

A photograph of a modern building with a glass facade, reflecting the sky and surrounding buildings. The image is partially covered by a yellow diagonal overlay.

# **Aachen im Aufwind**

**Immobilienbericht 2017**





Wohnungsunternehmen seit 1891

# Wir schaffen Wohnraum für Aachen



gewoge AG | Kleinmarschierstraße 54–58 | 52062 Aachen

in Aachen zu Hause



# Impressum

## **Stadt Aachen**

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

## **Redaktion**

Francine Rössler  
Volker Schulze-Schwanebrügger

## **Verantwortlich**

Christoph Kemperdick

## **Gestaltung**

Schloemer & Partner GmbH

## **Titel- und Kapitelfotos**

Andreas Herrmann  
Christoph Kemperdick  
Wolfgang Sanders

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

# Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Immobilienbericht 2017 gibt Ihnen einen Überblick über begonnene, laufende sowie beendete Projekte des Fachbereichs Immobilienmanagement, die in der Aachener Immobilienlandschaft sichtbar geworden und teils von großer Bedeutung für die Aachener Bevölkerung sind. Viele der Projekte wurden in Kooperation mit weiteren städtischen Fachbereichen, wie dem für Wohnen, Soziales und Integration, im wichtigen Bereich Wohnungsbau durchgeführt.

Das Berichtsjahr 2017 ist gleichzeitig ein besonderes, da die dort beschriebenen Tätigkeiten letztmalig unter der Federführung des Fachbereichsleiters Edmund Feiter erfolgten. Nach einer langen Verwaltungslaufbahn im Immobilienmanagement mit vielen Herausforderungen und nahezu 1.000 bearbeiteten Kaufverträgen erfolgte zum 1. März 2018 die Übergabe des „Staffelstabs“ an seinen Nachfolger Christoph Kemperdick. Auch unter neuer Leitung werden die nachfolgenden Themen Schwerpunkte des Immobilienmanagements bleiben und für die Stadt Aachen von großer Relevanz sein.

Mit der Wohnbauentwicklung im Areal „Guter Hirte“ an der Susterfeldstraße oder den Mieteinfamilienhäusern an der Naumberger Straße wurden weitere Beiträge dazu geleistet, dem zunehmenden Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum gerecht zu werden und dem Wegfall der Bindungsfristen bei bestehenden Wohnungen entgegenzuwirken. Überdies wurde mit Wohnbebauungen an der Bayernallee sowie am Kronenberg Wohnraum für geflüchtete Personen geschaffen, um eine langfristige Unterbringung außerhalb von Gemeinschaftsunterkünften zu gewährleisten.

Neben der Schaffung neuen Wohnraums wurde der Fokus verstärkt auch auf den Erhalt und die Verbesserung bestehenden Wohnraums gelenkt. Im Rahmen des EU-weiten Projekts EU-GUGLE wurden eine Vielzahl von Bestandswohnungen im Bereich Aachen-Nord saniert, was zu einer deutlichen Reduktion des Energieverbrauchs und folglich zu einem beachtlichen Einsparpotential und einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität für die dortigen Mieter führt.

Die Berichte über den Gewerbepark Brand sowie über das Gewerbegebiet Auf der Hüls verdeutlichen die hohe Nachfrage im Gewerbesektor für das Stadtgebiet Aachen. Durch die Vorreiterrolle der Stadt Aachen bzw. die rasende Entwicklung im Bereich der Elektromobilität wird die Flächennachfrage in großem Maße auch künftig ein bedeutendes Thema für das Immobilienmanagement und eine große Chance für die Region sein.

Wir hoffen, dass Sie mit diesem Bericht erneut einen umfassenden Einblick in die vielfältigen Arbeitsfelder des Immobilienmanagement erlangen können.

