wurde diese aufgrund des großen Interesses der Bevölkerung dennoch durchgeführt. Alle interessierten Bürger erhielten somit sehr frühzeitig die Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Anregungen und Bedenken abzugeben. Die Möglichkeit, sich mit den Fachplanern im Rahmen einer Informationsveranstaltung auszutauschen, wurde positiv aufgenommen.

Derzeit werden die Anregungen und Bedenken, auch die der Träger öffentlicher Belange, gesichtet und bewertet. Inwieweit diese Auswirkungen auf die weitere Planung haben werden, bleibt abzuwarten. Als nächster Verfahrensschritt steht die Offenlage eines Entwurfs des Bebauungsplans bevor. Auch hier werden die Bürger wieder die Möglichkeit erhalten, sich zur Planung zu äußern. Dieses Mal für die Dauer eines Monats. Achten Sie auf die öffentlichen Bekanntmachungen in der Aachener Tagespresse!





Entwurfsvarianten

Weitere Informationen
unter www.aachen.de,
Planen + Bauen

Die nächsten Schritte:

Obwohl mit dem Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes vermutlich nicht vor 2016 zu rechnen ist, arbeitet das Immobilienmanagement der Stadt Aachen gemeinsam mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen an einem Vermarktungskonzept sowohl für die denkmalgeschützte Hofanlage als auch für die Grundstücke auf dem Freigelände. So ist es nämlich denkbar, dass einzelne Grundstücke, aber auch das Denkmal, an Baugruppen veräußert werden. Sobald der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss über dieses Vermarktungskonzept beraten und entschieden hat, kann in einem ersten Schritt der denkmalgeschützte Bereich vermarktet werden. Dieser vorgezogene Verkauf erscheint umso dringlicher, da in der Vergangenheit vermehrt Fälle von Vandalismus dazu geführt haben, dass das Denkmal Schaden genommen hat. So wurde es erforderlich, das Objekt zu seinem Schutz in die Betreuung eines professionellen Objektschutzes zu geben.





Wohnen

Aachen Nord



2.2.1 Projekt Soziale Stadt Aachen-Nord

Weitere Informationen
Michaela Riss,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2305

Seit 1999 unterstützen der Bund und die Länder im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich, sozial benachteiligter sowie strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. Investitionen verschiedenster Art, wie beispielsweise in die Infrastrukturausstattung oder auch in die Qualität des Wohnens, tragen zu einer Verbesserung der Generationengerechtigkeit sowie der Familienfreundlichkeit im betroffenen Quartier bei und verbessern vor Ort die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration.

Aachen-Nord ist ein heterogener Stadtteil, der aus verschiedenen, unterschiedlich geprägten Vierteln besteht, die keine gemeinsame Stadtteilidentität haben. Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 300 Hektar und ist Wohnraum und Heimat für etwa 15.500 Bewohnerinnen und Bewohner, von denen ungefähr 25 Prozent eine ausländische Staatsbürgerschaft besitzen. Im Vergleich zur Gesamtstadt wohnen in Aachen-Nord überdurchschnittlich viele Kinder im Vorschulalter, aber auch der Anteil der Single-Haushalte ist mit über 60 Prozent überdurchschnittlich hoch. Ebenso liegt der Arbeitslosenanteil weit über den städtischen Vergleichswerten. (Quelle: Nordlichter, Aachen Nord: Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes)

Das Projekt Soziale Stadt Aachen-Nord ist in zwei Förderabschnitte eingeteilt worden:

1. Förderabschnitt von 2010 bis 2014,
2. Förderabschnitt von 2015 bis 2019.

Für den ersten Förderabschnitt wurde im Jahr 2009 ein integriertes Handlungskonzept unter Federführung des Planungs- und Baudezernats sowie des Fachbereichs Wirtschaftsförderung aufgestellt. In der ersten Förderphase bis Ende 2014 wurden die Arbeits- und Beteiligungsstrukturen aufgebaut, das Stadtteilbüro und die Beratungsangebote etabliert. Weiterhin standen städtebauliche Themen im Vordergrund, zum Beispiel die Umgestaltung der „Rehm-Plätze“ (Rehm-, Ober- und Wenzelplatz) und die Maßnahmen im Quartier Wiesental. Im Wiesental wurden die Spielplätze Wiesental und Talbotstraße erneuert, Fußwegeverbindungen neu geschaffen und aufgewertet, die Beleuchtung der Wege verbessert sowie der Schulhof der Martin-Luther-King-Schule umgestaltet. Das größte Einzelprojekt der „Sozialen Stadt Aachen-Nord“ ist der Umbau des ehemaligen Straßenbahndepots an der Talstraße zum Stadtteilzentrum DEPOT, in dem Kinder, Jugendliche und andere kreative Köpfe eine neue Heimat finden werden.

Auf der Grundlage des integrierten Handlungskonzepts aus dem Jahr 2009 hat die Stadt Aachen gemeinsam mit zahlreichen engagierten Bürgerinnen und Bürger sowie mit Unterstützung des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (Köln) das Handlungskonzept für die Jahre 2015-2019 fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde am 12. März 2014 auf Empfehlung der Lenkungsgruppe Aachen-Nord durch den Hauptausschuss des Rates der Stadt Aachen beschlossen.



Die Arbeit in Aachen-Nord wird 2015-2019 unter folgenden Schwerpunkten erfolgen:

- 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. Hier liegt die Federführung für die Maßnahmen beim Fachbereich Immobilienmanagement. Dieser Fachbereich begleitet auch die weitere Entwicklung des städtischen und des gewoge-Wohnungsbestandes im Stadtteil Aachen-Nord unter Einbindung des EU-Projektes „EU-GUGLE“.

Weiterhin ist die im Eigentum der gewoge AG befindliche Freifläche Jülicher Straße/Burggrafenstraße im Zusammenhang mit der Sanierung der gewoge-Gebäude an der Jülicher Straße zu entwickeln. In einem ersten Schritt war hierzu die Auflösung der Kleingartenanlage Burggrafenstraße erforderlich. Die Pachtverhältnisse mit den Kleingärtnern wurden gekündigt. Zum 31. Oktober 2014 erfolgte die Übergabe der Gärten an die Stadt Aachen. Die weitaus größere Kleingartenanlage Wiesental bleibt in ihrer derzeitigen Form bestehen.



Quelle: Kartengrundlage Stadt Aachen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.2.2 Sanierungen städtischer Wohnungen in Aachen-Nord

Bezugnehmend auf die Berichterstattung in den Immobilienberichten der Jahre 2012 und 2013 kann nunmehr berichtet werden, dass die Sanierungen in den Wohnungen Sigmundstraße 11-17 nahezu abgeschlossen sind. Die ersten Mieter können Anfang 2015 einziehen.

Der komplette Gebäudekomplex steht unter Denkmalschutz, sodass sich hier besondere Herausforderungen im Rahmen der Sanierung ergeben haben. Fassaden und Eingangstüren durften nicht wesentlich verändert werden. Eine barrierefreie Gestaltung war leider nicht möglich, da sich bereits im Eingangsbereich vier Stufen befinden, die auf Grund der denkmalrechtlichen Bestimmungen nicht geändert werden konnten. Dennoch war es möglich, die Wohnungen nahezu barrierefrei zu gestalten. Die Grundrisse wurden entsprechend geändert, sodass letztlich 26 Wohnungen im öffentlich-geförderten Wohnungsbau geschaffen werden konnten:

- 4 Zweizimmerwohnungen
- 15 Dreizimmerwohnungen
- 2 Vierzimmerwohnungen
- 5 Fünzimmerwohnungen, ausgestaltet als Maisonette-Wohnungen

Der gesamte Gebäudekomplex wurde mit hochwertigen dreifach verglasten Holzfenstern sowie einer energieeffizienten Fernwärmeheizung ausgestattet. Die Keller- und Dachgeschossdecken sowie die Gebäuderückseiten wurden gedämmt. Die Bäder verfügen nunmehr über barrierefreie, bodenebene Duschen.

Im Rahmen der Sanierung wurde eine Wohnfläche von etwa 2.076 Quadratmetern saniert. Hierzu wurden im städtischen Haushalt rund 2,9 Millionen Euro bereitgestellt, wovon rund 1,9 Millionen Euro förderfähig waren.

Weitere Informationen
Janine Hoffmann,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2349

Michaela Riss,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2305



2.2.3 EU-GUGLE

Weitere Informationen
Rolf Frankenberger,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2302

Im Jahr 2012 startete die Stadt Aachen zusammen mit den Städten Wien (A), Mailand (I), Sestao (E), Tampere (FIN), Bratislava (Sk) sowie den assoziierten Partnern Göteborg (S) und Gaziantep (TR) das EU-Projekt „EU-GUGLE“ (EUropean cities serving as **G**reen **U**rban **G**ate towards **L**eadership in sustainable **E**nergy). Das Projekt hat zum Ziel, Gebäude energetisch so zu sanieren, dass im Jahresmittel die CO₂-Emission nahezu Null ist. Das Projekt benennt konkrete Einsparziele von bis zu 80 Prozent des Primärenergiebedarfs sowie die Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien um 25 Prozent.

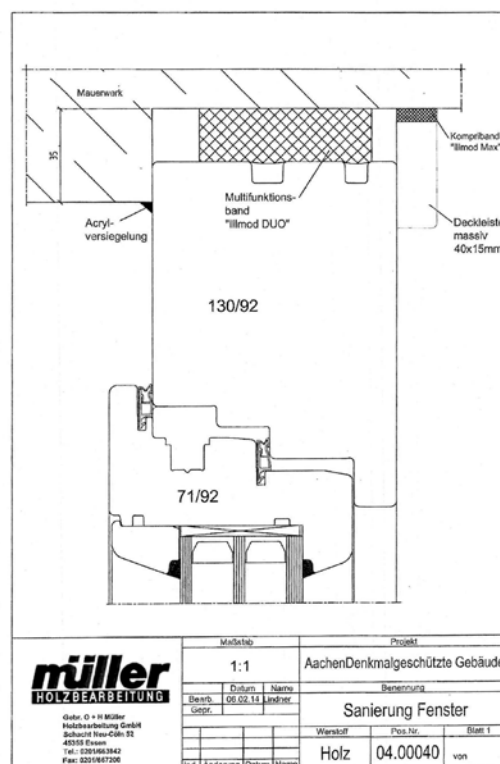
An der Fördersumme von insgesamt 16,8 Millionen Euro haben die Stadt und ihre Partner gewoge AG und STAWAG einen Anteil von 2,8 Millionen Euro erhalten, verteilt auf fünf Jahre. In Aachen werden insgesamt rund 40.000 Quadratmeter Wohnfläche mit etwa 400 Wohneinheiten saniert. Rund 75 Prozent der Wohnungen sind im städtischen Eigentum.

Nach Abschluss der Planungsphase wurde im Jahr 2014 mit den Sanierungsmaßnahmen in der Joseph-von-Görres-Straße, Jülicher Straße, Hein-Janssen-Straße und Sigmundstraße begonnen (siehe hierzu auch vorgenannte Berichte zu Aachen Nord). Die zu sanierenden Gebäude stehen überwiegend unter Denkmalschutz. Eine besondere Herausforderung, der sich nur die Stadt Aachen stellt, die übrigen europäischen Partnerstädte sanieren in Beständen der 1950-1970er Jahre. Durch Maßnahmen wie Fensteraustausch, Dämmung der Dachgeschoss- und Kellerdecke sowie neue Wärmeversorgung wird der Energiebedarf gesenkt.

Im Rahmen des Projektes tauschen die Partner Erfahrungen aus und erarbeiten gemeinsam zukunftsfähige Energiekonzepte. So besuchten beispielsweise im April 2014 die Wiener Projektpartner die Stadt Aachen im Rahmen der internationalen Passivhaustagung.

Um die Zielvorgaben zu erreichen, liegt neben der energetischen Sanierung der Gebäudehüllen ein Schwerpunkt des Projektes auf innovativen Heizungstechniken. So wird bereits ein Teil der zu sanierenden Gebäude, der gewoge-Bestand im Wiesental, durch die Nutzung von Abwasserwärme mithilfe von Wärmepumpen beheizt.

Viel Bedeutung wird in diesem Projekt den Mietern beigegeben: Sie werden sehr früh und sehr ausführlich in die Maßnahmen eingebunden, regelmäßig informiert und erhalten eine spezielle Beratung zu energiesparendem Verhalten.



Querschnitt Fenster (Dreifachverglasung)



2.2.4 Altersgerechter Umbau im städtischen Wohnungsbestand

Der demographische Wandel ist auch im städtischen Wohnungsbestand angekommen, die Zahl älterer Menschen und von Menschen mit Behinderungen steigt. Mit zunehmendem Alter ändern sich die Anforderungen, die an das Wohnumfeld gestellt werden, und der Wunsch nach Sicherheit und Barrierefreiheit in den eigenen vier Wänden wird immer bedeutender. Besonders für gehbehinderte Menschen ist es wichtig, sich selbstständig bewegen zu können und nicht auf Hilfe anderer angewiesen zu sein.

Die gewoge AG hat hierzu in Absprache mit dem Fachbereich Immobilienmanagement ein Konzept entwickelt, das Mietern eine individuelle Wohnraumanpassung ermöglicht, auch wenn die gängigen Fördermöglichkeiten der Pflegekasse oder der Alten- und Eingliederungshilfen nicht greifen oder nicht ausreichen, um zum Beispiel ein komplettes Bad umzugestalten.



Mit Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 28. Januar 2014 wurde ein Betrag in Höhe von 100.000 Euro für bauliche Maßnahmen aus dem städtischen Instandhaltungsbudget bereitgestellt, die es älteren oder behinderten Mietern ermöglichen, ihre Wohnungen trotz veränderter Bedürfnisse weiterhin nachhaltig und sicher nutzen zu können.

Im Jahr 2014 konnten nach Anfragen aus der Mieterschaft insgesamt 20 größere Maßnahmen umgesetzt werden. Dabei handelt es sich in der Regel um den kompletten Anpassungs-umbau von Badezimmern mit bodengleichen Duschen und „Superplan-Duschtassen“ oder begehbaren Badewannen als Kombination aus Dusche und Wanne. Im Rahmen des Badezimmerumbaus können außerdem ein erhöhter Toilettensitz und Haltegriffe eingebaut werden. In zwei Fällen wurden zusätzlich im Treppenhaus oder Hauseingang Handläufe angebracht. Wenn im Bestand ein Umbau nicht im erforderlichen Maße realisiert werden kann, unterstützt die gewoge die Mieter bei der Suche nach einer altengerechten Wohnung oder nach einer Wohnung im städtischen Wohnungsbesitz, die für eine Wohnraumanpassung geeignet ist.

Bei den derzeit stattfindenden sowie geplanten Sanierungen im städtischen Wohnungsbestand wird bereits bei den Planungen eine barrierearme Gestaltung des Wohnraums sowie des Umfeldes berücksichtigt. Der Einbau bodengleicher Duschen ist hier bereits Standard, sofern die baulichen und technischen Voraussetzungen gegeben sind. Hinzu kommen der Abbau von Barrieren im Hauseingangsbereich und bei den Wohnungszugängen sowie die Schaffung von Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung. Entsprechende Fördermittel wurden und werden hierfür bei der StädteRegion Aachen beantragt oder sind bereits bewilligt worden.

Die Lebens- und Wohnqualität im Alter zu erhalten und älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib im gewohnten Umfeld zu ermöglichen, ist ein wichtiges Ziel, das auch bei der Entwicklung des städtischen Wohnungsbestandes zunehmend berücksichtigt wird.

Weitere Informationen
Janine Hoffmann,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2349



2.3 Aachen-Strategie-Wohnen

Weitere Informationen
Rolf Frankenberger,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2302

Der Rat der Stadt Aachen verabschiedete im Jahr 2010 die „Aachen-Strategie-Wohnen“. Wissenschaftliche Grundlage dieses Handlungspapiers ist ein Gutachten der Institute empirica und Quaestio von März 2009. Ziel der „Aachen-Strategie-Wohnen“ ist, dass

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

Die „Aachen-Strategie-Wohnen“ benennt die strategischen Instrumente der Stadt Aachen zur Beeinflussung des Wohnungsmarktes und zeigt mögliche Handlungsschwerpunkte. Das zugrunde liegende Gutachten stellt auf Basis der bisherigen Stadtentwicklung Aachens Szenarien zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Aachen vor und leitet daraus wohnungspolitische Handlungsfelder und Empfehlungen für die Stadt ab.

Im Frühjahr 2014 wurde in Abstimmung mit den politischen Gremien das Institut Quaestio mit der Aktualisierung und teilräumlichen Ausdifferenzierung der „Aachen-Strategie-Wohnen“ beauftragt.

Eine Aktualisierung war aus unterschiedlichen Gründen erforderlich geworden:

- veränderte demografische Entwicklungen (erhöhte Zuwanderung, vor allem durch Studierende) und neue statistische Grundlagen (Zensus),
- die auf der Basis des Gutachtens von 2009 beschlossene Orientierung am Szenario „Wohnungsmarktoffensive“

konnte nicht vollständig umgesetzt werden, sodass auch die damit verbundenen baulandpolitischen Aussagen zumindest partiell obsolet geworden waren und neu gefasst werden sollten,

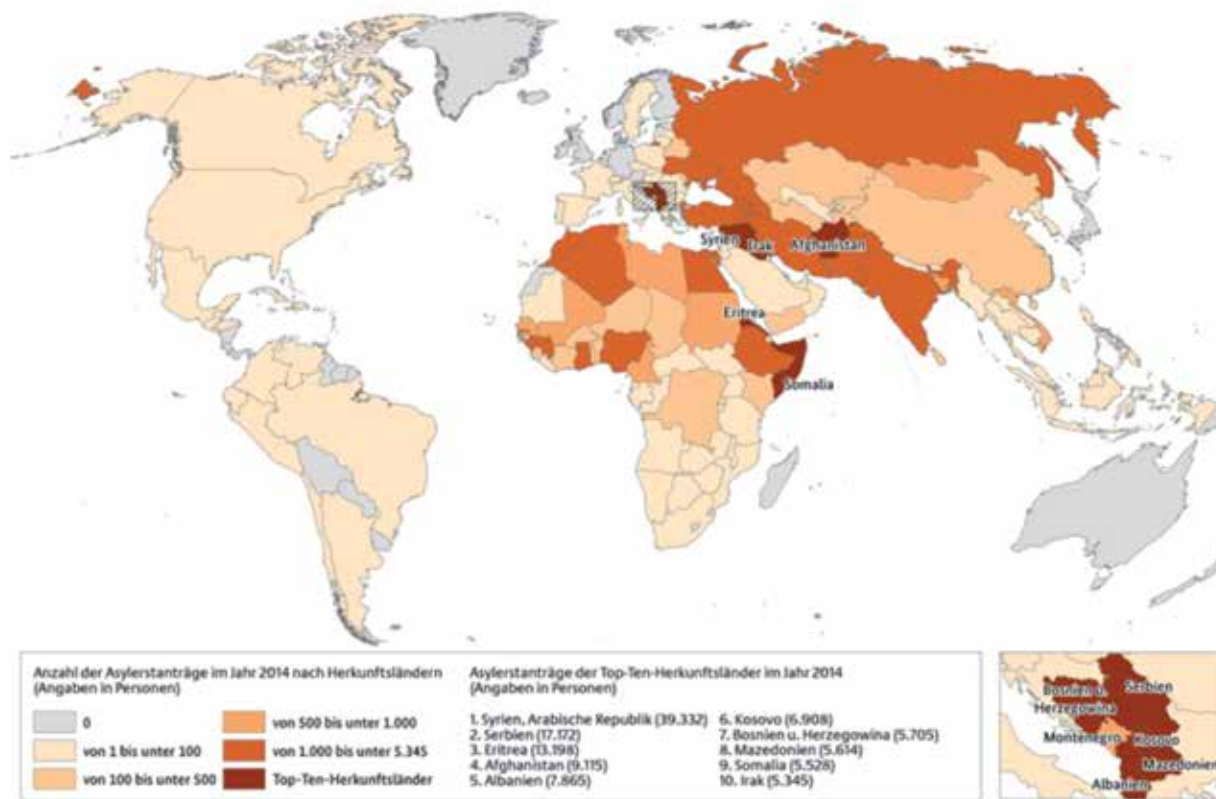
- die Auswirkungen der Campuserweiterung auf die Wohnungsnachfrage waren im Ursprungsgutachten unberücksichtigt geblieben,
- die zwischenzeitlich veränderte Wohnungsmarktsituation (starke Anspannung) war Anlass, die wohnungspolitischen Schlussfolgerungen zu überdenken und die diesbezügliche Beschlusslage zu überprüfen.