Mit den besten Grüßen,

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

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

# Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	3
Vorwort.....	4
Inhaltsverzeichnis .....	5
<b>1. Aktuelle Projekte .....</b>	<b>6</b>
1.1 Lichtenbusch (Entwicklung Baugebiet / Umlegung) .....	7
1.2 Entwicklung Alter Tivoli.....	8
1.3 Guter Hirte / Süsterfeldstraße .....	9
1.4 Bestandssanierung mit Modellcharakter: Das Projekt EU-GUGLE .....	10
<b>2. Wohnen .....</b>	<b>12</b>
2.1 Herausforderungen des Aachener Wohnungsmarktes .....	13
2.2 50 Jahre Preuswald .....	14
2.3 Öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser an der Naumberger Straße .....	15
2.4 Sandhäuschen .....	16
2.5 Eckener Straße.....	17
2.6 Ardennenstraße.....	18
2.7 Das alte Bezirksamt in Haaren .....	19
2.8 Wohnbebauung Bayernallee / Kalverbenden .....	20
2.9 Wohnbebauung am Kronenberg.....	21
<b>3. Gewerbe.....</b>	<b>22</b>
3.1 Ankauf der Musikbunker Goffartstraße und Junkerstraße von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) .....	23
3.2 Und wieder ein Gewerbegebiet vollgelaufen – Verkäufe von Grundstücken im Gewerbegebiet Auf der Hüls .....	25
3.3 Architektur kann funktional und schön sein – Verkauf einer Fläche im Forschungscluster Bio-Medizintechnik (Forckenbeckstraße) .....	26
3.4 Gewerbepark Brand – Der Erfolg wird sichtbar .....	27
3.5 Auch Einzelhandel kann attraktiv sein – Verkauf einer Fläche an der Trierer Straße für das „VennbahnCenter“ .....	28
<b>4. Sonstige An- und Verkäufe .....</b>	<b>30</b>
4.1 Umbau Autobahnkreuz Aachen – Grundstücksregelungen .....	31
4.2 Campus Hörsaalzentrum C.A.R.L. (Claßenstraße) .....	21
<b>5. Mieten, Pachten, Dienstbarkeiten .....</b>	<b>34</b>
5.1 Liebigstraße 50 – Elektromobilität braucht Platz – die Stadt kann helfen.....	35
5.2 „Sport im Park“ – Aachen, beweg dich! .....	36
5.3 Windpark Nord – Abschluss von Gestattungsverträgen.....	37
5.4 Wochenmärkte in Aachen .....	38
<b>6. Zahlen, Daten, Fakten .....</b>	<b>39</b>
6.1 Wichtige Immobiliendaten.....	40
6.2 Statistik .....	43
<b>7. Organigramm FB 23 .....</b>	<b>45</b>
<b>8. Pressespiegel .....</b>	<b>46</b>



## Aktuelle Projekte

**Lichtenbusch (Entwicklung Baugebiet/  
Umlegung) Entwicklung Alter Tivoli Guter Hirte  
Süsterfeldstraße Bestandssanierung mit  
Modellcharakter: Das Projekt EU-GUGLE**

# Lichtenbusch

## (Entwicklung Baugebiet/ Umlegung)

Der Bebauungsplan Nr. 855 – Lichtenbusch Innenbereich – und die zugehörige Gestaltungssatzung sind im September 2013 vom Rat der Stadt Aachen als Satzung beschlossen worden. Durch den Bebauungsplan wurde Planungsrecht für 57 Einfamilienhäuser und drei Mehrfamilienhäuser geschaffen. Bereits im April 2013 hatte der Rat der Stadt Aachen für den Planbereich eine Umlegung nach § 46 BauGB angeordnet. Durch Beschluss des Umlegungsausschusses ist das Umlegungsverfahren eingeleitet worden.