Über diese Aspekte einer Aktualisierung hinaus sollte mit der neuen Studie zusätzlich auch eine inhaltliche Flankierung verschiedener aktueller Planungs- und Entwicklungsaufgaben vorgenommen werden. Dies betrifft insbesondere:

- die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes,
- die Vorbereitung des Baugebietes Richtericher Dell,
- die weitere Entwicklung von Aachen-Nord (Soziale Stadt),
- ergänzende Überlegungen zu der parallel laufenden Erarbeitung des Innenstadtkonzeptes.

Das nun vorliegende Gutachten „Aachen-Strategie-Wohnen – Aktualisierung und Teilräumliche Ausdifferenzierung“ wurde im Frühjahr 2015 der Politik und Öffentlichkeit vorgestellt. Als Konsequenz der dort beschriebenen Handlungsempfehlungen ergeben sich eine Vielzahl von Maßnahmen, die in den folgenden Jahren als „Neues Aachener Handlungskonzept Wohnen“ umgesetzt werden sollen.





Quelle: MARIS;
Stand 31.12.2014
© ESRI Data & Maps 2010,
Kartographie und Layout:
Ref. 124 BAMF

2.4 Flüchtlinge

Der massive Anstieg der Flüchtlingszahlen hat die Stadt Aachen im vergangenen Jahr vor vielfältige Herausforderungen gestellt, die bewältigt werden konnten und auch weiterhin zu bewältigen sind.

Im Jahr 2014 sind insgesamt 202.834 Asylanträge beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge gestellt worden. Die meisten Asylsuchenden kamen aus Syrien, gefolgt von Serbien und Eritrea. Die Verteilung auf die Kommunen erfolgt nach dem sogenannten Königsteiner Schlüssel.

Neben den zugewiesenen Asylantragstellern wurden in der Stadt Aachen zudem unerlaubt in das Bundesgebiet eingereiste Personen aufgenommen. Darüber hinaus sind über die Bundesprogramme für syrische Flüchtlinge ebenfalls viele Menschen nach Aachen gekommen, für die Wohnraum zur Verfügung gestellt wurde.

Zum 31. Dezember 2014 waren in Aachen 875 Flüchtlinge untergebracht. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies eine Steigerung um rund 65 Prozent (Stand 31.12.2013: 532 Personen). In dieser Zahl ist die Anzahl der zusätzlich aufgenommenen unbegleiteten minderjährigen Flüchtlinge nicht enthalten.

Um die Flüchtlinge unterbringen zu können, wurde städtischer Wohnraum in Anspruch genommen, Wohnungen von Privaten angemietet sowie als Interimslösung eine Turnhalle und eine Schule zur Unterbringung von Flüchtlingen hergerichtet.

Für das Jahr 2015 wird ein Bedarf von zusätzlich 1.000 Plätzen prognostiziert. Dies hat zur Folge, dass weitere Interimslösungen wie beispielsweise die Aufstellung von Wohncontainern auf geeigneten städtischen Grundstücken nicht zu vermeiden sind.

Insgesamt verschärft sich damit die Situation am ohnehin schon knappen Markt für Wohnbauland und bezahlbaren Wohnraum in Aachen. Diese Entwicklung verursacht einen Zielkonflikt mit weiteren Maßnahmen in den Bereichen Soziale Stadt Aachen-Nord, bezahlbarem Wohnraum sowie studentischem Wohnen.

Weitere Informationen
Heinrich Emonts,
Fachbereich Soziales und
Integration
Fon: 0241 432-5000



1. Spatenstich – v. l. Oberbürgermeister Marcel Philipp, gewoge AG Vorstand Thomas Hübner, Aufsichtsratsvorsitzender Manfred Kuckelkorn, Schülerlotse Oswald Dick, Bauleiter Gerd Schmieder, Projektleiterin Petra Pade, Architekt Klaus Bernardi

2.5 195 Wohneinheiten in zwei Projekten – gewoge AG schreitet mit Neubauprojekten voran

Weitere Informationen
 gewoge AG
 Kleinmarschierstraße 54-58
 52062 Aachen
 Fon: 0241 47704-0

Mit dem symbolischen ersten Spatenstich feierte die gewoge AG im September 2014 den Baubeginn des Projektes „Wohnen im Drei-Länder-Carrée“. Auf dem Grundstück an der Vaalser Straße entstehen insgesamt 118 barriere-reduzierte Mietwohnungen und Apartments. Zudem bietet der Neubau Platz für den Einzelhandel. Im Erdgeschoss erweitert der an der Vaalser Straße/Ecke Schurzelter Straße ansässige HIT-Verbrauchermarkt seine Verkaufsfläche.



Offene Grundrisse versprechen eine flexible Nutzung der Wohnungen, die heute schon die Anforderungen der demografischen Entwicklung berücksichtigen. Das Wohnungsangebot erstreckt sich von Einzimmer- über Zwei- und Dreizimmerwohnungen bis hin zu großzügigen Wohnungen mit vier Zimmern. Die Wohnflächen variieren zwischen rund 24 und bis zu rund 145 Quadratmeter. Zum hohen Wohnkomfort trägt die schwellenlose Erreichbarkeit aller Wohnungen bei, die nahezu alle über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse verfügen, die Erdgeschosswohnungen sogar über einen kleinen Garten. Viel Raum für Ruhe und Erholung bieten auch die weitläufigen Dachterrassen der Penthouse-Wohnungen.



Blick in die Zukunft – Visualisierung des Neubaus © www-v-cube.de

Das Herzstück der Wohnanlage bilden die ansprechend begrünten Innenhöfe. Die großzügig gestalteten Ruhe-zonen sind durch eine gläserne Schallschutzwand von der Vaalser Straße getrennt und laden zum Verweilen, Durchatmen und Entspannen ein.

Die Fertigstellung des Neubaus ist im Herbst 2016 geplant.



Blick in die Zukunft | Visualisierung der Neubebauung © www-v-cube.de

Wohnprojekt Stolberger Straße

Zeitgemäßes Wohnen realisiert die gewoge AG auch in einem Projekt im Aachener Ostviertel. Nach dem Abbruch der vorhandenen Wohn- und Gewerbebebauung begann im Frühjahr 2015 auf dem Grundstück an der Stolberger Straße der Neubau von insgesamt 77 Mietwohnungen.

Mit dem Neubauprojekt schafft die gewoge AG nicht nur dringend benötigten, öffentlich geförderten Wohnraum, sondern auch ein generationsübergreifendes Wohnkonzept. Verschiedene Wohnangebote für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Nutzergruppen werden im Neubau zusammengeführt mit dem Ziel, ein intaktes soziokulturelles Umfeld zu schaffen.

Das Wohnungsangebot umfasst Zwei- bis Fünfstückwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 50 und 115 Quadratmeter. Alle Wohnungen sind barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht, mit einem Aufzug erreichbar und verfügen über eine Loggia oder über eine Terrasse mit einem kleinen Garten. Neben den 44 öffentlich geförderten und 33 freifinanzierten Wohnungen wird im Erdgeschoss des Neubaus eine Sozialstation eingerichtet, die nach Bedarf Hilfe und Pflege vor Ort anbietet. Weiterhin verfügt die Wohnanlage über drei Gewerbelokale sowie eine betreute Gruppenwohnung mit fünf rollstuhlgerechten Apartments. Kraftfahrzeuge können in einer Tiefgarage mit 72 Stellplätzen abgestellt werden.

Der Innenhof der Wohnanlage mit einem Kleinkinderspielfeld, einem Bolzplatz und viel Grün bildet das Zentrum der neuen Nachbarschaft. Eine großzügige Terrasse, die an den Gemeinschaftsraum angrenzt, lädt die Bewohnerinnen und Bewohner zum Miteinander ein. Der Raum wird von der gewoge AG eingerichtet und den Bewohnern kostenlos zur Verfügung gestellt.

Hier können nachbarschaftlich organisierte Angebote, private Feiern und gemeinsame Feste stattfinden. Mit der Förderung sozialer Beziehungen sollen positive Impulse für das Zusammenleben im Quartier geschaffen werden.

Das Land Nordrhein-Westfalen (NRW) fördert den Bau der Sozialwohnungen mit einem Förderanteil von 80 Prozent, was nur sehr selten geschieht und mit besonderen Qualitätsforderungen verbunden ist. So werden die Fassaden mit Klinkerriemchen versehen, Liegendtransport-Aufzüge in die Häuser eingebaut, die Freiraumflächen hochwertig geplant und gestaltet und hohe energetische Standards umgesetzt.

Übersichtsplan
Neubebauung





An- und Verkäufe von städtischen Grundstücken und

3.1 Rund um den Tivoli

Weitere Informationen
Ursula Bayer,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2310

Im Baugebiet Alter Tivoli schreiten die Bauarbeiten zügig voran. Auf den 38 im Jahr 2013 verkauften Baugrundstücken sind inzwischen 22 Häuser fertiggestellt und bezogen worden. Mit Ausnahme der Grundstücke für Terrassenhäuser und drei für Doppelhaushälften wurden alle Baustellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern verkauft. Mit wenigen Ausnahmen wird überall rege gebaut.

Entlang der Emmastraße haben beide Investoren nahezu zeitgleich mit den Bauarbeiten begonnen.

„Das Zusammen Haus“ für eine Gruppenbaumaßnahme sowie das Mehrfamilienhaus mit geförderten Mietwohnungen beginnen zu wachsen.

Auch entlang der Krefelder Straße wurden inzwischen alle Grundstücke verkauft. Der neue Firmensitz der Unternehmensgruppe Saint-Gobain nimmt bereits Gestalt an; im Dezember 2014 wurde Richtfest gefeiert.

Verkauft wurde ferner ein Grundstück für das geplante Hotel und ein Mehrfamilienhaus entlang der Merowingerstraße. Zwischen dem Gebäude von Saint-Gobain und dem vorhandenen Vollsortimenter hat ein weiterer Investor ein Mehrfamilienhaus geplant.

Mit der Realisierung dieser Bauvorhaben hat der „Alte Tivoli“ seine neue Bestimmung gefunden.

Dies trifft für den Bereich des neuen Tivoli-Stadions nicht zu. Nach nur sechs Jahren geriet die Alemannia Aachen Stadion GmbH in die Insolvenz. Alle Grundstücke mit Stadion, Parkhaus und Vorplatz wurden von der Stadt Aachen im Erbbaurecht vergeben. Die Stadt räumte dem Aachen-Lauensberger Rennverein (ALRV) und der Stadion GmbH das Erbbaurecht für den Vorplatz und die Rettungsachse jeweils zur Hälfte ein.

Im Sommer 2014 hat die Stadt Aachen als Ausgeberin der Erbbaurechte am hälftigen Anteil des Vorplatzes und der Rettungsachse den Heimfall ausgeübt und ist nun gemeinsam mit dem ALRV im Besitz dieses Erbbaurechtes. Beabsichtigt ist, im Jahr 2015 der künftigen Erwerberin des Stadions, der Aachener Stadion Beteiligungs-GmbH, auch den hälftigen Anteil am Vorplatz und der Rettungsachse zu übertragen. Die APAG als bisherige Mieterin des Parkhauses hat zwischenzeitlich das Erbbaurecht von der Stadion GmbH erworben.



Objekten, sonstige Regelungen

3.2 Verkauf des letzten Grundstücks im Gewerbegebiet Liebigstraße/Professor-Wieler-Straße

Auf einem rund 26.000 Quadratmeter großen städtischen Grundstück befand sich bis zur Jahrtausendwende das Stadtreinigungsamt. Nach dessen Umzug, dem Abbruch der Gebäude, der Altlastensanierung und der inneren Erschließung des Grundstücks konnten seit 2005 Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 22.000 Quadratmetern zum Verkauf angeboten werden.

Es haben sich hauptsächlich kleinere und mittlere Handwerksbetriebe angesiedelt. Der Straßenendausbau ist zwischenzeitlich erfolgt. Das letzte freie Grundstück wurde 2015 an einen Tanzsportverein veräußert, der sein bisher angemietetes Objekt verlassen muss. Das Grundstück liegt an der Schwelle zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung, sodass die vorgesehene Nutzung sich sehr gut als Übergang zwischen diesen Nutzungen eignet. Dem Tanzsportverein war sehr daran gelegen, ein stadtnahes Grundstück zu erhalten, da er sein Augenmerk stark auf die Jugendarbeit richtet. Kinder und Jugendliche sind hier wesentlich besser platziert als in einem Gewerbegebiet am Stadtrand.

Die Entwicklung und Vermarktung der Flächen kann als sehr gutes Beispiel für die Umnutzung einer ehemaligen Industriebrache zu einem attraktiven stadtnahen Gewerbegebiet angesehen werden. Dies zeigt deutlich, dass sich Ökologie und Ökonomie nicht gegenseitig ausschließen müssen.

*Weitere Informationen
Volker Schulze-Schwanebrügger,
Fachbereich Immobilienmanagement
Fon: 0241 432-2328*





3.3 Gewerbepark Brand – Die Vermarktung ist im vollen Gange

*Weitere Informationen
Wolfgang Schoel,
Fachbereich Immobilien-
management,
Fon: 0241 432-2304
(Projektleitung)*

*Volker Schulze-Schwane-
brügger,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2328
(Verkauf)*

Im Winter/Frühjahr 2014 wurde der Gewerbepark Brand unter dem Slogan „Platz für alle Talente“ intensiv und erfolgreich beworben: mit Citylight-Plakaten, Bus- und Bierdeckelwerbung, Anzeigen, Infoschildern auf dem Gelände und auf den Internetseiten der Stadt Aachen.

Hierdurch konnte das Interesse an den attraktiven Grundstücken im Gewerbepark noch einmal deutlich gesteigert werden.

Seit Beginn der Vermarktung im Sommer 2013 bis zum Winter 2014/2015 wurden 12.000 Quadratmeter Gewerbefläche an insgesamt acht Firmen verkauft. Die Mitglieder des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses haben inzwischen beschlossen, drei weitere Flächen mit einer Gesamtgröße von ungefähr 6.500 Quadratmetern zu verkaufen.

Mit zahlreichen Interessenten werden ständig intensive Verkaufsgespräche geführt.

Bereits jetzt zeichnet sich ein bunter Mix der verschiedenen Branchen ab:

- Werkzeuggroßhandel,
- Garten- und Landschaftsbau,
- Marktbeschicker für Obst und Gemüse,
- Autolackiererei,
- Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagebau,
- Dachdeckerbetrieb,
- Zimmerei- und Holzbaubetrieb,
- Ingenieurbüro,
- Hersteller von Blechbauteilen,
- Verkauf und Montage von Reifen...

Vorläufiges Fazit: Der Gewerbepark Brand ist auf dem besten Weg, **ein Platz für alle Talente** zu werden!





Die erste Firma ist inzwischen in ihr neues Betriebsgebäude eingezogen. Weitere Gebäude sind im Bau oder in der Planung.

Neben der Gewerbefläche von rund 112.000 Quadratmetern vermarktet die Stadt Aachen im Süden des Großgeländes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 828b eine Mischgebietsfläche von etwa 4.500 Quadratmetern. Hier sollen sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung möglich sein. Eine Teilfläche, gelegen an der Eckenerstraße und in direkter Nachbarschaft zum Technischen Hilfswerk (THW) mit einer Größe von rund 2.200 Quadratmetern, wurde aktuell an die gewoge AG veräußert. In Kürze wird hier eine moderne dreigeteilte Wohnanlage mit 27 Wohneinheiten entstehen. Die Bauherrin hat angekündigt, insgesamt 40 Prozent der Wohneinheiten, also 11 von 27, im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisieren zu wollen.

Nach Meinung der Stadt Aachen ist das ein Schritt in die richtige Richtung. Denn wissen wir doch alle, dass hier ein großer Bedarf besteht.

Es sind noch Flächen frei!

Gewerkepark Brand

Platz für alle Talente

Viel Raum auf über 130.000 m²

stadt aachen

www.gewerkepark-brand.de



© Olaf Rohl

3.4 Verkauf eines mit einem Hochbunker bebauten Grundstücks an der Lütticher Straße

*Weitere Informationen
Volker Schulze-Schwane-
brügger,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2328*

Im Laufe des Zweiten Weltkrieges wurden zum Schutz der Aachener Zivilbevölkerung Bunker gebaut. Der Hochbunker an der Lütticher Straße, mit einer Grundfläche von 800 Quadratmetern und drei Etagen, gehörte zur ersten Generation von Luftschutzgebäuden im Zweiten Weltkrieg. Trotz der zwei Meter dicken Außenmauern weisen etliche Geschosseinschläge auf einen erbitterten Kampf hin. Nach Kriegsende wurde der Bunker als Wohnstätte für die Aachener Bevölkerung genutzt.

Im Jahr 2011 verkaufte die Stadt Aachen das knapp 4.000 Quadratmeter große Grundstück an ein Architekturbüro. Aufgrund des knappen Wohnraumangebotes und unter Beachtung der guten Infrastruktur, wurde von dem Architekten eine Umnutzung geplant. Diese sah vor, ein Einzelhandelsgeschäft, Wohn- und Büroräume zu errichten. Auf dem Bunker selbst sollten zudem vier Penthäuser entstehen. Die Umgestaltung des Bunkers stellte in sämtlichen Bereichen eine Herausforderung dar. Zur Belichtung des Innenraumes wurden aus den massiven Außenwänden großformatige Öffnungen mithilfe von diamantenbesetzten Seilsägen geschnitten. Des Weiteren musste beachtet werden, dass von dem Grundstück die Erschließung der Nachbargrundstücke ausgeht und gleichzeitig private Stellplatzflächen für die Anlieger berücksichtigt werden. Außerdem wurde festgestellt, dass hier sämtliche Leitungen und Leitungsrechte von diversen Versorgungsunternehmen zusammenliefen. Die bestehende Fußwegeverbindung zwischen der Lütticher Straße und der dahinter liegenden Wichernstraße sollte dennoch erhalten bzw. zusätzlich aufgewertet werden. Die Herausforderung wurde von einer Investorengemeinschaft übernommen und erfolgreich umgesetzt.

Der seinerzeit als Zufluchtsort genutzte Bunker wird nun als Wohngebäude mit 16 Apartments, vier Penthauswohnungen und einer für 14 Stellplätze ausgelegten Tiefgarage genutzt. Der im Erdgeschoss ansässige Vollsortimenter wurde ebenfalls im Jahr 2014 eröffnet.

Es ist also gelungen, das geschichtsträchtige Gebäude einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.





© Feldmann+Weyand GmbH

3.5 Kein freies Grundstück mehr an der Pascalstraße

„Das Gewerbegebiet Pascalstraße hat sich zu einem bedeutenden Standort für angewandte Forschung entwickelt. Schon früh wurde es als das Aachener „Silicon Valley“ bezeichnet. Sehr viele namenhafte und international agierende Unternehmen haben sich dort angesiedelt.“

(Quelle: <http://www.pascalstrasse-ac.de/> 31.03.2015)

Zu Beginn dieses Jahrtausends stellte sich der dort angesiedelte Markt jedoch als stark überbewertet heraus. Dies spiegelte sich auch in der Nachfrage nach städtischen Gewerbegrundstücken wider. Es wurden nur vereinzelte Grundstücke verkauft, zum Teil wollten sich bereits dort ansässige Firmen erweitern.