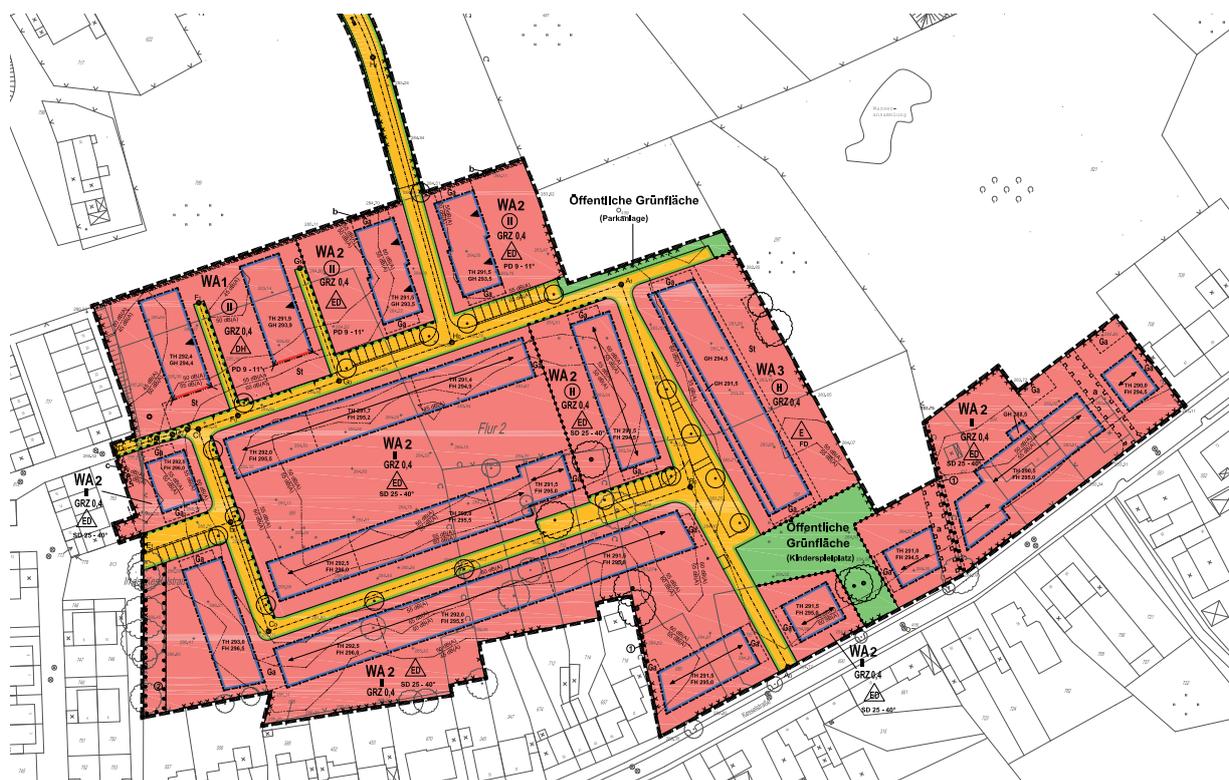
Während der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlage wurde festgestellt, dass der vorhandene Kanal in der Kesselstraße nicht ausreichend tief liegt, um daran den zu verlegenden Kanal des tiefer liegenden Teils des Baugebiets ohne Pumpen anschließen zu können. Dies bedingte eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans. Die Änderung betraf im Wesentlichen die Höherlegung der Verkehrsfläche und die Anpassung der Gebäudehöhen.

Neben den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hat die Stadt Aachen als Umlegungsbeteiligte aus dem Umlegungsverfahren ein Grundstück für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und weitere Grundstücke für die Errichtung von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Umfang von insgesamt 9.513 m<sup>2</sup> erhalten.

Das am östlichen Rand des Baugebiets gelegene Grundstück, auf dem zwei Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wurde für die Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnungen verkauft. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen. Zwei weitere im Westen des Baugebiets liegende Grundstücke wurden für den Bau von öffentlich geförderten Mieteinfamilienheimen veräußert. Die entsprechenden Bauanträge sind gestellt.

Die restlichen Grundstücke (13 Grundstücke für Doppelhaushälften und ein Grundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus) verkauft die Stadt Aachen an Familien mit mindestens einem Kind, die nicht bereits Eigentümer eines Einfamilienhauses im Bereich der StädteRegion Aachen sind. Interessenten können unter [www.aachen.de/grundstuecke](http://www.aachen.de/grundstuecke) kostenlos den Newsletter des Fachbereichs Immobilienmanagement abonnieren. Der Verkaufsbeginn und das Bewerbungsverfahren werden über diesen Newsletter bekannt gegeben.

Thomas Gass  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2323





# Entwicklung

## Alter Tivoli

Seit 2012 wurde in den Immobilienberichten regelmäßig über den Verkauf von Baugrundstücken und über den Fortgang der Bautätigkeiten im Bereich Alter Tivoli berichtet.

Im Jahr 2017 wurde die gesamte Baumaßnahme – mit Ausnahme der Terrassenhäuser auf dem Würselener Wall – abgeschlossen.

Errichtet und bezogen wurden 50 Einfamilienhäuser und fünf Gebäude im Geschosswohnungsbau entlang der Emma-, Merowinger- und Krefelder Straße. Die Firmen Saint-Gobain und Trianel haben ihre repräsentativen Bürogebäude bezogen, das „Hampton by Hilton“ Hotel wurde eröffnet und setzt mit seiner Lamellenfassade Akzente an der Ecke Krefelder-/Merowingerstraße. Der HIT-Markt als Lebensmittel-Vollsortimenter versorgt die neuen Bewohner und die Beschäftigten der Unternehmen mit Lebensmitteln für den

täglichen Bedarf und bietet mit einer Kindertagesstätte in einem Obergeschoss den Kindern die außergewöhnliche Möglichkeit, als Außenspielfläche einen Dachgarten zu nutzen.