Seit 2012 stieg die Nachfrage wieder rapide an, sodass nicht mehr allen Interessenten Grundstücke angeboten werden konnten. Leerstehende Gebäude wurden durch neue Firmen bezogen.

Die ansässigen Firmen profitieren von der guten Anbindung zur Auffahrt der Autobahn A4, welche nur ein paar hundert Meter entfernt liegt, und sind so, hinsichtlich ihrer Disposition im Dreiländereck flexibel.

Insgesamt wurden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von mehr als 12.000 Quadratmetern verkauft, über die restliche Fläche von insgesamt 17.000 Quadratmetern werden derzeit abschließende Gespräche mit verschiedenen Firmen geführt, sodass kein städtisches Grundstück mehr angeboten werden kann.

*Weitere Informationen
Volker Schulze-Schwanebrügger,
Fachbereich Immobilienmanagement
Fon: 0241 432-2328*



© Bauer & Kirch



© Manfred Kistermann, PROPress

3.6 Verkauf von Flächen im Bereich des Verkehrslandeplatzes Aachen-Merzbrück

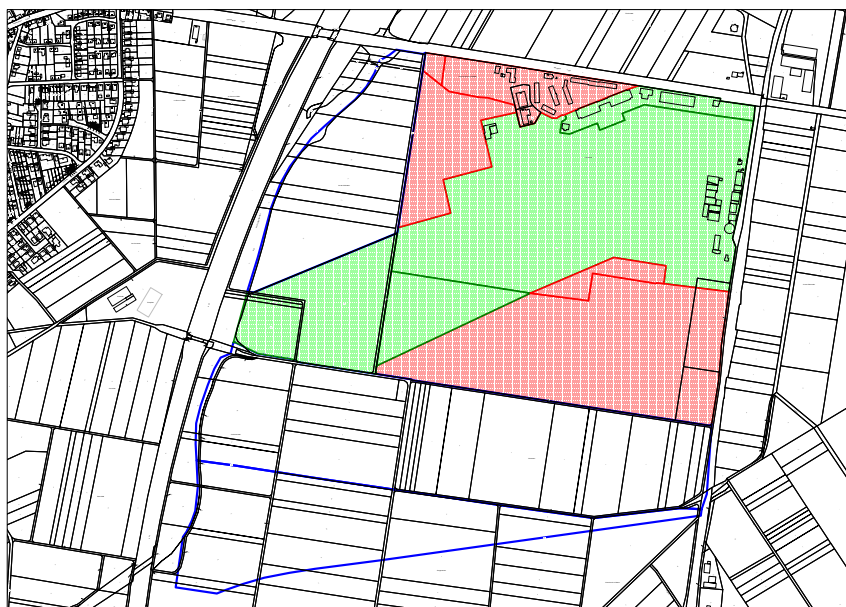
Weitere Informationen
Gerd Bussen,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2320

Die Stadt Aachen (Stiftung) und die StädteRegion waren zu je 50 Prozent Miteigentümerin am etwa 57 Hektar großen Grundstück im Bereich des Verkehrslandeplatzes Aachen-Merzbrück. Im Zusammenhang mit der möglichen Entwicklung eines Gewerbestandortes wurde eine Grundstücksgesellschaft gegründet. Diese Grundstücksgesellschaft hat das Ziel, den Gewerbestandort Würselen-Merzbrück zu entwickeln. Aus diesem Grunde beabsichtigt die Grundstücksgesellschaft den Grunderwerb im Plangebiet durchzuführen, den Flächennutzungsplan zu ändern und die Stadt Würselen zu bitten, einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Ausweisung von Gewerbeflächen zu entwickeln.

Mit den Vertretern der Grundstücksgesellschaft wurden intensive Grundstücksverhandlungen geführt. Nachdem auch in den städtischen politischen Gremien der Sachverhalt beraten wurde, konnte im Dezember 2014 der notarielle Kaufvertrag beurkundet werden.

© Katasteramt der Städte-
region Aachen

grüne Flächen: Verkehrs-
landeplatz Merzbrück
rote Flächen: veräußerte
Fläche





3.7 Gut Fronhof

Das Gut Fronhof, eine seit dem 18. Jahrhundert bestehende Hofanlage aus Backstein und Bruchsteingemäuer, liegt im Aachener Ortsteil Kornelimünster.

Am 1. April 1969 erwarb die damalige Gemeinde Kornelimünster einen Teil der Hofanlage. Der andere Teil wurde von einem Dritten erworben und aufwendig restauriert. Seit dieser Zeit wurden der eine Teil als Hof und Wohnraum genutzt, der andere städtische Teil beherbergte einen kleinen landwirtschaftlichen Familienbetrieb.

Eine Besonderheit in diesem Kaufvertrag war, dass die Verkäufer eine Rente auf Lebenszeit erhielten und ihnen ein lebenslanges Wohnrecht im Wohnhaus Fronhofer Weg 11 eingeräumt wurde.

In der Nähe des Guts Fronhof befindet sich ein Steinbruch, der noch aktiv betrieben wird. Außergewöhnlich an dem landwirtschaftlichen Pachtvertrag war der Passus, dass das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Lehm, Mergel, Kies, Torf oder ähnlichen Bodenbestandteilen aus den landwirtschaftlichen Grundstücken nicht mitverpachtet wurde. Dieses Recht behielt sich die Stadt Aachen selber vor. Im Jahr 2011 wurde die Landwirtschaft vollkommen aufgegeben, in den Jahren zuvor wurde der Betrieb nur noch im Nebenerwerb betrieben.

Die Stadt Aachen entschied sich inzwischen zum Verkauf ihres unter Denkmalschutz gestellten Anteils. Die Gebäude, das Wohnhaus und die Stallungen wurden ausgeschrieben. Die neuen Eigentümer haben den in die Jahre gekommenen landwirtschaftlichen Betrieb unter Einbeziehung der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen in drei repräsentative Wohneinheiten zur Eigennutzung umgebaut.

Weitere Informationen
Christiane Nellessen,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2345



Gut Fronhof vor der Sanierung
 © Bernhard Bausch
 Dipl.-Ing. Architekt



4. Vermarktung der ehemaligen Hauptschule Franzstraße

*Weitere Informationen
Gerd Bussen,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2320*

Im Sommer 2013 endete der Schulbetrieb der Klaus-Hemmerle-Hauptschule an der Franzstraße.

In der Übergangszeit bis zu einer neuen Nutzung wurde das Gebäude als Ausweichstandort für ausgelagerte Kindergruppen aus verschiedenen Kindertagesstätten und für die Musikschule genutzt. Zunächst war vorgesehen, das etwa 7.200 Quadratmeter große Grundstück im Rahmen eines Landeswettbewerbes weiterzuentwickeln.

Das Landesministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr ist jedoch zu dem Schluss gekommen, dass das Grundstück Franzstraße für die Durchführung eines Landeswettbewerbs im Wohnungsbau eher nicht geeignet wäre. Daraufhin hat der Planungsausschuss beschlossen, dass für das ehemalige Schulgrundstück Franzstraße ein Hochbauwettbewerb ausgelobt wird.

Parallel dazu hat die Stadt das Grundstück zum Verkauf ausgeschrieben, um einen Investor zu suchen. Der Investor wurde verpflichtet, in Zusammenarbeit mit der Stadt einen Hochbauwettbewerb zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum durchzuführen und das Wettbewerbsergebnis umzusetzen. Ein Anteil von mindestens 30 Prozent öffentlich geförderten Wohnraum wurde gefordert. Mehr als Zehn Angebote gingen dazu bei der Stadt ein.

Der Rat der Stadt Aachen hat am 10. Dezember 2014 den Verkauf einer rund 4.450 Quadratmeter großen Teilfläche an einen Aachener Investor genehmigt. Von dem Verkauf ausgenommen war der über eine Brücke von der Karmeliterstraße zu erreichende Spielplatz, die Sporthalle und der südöstliche Gebäudetrakt, in dem zukünftig eine Kindertagesstätte untergebracht werden soll. Der Investor wird

nun gemeinsam mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen der Stadt Aachen und dem städtischen Eigenbetrieb Gebäudemanagement einen Hochbauwettbewerb ausloben. Nach Vorlage des Wettbewerbsergebnisses wird entschieden, ob für dessen Realisierung Baurecht nach Paragraph 34 Baugesetzbuch existiert oder ob noch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Da das Gebäude zwischenzeitlich leer stand, wurden im Herbst 2014 die technischen Möglichkeiten geschaffen, dass zunächst 40 Flüchtlinge in dem ehemaligen Schulgebäude untergebracht werden konnten. Durch weitere Umbaumaßnahmen ist es möglich, dass bis zu 120 Flüchtlinge in dem Gebäude leben können.

Diese Zwischennutzung war jedoch von Anfang an so terminiert, dass sie nur während der Verkaufs- und Planungsphase erfolgte und die Entwicklung des Grundstücks weder blockierte noch behinderte.





© aachen1a

5. Expo

„Die EXPO REAL ist Europas größte [...] Fachmesse für Immobilien und Investitionen. Sie bildet die gesamte Wertschöpfungskette der internationalen Immobilienbranche ab – von der Idee und Konzeption über die Finanzierung und Realisierung bis hin zu Vermarktung, Betrieb und Nutzung“. (Quelle: <http://www.exporeal.net/messe/messeprofil/>, 24.03.2015)

Sie findet jährlich auf dem Messegelände in München statt. Im vergangenen Jahr trafen sich vom 6. bis 8. Oktober über 35.000 Besucher und 1.663 Aussteller aus 34 Ländern auf einer Fläche von etwa 64.000 Quadratmetern, um Immobilienprojekte vorzustellen und vor allem Investoren und Partner zu suchen.

Vereint unter dem Dach der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen wurde die Stadt Aachen mit anderen Ausstellern am Messestand „aachen 1a – drei Länder, ein Standort“ vertreten. Durch diesen gemeinsamen Messestand konnten 21 Unternehmen, Organisationen und Institutionen vereint werden – darunter Projektentwickler, Bauunternehmer, Wirtschaftsförderer, Vertreter der Hochschulen und Bürgermeister. Sie sorgten gemeinsam dafür, dass Immobilienprojekte aus dem Dreiländereck als lohnende Investition wahrgenommen werden.

Das Hauptaugenmerk gilt seit einigen Jahren dem RWTH-Campus. Für die Zusammenarbeit von Wissenschaft und Industrie summieren sich dort Flächen von rund 800.000 Quadratmetern für eine der größten technologieorientierten Forschungslandschaften Europas. Seitdem die ersten architektonisch anspruchsvollen Bauwerke auf dem Campus realisiert worden sind, spürt Campus-Geschäftsführer Dr. Klaus Feuerborn „weiter steigendes Interesse“.

Es gab aber nicht nur viele intensive Gespräche mit Projektentwicklern und Investoren. Auch Garrelt Duin, Minister für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen besuchte den Aachener Messestand auf der Expo Real.

Im Jahr 2015 findet die Expo Real vom 5. bis 7. Oktober statt.

*Weitere Informationen
Edmund Feiter,
Fachbereich Immobilien-
management
Fon: 0241 432-2300*

Zahlen, Daten, Fakten

6.1 Wichtige Immobiliendaten

Einzugsgebiet Güterverkehr Euregio Maas Rhein

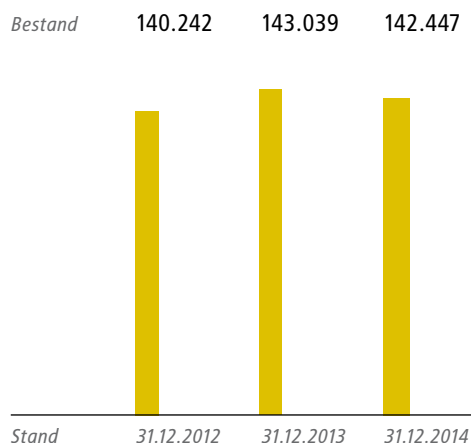
Fläche	10.745 km ²
Einwohner	3,98 Mio.
Arbeitnehmer	1,5 Mio.
Sprachen	deutsch, niederländisch, französisch
Flughäfen	Düsseldorf, Köln, Amsterdam, Brüssel Maastricht-Aachen-Airport, Airport Lüttich
Seehäfen	Antwerpen, Rotterdam Binnenschifffahrt
Binnenschifffahrt	zweitgrößter Hafen Europas: Lüttich
Zugverbindungen	Hochgeschwindigkeitszug hält in Aachen und Lüttich



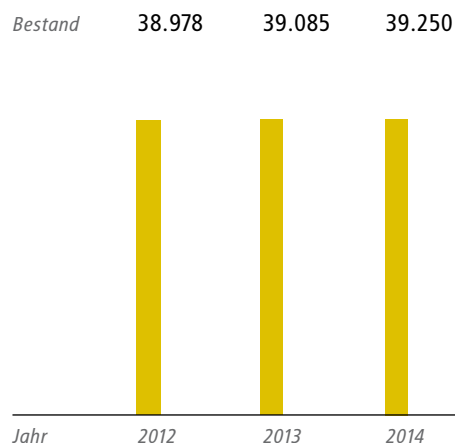
Einzugsgebiet Güterverkehr

ein halber „Lkw-Tag“ deckt eine Zone von 55 Mio. Europäern ab; ein „Lkw-Tag“ eine 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.

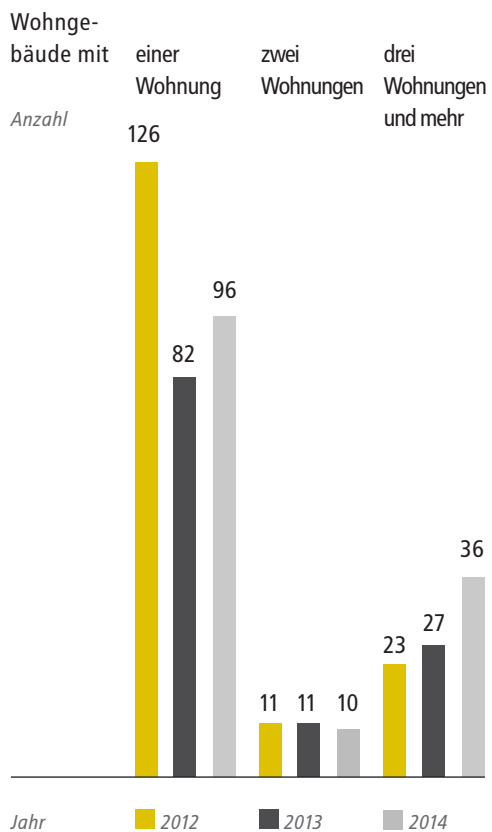
Haushalte (Stadt Aachen)



Wohngebäude (Stadt Aachen)



Baugenehmigungen (Stadt Aachen)

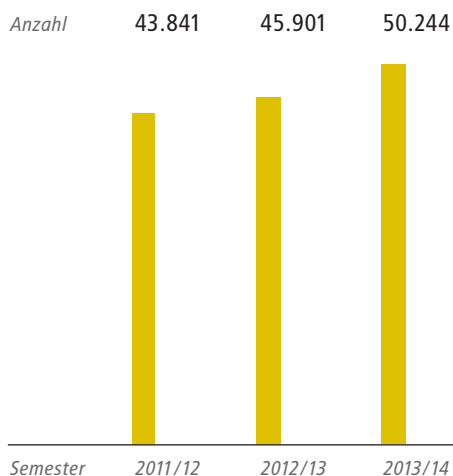


Größe des Stadtgebietes Aachen

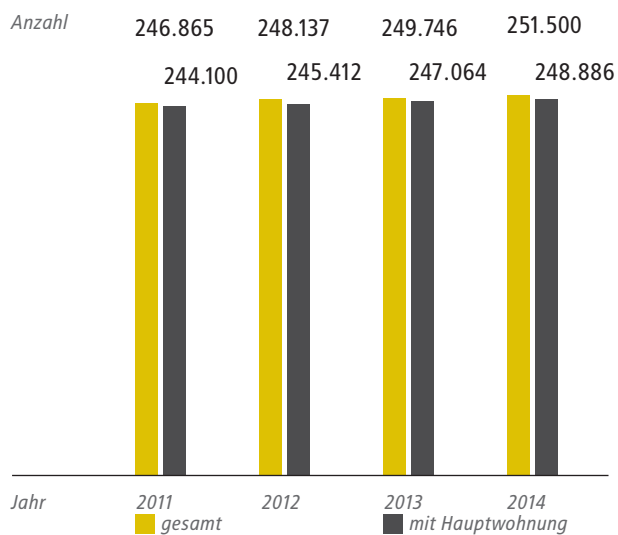
16.083 ha



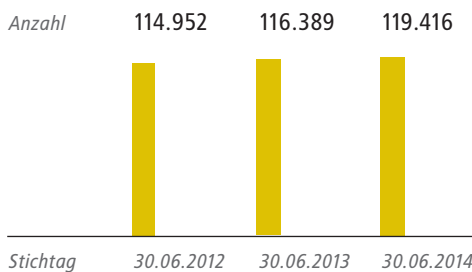
Studenten



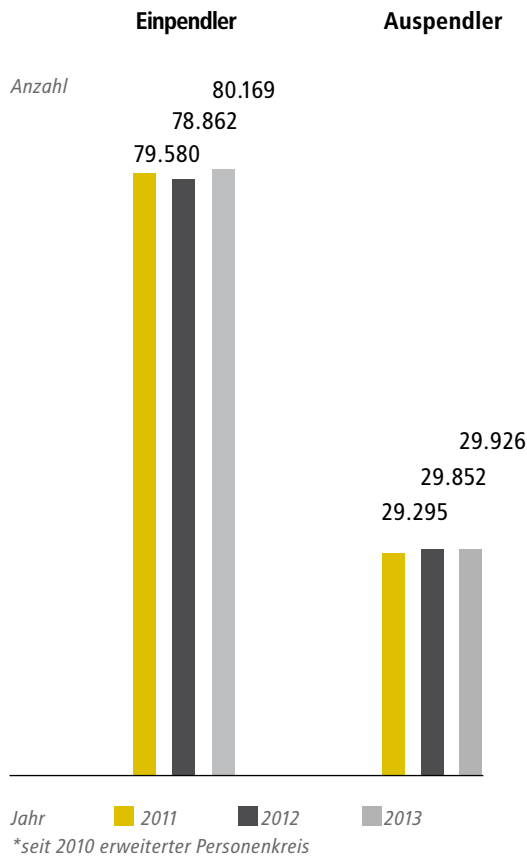
Bevölkerung



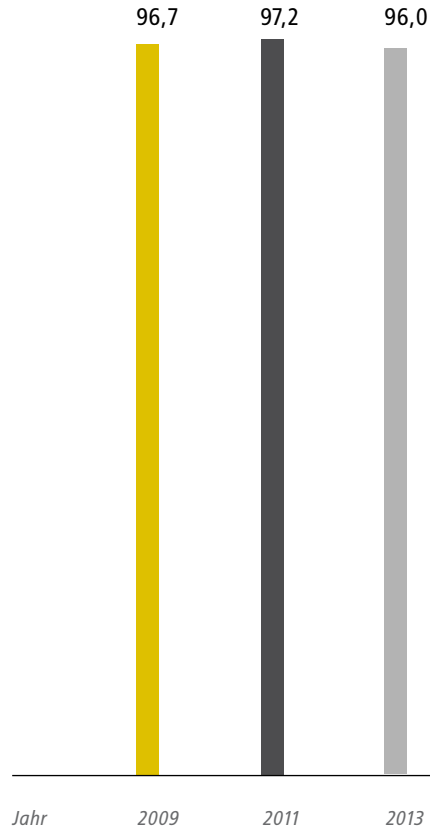
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