Im Innenbereich des Baugebietes rundet ein Spielplatz mit den Spielgeräten in runden Formen und den Farben schwarz/gelb die Baumaßnahme ab.

Eine insgesamt „runde Sache“, die innerhalb von fünf Jahren realisiert werden konnte und insbesondere das Erscheinungsbild der Krefelder Straße und der Merowingerstraße, einer der wichtigsten Städteingänge in Aachen, sehr positiv verändert hat.

Ursula Bayer  
 Fachbereich Immobilienmanagement  
 Tel.: 0241 432-2310

# Guter Hirte

## Süsterfeldstraße

Nach dem Erwerb des Klosters von den „Schwestern zum Guten Hirten“ im Jahr 1981 verfügte die Stadt Aachen westlich der Süsterfeldstraße nach dem Weiterverkauf einiger Gewerbegrundstücke an verschiedene Firmen noch über eine ca. 3,6 ha große Fläche. Durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Campus West wurde auch diese Fläche erfasst. Hier sollten ein Wohngebiet und eine Kindertagesstätte entstehen.

Um noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans Campus West eine frühzeitige Wohnbebauung entlang der Süsterfeldstraße realisieren zu können, wurde ein Teilbereich des dort noch geltenden Bebauungsplans Nr. 683, der überwiegend Gewerbegebiet festsetzt, durch Beschluss des Rates der Stadt Aachen aufgehoben. Damit war eine Beurteilung der vorgesehenen Wohnbebauung entlang der Süsterfeldstraße und eine Umnutzung des ehemaligen Klostergebäudes nach § 34 BauGB und somit eine rasche Umsetzung möglich. In den Jahren 2013 und 2014 wurden insgesamt ca. 0,9 ha große Grundstücksteilflächen an die Guter Hirte GmbH & Co. KG verkauft, die in dem ehemaligen Klostergebäude 39 Wohneinheiten und eine Büroeinheit realisiert. Außerdem entstehen dort über 200 Mikroappartements für Studierende. Auf dem am nördlichsten an die Süsterfeldstraße

angrenzenden Grundstück werden 17 öffentlich geförderte und drei freifinanzierte Wohnungen errichtet. Damit dieses Vorhaben realisiert werden kann, musste der Bebauungsplan Nr. 960 aufgestellt werden.

Für die ca. 2,7 ha große Restfläche und eine ca. 0,6 ha große westlich angrenzende Fläche des Landes NRW wurde der Landeswettbewerb Wohnen 2014 mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und der Campus Wohnen db GmbH & Co. KG ausgelobt. Auf der Grundlage des ersten Preises wurde der Bebauungsplan Nr. 963 entwickelt. Sowohl das Land NRW als auch die Stadt Aachen haben ihre Flächen an die Campus Wohnen db GmbH & Co. KG verkauft, die bereits mit der Realisierung der ersten Bauvorhaben begonnen hat. Es entsteht dort ein gelungener Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen, Stadthäusern und Studentenwohnungen mit insgesamt ca. 300 Wohneinheiten, von denen 105 öffentlich gefördert sind, sowie eine Kindertagesstätte.

Thomas Gass  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2323





@ NRW.BANK / Christian Lord Otto

# Bestandssanierung mit Modellcharakter: Das Projekt EU-GUGLE

Neben der Mobilisierung neuer Flächen für die Wohnbebauung ist es der Stadt Aachen ein großes Anliegen, auch Verbesserungen im Wohnungsbestand anzustreben. Ein wegweisendes Projekt zur Erreichung dieses Ziels ist das Projekt EU-GUGLE (EUropean cities serving as Green Urban Gate towards Leadership in sustainable Energy), welches Niedrigenergie-Sanierungsmodelle auf Grundlage neuester wissenschaftlicher Erkenntnisse umsetzt und dabei einen Pilotcharakter für ganz Europa haben soll. Über dieses Programm konnte Aachen Fördermittel in Gesamthöhe von 2,8 Millionen Euro akquirieren. Das Projekt steht kurz vor dem Abschluss.

Umgesetzt wurde das EU-Programm im Stadtteil Aachen-Nord. Dieses Quartier zählt aus sozialplanerischer Sicht zu den Quartieren mit besonderen Herausforderungen und wurde vor diesem Hintergrund 2009 in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Das Programm EU-GUGLE ist ein wichtiger Baustein in der Aufwertung des Wohnungsbestandes und der Attraktivitätssteigerung des Quartiers. Insgesamt werden über das Projekt 40.000 Quadratmeter Fläche (knapp 380 Wohnungen) saniert. Die zur Sanierung ausgewählten Wohneinheiten befinden sich in der Joseph-von-Görres-Straße, im Wiesental und im Rehmviertel und sind zu 75 Prozent in Eigentum der Stadt Aachen und zu 25 Prozent in Eigentum des Projektpartners gewoge AG.