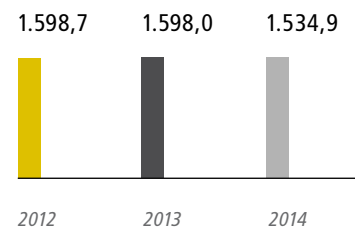
Berufspendler*



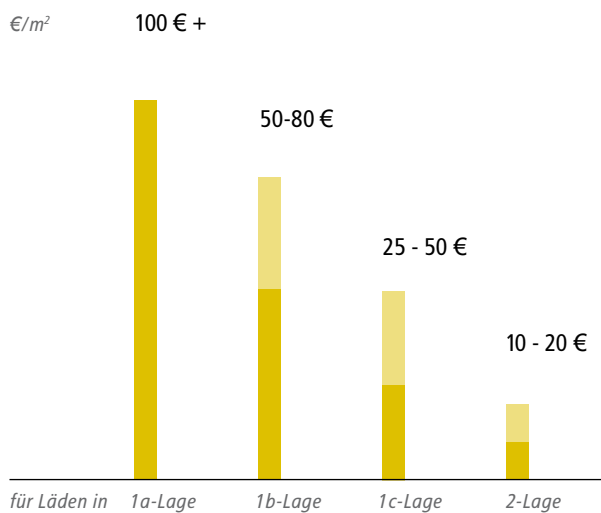
Kaufkraftkennziffer



Umsätze Einzelhandel in Mio. €

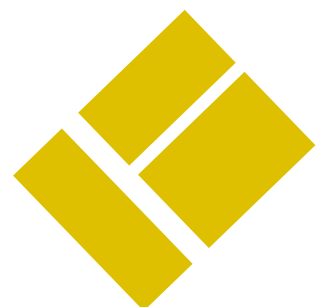
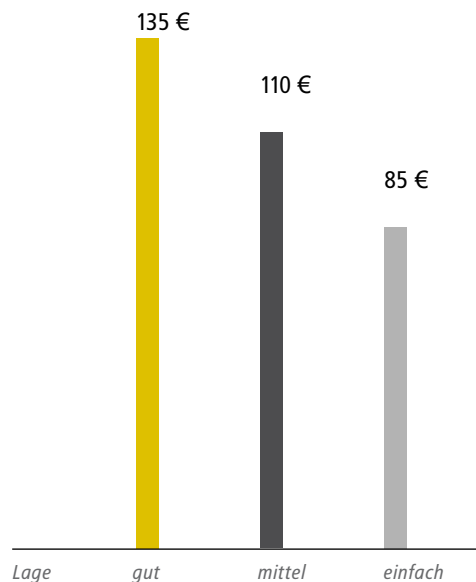


Netto-Erdgeschoss-Kaltnieten im Einzelhandel (pro m² Nutzfläche)



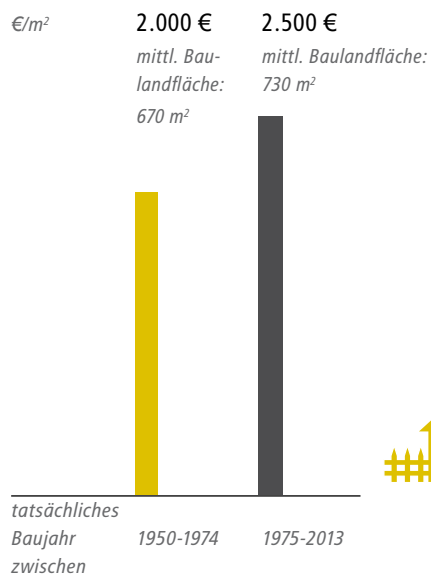
Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Verkaufspreis in €/m² (inkl. Erschließungskosten;
keine subventionierten Preise)



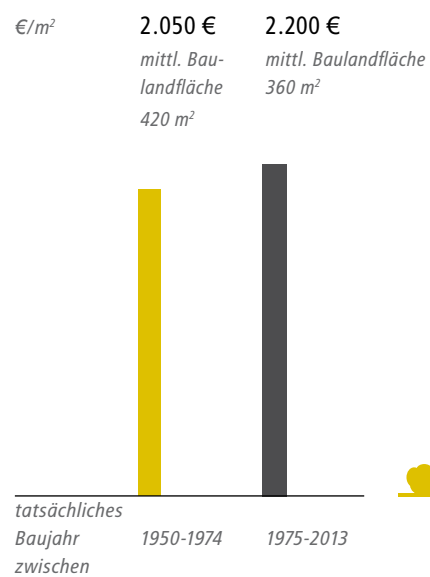
Freistehende Einfamilienhäuser

(durchschnittl. Preis pro m² Wohnfl. in mittl. Lage)



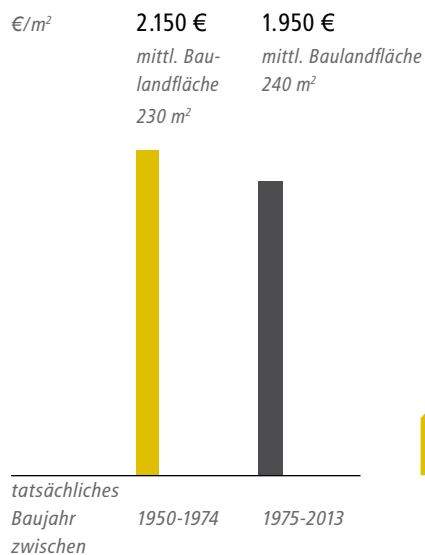
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

(durchschnittl. Preis pro m² Wohnfl. in mittl. Lage)



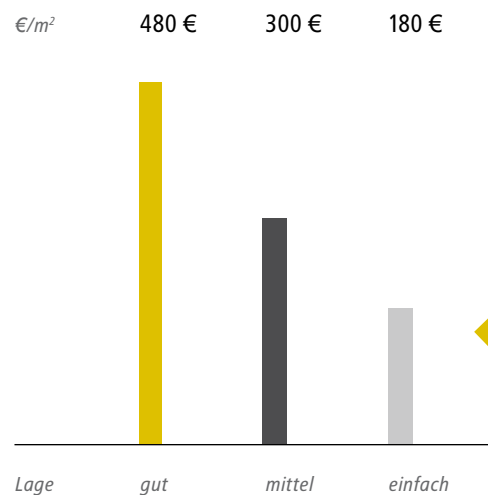
Einfamilienreihenmittelhäuser

(durchschnittl. Preis pro m² Wohnfl. in mittl. Lage)



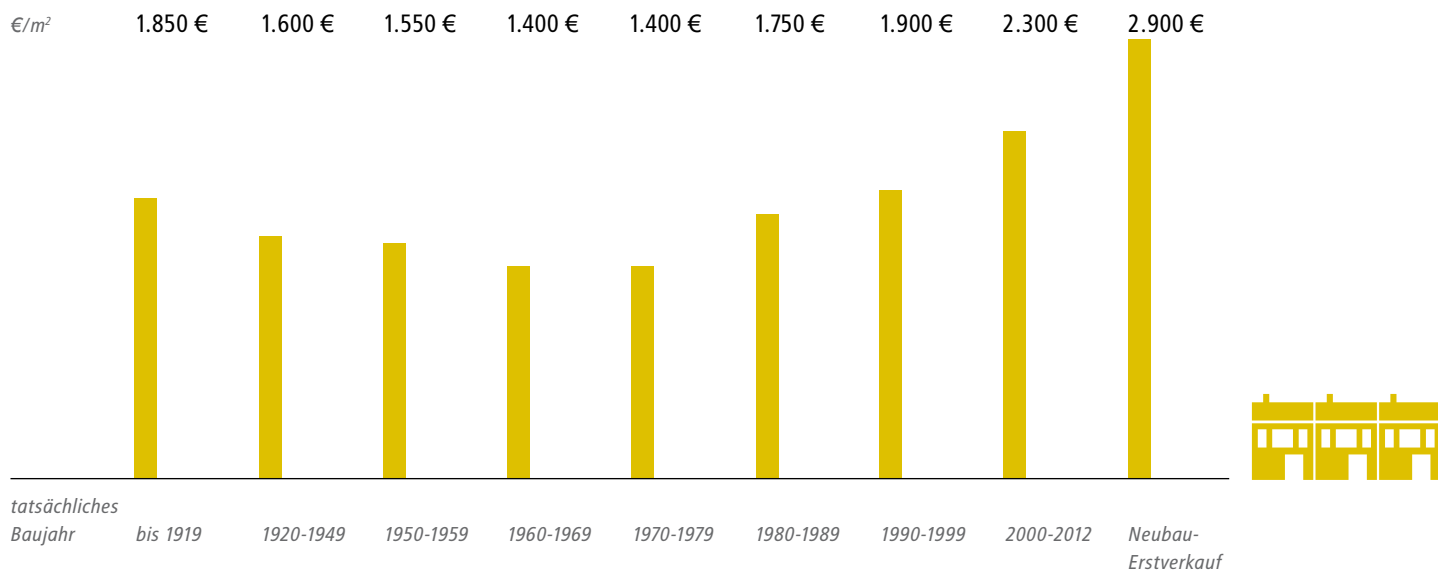
Wohnungsbaugrundstücke

(VK-Preis inkl. Erschließungskosten in Euro/m² für typ. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)



Wohnungseigentum

(durchschnittl. Preis pro m² Wohnfl., 61 m² - 100 m² Wohnfl. in mittl. Lage, bei Weiterverkauf)



Quellen:

Stadt Aachen: FB 02 (Statistik), FB 62 (Kommunale Bewertungsstelle der Stadt Aachen)

Mietspiegel

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.

6.2 Statistik

Ankäufe 2014

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 15 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
2012	3	-	12	15	rd. 1,1 Mio. €
2013	0	7	16	23	rd. 3,87 Mio. €
2014	4	-	11	15	rd. 1,1 Mio. €

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

Verkäufe 2014

Im Jahr 2014 wurden folgende Grundstücke und Objekte veräußert:

Jahr	Gewerbe	Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen	Sonstiges	Gesamt	Einnahmenvolumen
2012	12	46	9	67	rd. 10 Mio. €
2013	20	53	16	89	rd. 18,536 Mio. €
2014	18	24	11	53	rd. 15,8 Mio. €

Tausch 2014

Im Jahr 2014 wurden zwei Tauschverträge abgeschlossen.