Im Rahmen der energetischen Sanierungsmaßnahmen wurden Dach- und Kellergeschossdecken und Fassaden gedämmt, neue Fenster eingebaut und moderne Gebäudebeheizung und -technik (z. B. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und LED-Allgemeinbeleuchtung) installiert. Eine Herausforderung stellte die Tatsache dar, dass ein Großteil der Gebäude unter Denkmalschutz steht. Dies wirkt sich insbesondere auf die Möglichkeiten der Außendämmung aus. Zudem sollten die Sanierungen – mit Blick auf die Einkommenssituation der Mieterstruktur – möglichst sozialverträglich und wirtschaftlich erfolgen. Die Maßnahmen waren ein Erfolg. Durch die umfangreichen Sanierungen konnte der Energieverbrauch in den Objekten um durchschnittlich 65 Prozent reduziert werden.

Um eine weitere Aufwertung des Bestandes zu erreichen, wurde die energetische Sanierung in den Objekten durch bauliche Modernisierungsmaßnahmen (Bäder, Wohnungszuschnitte etc.) begleitet. Damit erhöhte sich die Wohnqualität für die 1.500 Bewohner, zugleich wurde durch eine Verbesserung der Gebäudeoptik die Außenwirkung auf das Quartier gesteigert.

Die im Rahmen des Projektes realisierte Umstellung der Wärmeversorgung durch die STAWAG – als dritter Partner – hat einen besonderen technischen Pilotcharakter und ist in

dieser Form einmalig in Deutschland. So wird der gesamte Wärmebedarf der Objekte Wiesental 1-29 mit 120 Wohnungen sowie die Grundlast für die Objekte Jopseph-von-Görres-Straße 1-14 durch eine Wärmerückgewinnung aus dem öffentlichen Abwassernetz gedeckt.

Bei der Umsetzung des Programms standen die Bewohner der Objekte besonders im Fokus. Neben einer umfassenden Information über die Baumaßnahmen beinhaltete das Angebot Lüftungsberatungen und Stromsparmchecks. Bei letzteren werden im Rahmen von vorab angekündigten Hausbesuchen die Verbrauchswerte der elektronischen Geräte gemessen, Einsparpotenziale aufgezeigt und Energiesparboxen, die beispielsweise Energiesparlampen, schaltbare Steckdosenleisten, Zeitschaltuhren, Thermometer und Hygrometer beinhalten, ausgegeben.

Durch ihre frühzeitige Einbindung wurden die Mieter im Hinblick auf die ökologischen und ökonomischen Folgen ihres Energieverbrauchs sensibilisiert und die Akzeptanz für die umfangreichen Baumaßnahmen erhöht. Gleichzeitig wurde so das Nutzerverhalten dem hohen Modernisierungsstand und der modernen Lüftungstechnik angepasst. In den beratenen Haushalten wurden durchschnittliche jährliche Energiekostensparnisse von 200 Euro erzielt.

Kurz vor Ende des Programms EU-GUGLE kann konstatiert werden, dass das Gesamtpaket der Maßnahmen zu einer Energieeffizienzsteigerung, einem niedrigeren Energieverbrauch und gesenkten Klimaemissionen geführt hat. Zudem konnte eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität für die 1.500 Bewohner erzielt werden. Das Quartier Aachen-Nord profitierte durch eine Attraktivitätssteigerung des Wohnungsbestandes und Wohnungsumfelds. Das Projekt zeigt damit erfolgreich, wie Sanierungen im Wohnungsbestand zu einer gelingenden Quartiersentwicklung beitragen können.

Milan Anton  
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration  
Tel.: 0241 432-56303



## Mieten Sie Ihre neue Gasheizung!

- ✓ Keine Investitionskosten
- ✓ Schornsteinfeger inklusive
- ✓ Wartung und Instandhaltung inklusive

Jetzt informieren auf [stawag.de/gasheizung](http://stawag.de/gasheizung)





**Wohnen**

**Herausforderungen des Aachener Wohnungsmarktes 50 Jahre Preuswald Naumburger Straße Sandhäuschen Eckener Straße Ardennenstraße Das alte Bezirksamt in Haaren Wohnbebauung Bayernallee/Kalverbenden Wohnbebauung am Kronenberg**

# Herausforderungen des Aachener Wohnungsmarktes – Gemeinsam auf dem Weg zu klugen Lösungen

Die Stadt Aachen gehört zu den prosperierenden Hochschulen Deutschlands. So stieg in den letzten zehn Jahren die Anzahl der Studierenden an den Aachener Hochschulen um mehr als 20.000 Personen. Seit 2014 ist im Rahmen der weltweiten Migrationsbewegung zudem ein verstärkter Zuzug von Menschen aus Krisenländern zu verzeichnen.

Das beschriebene Wachstum stellt für die Stadt Aachen eine große Chance dar, ist aber gleichzeitig eine enorme Herausforderung für den Wohnungsmarkt. Ein im Jahr 2014 erstelltes Gutachten zur „Aachen-Strategie-Wohnen“ formulierte bis 2030 bereits einen Neubaubedarf von ca. 6.769 Wohneinheiten. Angesichts der o. g. Trends ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Bedarf an Wohnraum die Prognose des sogenannten „Quaestio-Gutachtens“ noch deutlich übersteigt.

Verschärft wird die Situation dadurch, dass es im Stadtgebiet Aachen keine größeren Flächenreserven für den Wohnungsbau mehr gibt. Eine Folge der gesteigerten Wohnraumnachfrage und der Abnahme des Flächenangebotes sind steigende Mietpreise und Verdrängungseffekte in das Umland. Insbesondere im Bereich des öffentlich geförderten und unteren freifinanzierten Marktsegments ist eine deutliche Anspannung auf dem Aachener Wohnungsmarkt spürbar.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich: das gesamtstädtische Ziel, für Menschen in jeder Lebenslage angemessenen Wohnraum zu schaffen, kann nur durch ein enges Zusammenwirken aller am Wohnungsbau beteiligten Akteure erreicht werden. Um Bauhemmnisse abzubauen und neuen Wohnbau zu mobilisieren, ist die Stadtverwaltung bereits im Jahr 2016 im Rahmen eines Runden Tisches mit den Aachener Investoren und Projektentwicklern in den Dialog eingetreten.

2017 wurde zudem auf Empfehlung des o. g. Quaestio-Gutachtens im neugebildeten Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration eine zentrale Wohnbaukoordination eingerichtet, welche die Abstimmungsprozesse zwischen den verschiedenen verwaltungsinternen und externen Wohnungsmarktakteuren intensivieren und als „Anwalt für den Wohnungsbau“ lösungsorientiert agieren soll.

Zur verbesserten Koordination der Wohnbauprozesse haben sich Ende 2017 auf Initiative der Wohnbaukoordination die verschiedenen städtischen Fachbereiche (u. a. Immobilienmanagement, Stadtentwicklung, Bauaufsicht etc.) in einem „Strategiezirkel Wohnen“ zusammengeschlossen, in dem auf Entscheider-Ebene fachbereichsübergreifende Lösungen für aktuelle Projekte erarbeitet, aber auch Strategien zu gesamtstädtischen Grundsatzfragen diskutiert werden.



2018 wurde dann in einem zweiten Schritt der Gesprächsfaden mit den verwaltungsexternen Akteuren durch die Einrichtung eines „Runden Tisches der Wohnungsmarktakteure“ intensiviert. Dabei war es wichtig, dass die Diskussion auf eine breite Basis gestellt wird. Daher sind neben den Investoren und Projektentwicklern auch die Vertreter von Haus und Grund, dem Mieterschutzverein und der Initiative Aachen sowie die Ratsfraktionen als wichtige Wohnungsmarktakteure vertreten. Im Fokus des Auftaktgesprächs standen die aktuelle Wohnraumsituation, die Flächenentwicklung, der öffentlich geförderte Wohnraum sowie die Stellplatzrichtlinie. Es wurde vereinbart, dass der begonnene Dialog im „Runden Tisch der Wohnungsmarktakteure“ fortgesetzt wird.

Da Wohnraumentwicklung und Sozialentwicklung unmittelbar miteinander verknüpft sind, hat auch die Sozialkonferenz 2018 das Thema „Wohnen und Wohnumfeld“ zu einem Schwerpunkt gemacht. In den Workshops „Wohnraum für alle? Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Handlungsinstrumente“ und „Innovative Wohnformen: Nische oder Motor der Quartiersentwicklung?“ werden die quantitativen und qualitativen Herausforderungen an die kommunale Wohnraumplanung von Experten beleuchtet und kontrovers diskutiert.