Gestattungsverträge 2014

Im Jahr 2014 wurden überwiegend mit Versorgungsunternehmen Gestattungsverträge und Baulasten abgeschlossen.
Hierbei wurden folgende Einnahmen erzielt:

Jahr	Anzahl abgeschlossener Verträge und Baulasten	Einnahmenvolumen
2012	13	rd. 68.300 €
2013	9	rd. 61.500 €
2014	12	rd. 118.300 €

Erteilung von Vorkaufsrechtbescheinigungen

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 € gemäß der Verwaltungsgebührenordnung erhoben.

Jahr	Anzahl der ausgestellten Vorkaufsrechtbescheinigungen (pro Jahr)	Gebühren gem. der Verwaltungsgebührenordnung
2012	866	25.980 €
2013	859	25.770 €
2014	832	24.960 €

Erbbauzinsen

Jahr Die jährlichen Mehreinnahmen durch Erbbauzinserhöhungen betrugen

2012	rd. 25.000 €
2013	rd. 145.000 €
2014	rd. 39.000 €

Erbbaurechte

Jahr	Anzahl über den Be- schluss der vergebenen Erbbaurechte	erzielte Mehreinnahmen durch neu bestellte Erbbaurechte (gesamt)	Erbbau- rechte (gesamt)	Erbbauzinseinnahmen (gesamt)	enthaltener Anteil auf Stiftungsbesitz
2012	3	rd. 31.700 €	1.192	rd. 3,74 Mio. €	rd. 2,61 Mio.
2013	-	-	1.192	rd. 3,88 Mio. €	rd. 2,72 Mio.
2014	2	rd. 48.900 €	1.194	rd. 4,0 Mio €	rd. 2,89 Mio.

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 Arndt (Controlling)

Frau Riss

Vorzimmer:

Frau Michalski

Frau Rechlin

Verwaltung:

Frau Görißen

Frau Jung

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 Grunderwerb:

Frau Angerer

Herr Becker

Frau Benedens

Herr Gass

Frau Kremer

Sachbearbeitung Mieten, Pachten, Marktwesen:

Frau Bonkowski

Herr Gatzen

Herr Hamacher

Frau Hoffmann

Frau Nellessen

Herr Schneider-Breuer

Markmeister:

Herr Rohner

Herr Wernerus

Pressespiegel 2014

(Auszug)

11.01.2014 Aachener Nachrichten

« Hitfeld: Zink und Arsen im Grundwasser »

In zwei von elf Messstellen auf dem **ehemaligen Militärgelände**. Mehr Bohrungen. Planungen für Solarpark gehen weiter.

18.01.2014 Aachener Zeitung

« Aachen sucht dringend Platz für Flüchtlinge »

Zahl der Asylsuchenden binnen zwei Jahren um das Zweieinhalbfache gestiegen. Heime sind dramatisch überbelegt. Für Notfall **schon Turnhalle im Blick**.

04.02.2014 Aachener Nachrichten

« RWTH-Rekord: Bald studieren dort 42 000 »

7353 Plätze für Erstsemester wird es 2014 geben. Damit wird die Gesamtzahl erneut steigen. **Absolventenfeier „Tschö Wa!“** im Dressurstadion.

11.02.2014 Aachener Nachrichten

« Die Gewoge saniert 400 Wohnungen »

Quartiersentwicklung in Aachen-Nord. Stadt und Gewoge investieren 25 Millionen Euro. Startschuss zur Sanierung der **Talbotsiedlung**.

13.03.2014 Aachener Zeitung

« „Soziale Stadt“ soll fortgesetzt werden »

„**Aachen Nord**“: Konzept läuft bis 2019 weiter.

26.03.2014 Aachener Nachrichten

« Brander Gewerbepark schont die grüne Wiese »

Die Stadt sieht in der Umwandlung des ehemaligen belgischen Camp Pirotte ein gelungenes Beispiel für „**Flächenrevitalisierung**“. Von 13 Hektar Fläche sind über 30 000 Quadratmeter in der Vermarktung. Platz für Karnevalisten.

26.03.2014 Aachener Nachrichten

« Das Angebot ist sehr knapp bei Sozialwohnungen »

Vor allem Wohnungssuchende mit einem geringen Einkommen **haben das Nachsehen**. Im vorigen Jahr 674 sogenannte Notstände. Da kann die Stadt eingreifen.

27.03.2014 Aachener Nachrichten

« Das Tauziehen um den Würselener Wall dauert an »

Vier exklusive Terrassenhäuser sind am „**Alten Tivoli**“ geplant. Doch noch müssen einige Hindernisse beiseite geräumt werden.

15.04.2014 Aachener Zeitung

« Junge Flüchtlinge stellen Stadt vor große Herausforderung »

Verwaltung plant mit Ausgaben zur Betreuung und Unterbringung in Höhe von **7,5 Millionen Euro**. Strom reißt nicht ab.

16.05.2014 Aachener Zeitung

« Impressionen eines Umbruchs: Auf dem Gelände am Westbahnhof wird Platz für Forschung und Technik geschaffen »

21.05.2014 Aachener Nachrichten

« Preise auf dem Wohnungsmarkt klettern kräftig »

In den **attraktiven städtischen Regionen** mit steigenden Bevölkerungszahlen kosten Wohnungen mittlerweile zwölf Prozent mehr als noch 2009.

23.05.2014 Aachener Nachrichten

« Endspurt fürs Brander Feld »

Bezirksvertretung empfiehlt einstimmig den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan **Rombachstraße/Bobenden**. 14 Reihenhäuser.

13.06.2014 Aachener Nachrichten

« Der erste Bau im Gewerbepark Brand wächst langsam in die Höhe »

28.06.2014 Aachener Nachrichten

« Bürger kämpfen gegen Bebauung auf der Beverau »

Neue Initiative spricht von 300 Wohneinheiten im **Landschaftsschutzgebiet**. Kaltluftschneise und Quellgebiet. Beteiligung sehr kurzfristig angesetzt.

06.08.2014 Aachener Nachrichten

« Um verlassenes Gut Branderhof entsteht ein Wohngebiet »

Nicht denkmalgeschützte Gebäude werden ab September abgerissen. **Bebauungsplan** wird aufgestellt. 12.000 Quadratmeter groß.

01.09.2014 Aachener Nachrichten

« Wirtschaft fordert mehr Gewerbeflächen »

20.09.2014 Aachener Zeitung

« Neuer Gewoge-Chef will Neubauprojekte forcieren »

Vorstand Thomas Hübner soll beim vernachlässigten sozialen Wohnungsbau schnellstens aufholen. **Hunderte neue Apartments** in den nächsten Jahren geplant. Kaltmieten von 5,60 Euro pro Quadratmeter im Visier. Gewinn machen.

29.09.2014 Aachener Nachrichten

« 30 Wohneinheiten um Gut Branderhof »

08.10.2014 Super Mittwoch

« Flüchtlinge: Platz wird immer knapper »

Fachbereich denkt über Containerlösungen nach – Menschenwürdige Unterbringung an erster Stelle.

14.10.2014 Aachener Nachrichten

« Wohnungsbau: Positive Bilanz »

In der Städtereion und der Stadt Aachen fließen in diesem Jahr rund **35,6 Millionen Euro** Fördermittel des Landes in öffentlich geförderten Wohnungsbau.

07.11.2014 Aachener Nachrichten

« Flüchtlinge möglichst nicht in Turnhallen »

Barbarastraße ist schon hergerichtet. Aachen kann kurzfristig aufatmen, weil weniger Zuweisungen erfolgen. **580 weitere Plätze** sind aber notwendig.

08.11.2014 Aachener Zeitung

« Grundstein gelegt: An der Sandkaulstraße entsteht bis Frühjahr 2016 ein Vier-Sterne-Hotel mit Panorama-Restaurant »

26.11.2014 Aachener Zeitung

« Der Abriss läuft: Branderhof weicht einem Wohngebiet »

Alles nach Plan: Ställe und Hallen des ehemaligen Reiterhofs verschwinden.

15.12.2014 Aachener Nachrichten

« Nachfrage nach Hotelprojekten hat „deutlich angezogen“ »

Wird **Hilton** eine Dependence an der Theaterstraße/Ecke Borngasse errichten? Bauantrag schon im Planungsausschuss behandelt.

19.12.2014 Aachener Nachrichten

« Grunderwerbsteuer: 6,5 Prozent beschlossen »

20.12.2014 Aachener Nachrichten

« Neue Projekte in Aachen-Nord »

Förderbescheid ist da: Projekt **Soziale Stadt** geht in die nächste Runde. Bis 2019 fließen insgesamt 20,4 Millionen Euro. Spielplätze aufgewertet.

Wohnungsunternehmen seit 1891

Wir gestalten Lebensräume

gewoge AG | Kleinmarschierstraße 54–58 | 52062 Aachen



Visualisierung: www.v-cube.de
Visualisierung des Neubaus „Wohnen im Drei-Länder-Carrée“



KLIMM.DE SEIT 1924



DAS OFFIZIELLE GEWERBE-LEITSYSTEM AACHENS

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

♻ Gedruckt auf 100% Recyclingpapier

Stadt Aachen

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

Redaktion

Nicole Arndt
Michaela Riss
Wolfgang Schoel

Verantwortlich

Rolf Frankenberger

Panoramafotos

www.derdesignpool.de

**Der Fachbereich Immobilienmanagement
bedankt sich bei allen beteiligten Fach-
bereichen für die gute Zusammenarbeit.**

Dürfen wir vorstellen: Unser Lampenpapst



Gerhard Klöfkorn rückt den Dom und andere Bauwerke ins rechte Licht. Mit seinen Kollegen sorgt er dafür, dass Aachen auch bei Nacht schön und sicher ist.



stawag-stellt-vor.de

 **STAWAG**