Durch das enge Zusammenwirken aller Akteure konnten allein im Jahr 2017 Baugenehmigungen für 752 neue Wohneinheiten erteilt werden, gleichzeitig wurden 1.044 neue Wohnungen fertiggestellt.

Die Erkenntnisse des Strategiezyklus Wohnen, des Runden Tisches der Wohnungsmarktakteure und der Sozialkonferenz sollen in die Erarbeitung eines neuen Aachener Handlungskonzepts Wohnen einfließen.

Dana Duikers  
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration  
Tel.: 0241 432-56300

# 50 Jahre Preuswald – Quartiersentwicklung gemeinsam gestalten

Bei der Aufwertung städtischer Quartiere arbeiten in Aachen Sozialplanung und Wohnraumentwicklung eng zusammen. Ein Pilotmodell für die integrierte Quartiersentwicklung ist der Stadtteil Preuswald. An diesem Wohnstandort in peripherer Lage, der ursprünglich als hochwertiges Quartier im Grünen konzipiert wurde, stellte sich in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an Herausforderungen. So weist der Zweite Sozialentwicklungsplan für den Sozialraum Preuswald hohe Integrationserfordernisse sowie die schlechteste sozio-ökonomische Entwicklung aller Aachener Quartiere auf. Gleichzeitig gab es einen enormen Investitionsstau in der Infrastruktur vor Ort. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen bestand für das gesamte Quartier eine Segregationsgefährdung.

Durch das kontinuierliche Engagement der Akteure vor Ort und den durch die Stadt Aachen angestoßenen integrierten Quartiersentwicklungsprozess, konnte eine positive Entwicklung eingeleitet werden. Wichtige Impulse für die Entwicklung gibt seit 2010 die Stadtteilkonferenz Preuswald als zentrale Plattform, in der die Belange und Ressourcen der Akteure vor Ort gebündelt werden können und die Zusammenarbeit intensiviert wird. Als weiteren Motor der Quartiersentwicklung richtete die Stadt Aachen 2011 ein allgemeines Quartiersmanagement im Stadtteilbüro Preuswald ein, welches als Schnittstelle zwischen der Verwaltung und den Menschen vor Ort fungiert und ein breites Beratungsangebot zur Verfügung stellt. Zudem plant die Quartiersmanagerin gemeinsam mit den Akteuren Aktivitäten und Veranstaltungen und unterstützt bei der Umsetzung.

Zur engen Verzahnung von sozialen Impulsen im Quartier mit einer infrastrukturellen Aufwertung von Wohnraum und Wohnumfeld wurde im Jahr 2015 die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft NRW mbH mit der Erstellung eines integrierten Quartiersentwicklungskonzepts beauftragt. Das steg NRW Gutachten beinhaltet ein umfassendes Maßnahmenpaket, welches im engen Schulterschluss der Akteure sukzessive umgesetzt wird. So wurde das Nahversorgungsangebot durch einen Kiosk erweitert, der Bau eines Discounters mit zwei zusätzlichen Gewerbeeinheiten an der Lütticher Straße steht bevor. Auch die Infrastruktur für Kinder und Jugendliche wurde verbessert: So konnte die KiTa bereits 2017 in einen Neubau ziehen, aktuell wird mit den Baumaßnahmen für einen Schulneubau begonnen, der im Sommer 2021 bezugsfertig sein soll. Im Sinne der integrierten Quartiersentwicklung entstanden die Planungen für diese „Schule im Quartier“ in einem partizipativen Prozess.

Auch der Wohnungsbau sowie das Wohnumfeld wurden im Kontext des steg-Gutachtens in den Blick genommen: Die Wohnungsbaugesellschaft Vonovia hat umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Wohngebäude und der wohnungsnahen Freiflächen vorgenommen,



die zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität im Quartier geführt haben. In enger Abstimmung mit den Aktivitäten der Vonovia hat die Stadt Aachen im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier 2018“ einen Förderantrag zur Sanierung und Umgestaltung der 8.000 m<sup>2</sup> großen zentralen Grünfläche eingereicht. Die Planung wurde in einer moderierten Werkstatt mit der Stadtteilkonferenz sowie einer öffentlichen Diskussion partizipativ erarbeitet. Ergebnis der Beteiligung war die Idee eines „Quartiersparks für alle“. Durch ein generationenübergreifendes, nachhaltiges Nutzungsangebot (Spiel, Bewegung und Begegnung) soll ein zentraler Ort mit integrativer Wirkung für das gesamte Quartier entstehen.

Insgesamt kann konstatiert werden, dass sich das Quartier Preuswald auf einem guten Weg befindet. Durch die Aktivitäten konnte die Sozialstruktur stabilisiert, die Wohnqualität erhöht und die Attraktivität des Quartiers gesteigert werden. Möglich wurde dies durch eine enge Zusammenarbeit aller Akteure – Anwohner, Mieter, Institutionen etc. – vor Ort, der Stadt Aachen mit ihren verschiedenen Fachbereichen sowie der Wohnbaugesellschaft Vonovia (als Eigentümerin von rund 600 Wohneinheiten). Bei Drucklegung des Berichtes standen zudem die Verhandlungen zum Verkauf des Hochhauses Altenberger Straße 4 sowie der Liegenschaften Altenberger Straße 2 und Reimser Straße 45 und 47 an einen Aachener Investor kurz vor Abschluss, von dem weitere Impulse für die Quartiersentwicklung zu erwarten sind.

50 Jahre nach Grundsteinlegung der Siedlung Preuswald zeigt sich, dass sich die Entwicklung von Quartieren durch ein breites Bündnis von Akteuren erfolgreich gestalten lässt. Ein Modell für eine integrierte Quartiersentwicklung, das auch auf andere Sozialräume übertragen werden kann.

Dana Duikers  
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration  
Tel.: 0241 432-56300



# Öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser an der Naumburger Straße

An der Naumburger Straße in Nähe des Baugebietes Grauenhofer Weg ist die Stadt Aachen Eigentümerin eines ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks. Der Bebauungsplan sieht dort Einfamilienhäuser vor. Der Käufer hatte nach den Vorgaben des Fachbereiches Immobilienmanagement acht öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser zu errichten, bei denen eine 100-Prozent-Quote von öffentlich gefördertem Wohnraum erreicht werden konnte.

Michael Becker  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2324

Bernd Elbert  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2314

Auf dieser Grundlage wurde das Grundstück zum Verkauf ausgeschrieben. Die Vergabe erfolgte an den höchstbietenden Investor. Selbstverständlich werden die hohen Vorgaben für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, welche die einzuhaltende ökologische und energetische Gebäudequalität betreffen, bei der Errichtung der Gebäude hier ebenfalls umgesetzt.

Das Projekt an der Naumburger Straße wird für junge und auch große Familien Wohnhäuser in einem schönen Umfeld bieten. Mit der derzeitigen Errichtung der Wohngebäude ist gleichzeitig der Wunsch verbunden, ein gutes soziokulturelles Wohnumfeld zu schaffen und die neue Wohnanlage in das noch relativ junge Quartier Grauenhofer Weg einzubinden.

# Sandhäuschen

Bereits in den letzten beiden Immobilienberichten wurde über das Baugebiet Laurentiusstraße/Sandhäuschen berichtet. Das Baugebiet zeichnet sich durch ein spezielles Vermarktungskonzept für Einfamilienhausbaugrundstücke aus. Dieses Konzept dient der Festlegung von Standards für eine gestalterische Einheitlichkeit. In enger Abstimmung entwickelten die Fachbereiche Immobilienmanagement sowie Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen ein Vermarktungskonzept, um dieses Ziel zu erreichen. Neu war, dass anstelle der üblichen Einzelbewerbungen ein gemeinsames Bewerbungsverfahren im Interessentenkreis durchgeführt wurde. Damit sollte die Bildung von Baugemeinschaften begünstigt werden. Durch umfangreiche Information, offenen Umgang mit dem Bewerberkreis und die Gleichzeitigkeit des Verfahrens sollte die Selbstorganisation der Bewerber gefördert werden, sodass ansprechende gestalterische Ergebnisse für das Neubaugebiet erzielt werden und eine lebendige Nachbarschaft frühzeitig entstehen konnten.

Nach zwei Jahren wollen wir nun über den Fortschritt berichten. Das gewählte Verfahren führte auch im zweiten Jahr dazu, dass sich der Verkauf der Grundstücke interessant und arbeitsintensiv gestaltete.

Im Jahr 2016 hatten sich 17 Interessenten beworben. In den Jahren 2016 und 2017 wurden für die zehn Reihenhausbaugrundstücke und acht Grundstücke für den Bau von Doppel-

haushälften weitere Gespräche mit den Bauherren geführt. Um dem Wunsch der Bewerber entsprechen zu können, ist der Bebauungsplan vereinfacht geändert worden. Die Weiterentwicklung der Grundstücke führte dazu, dass zum einen aus einer ursprünglich für vier Familien vorgesehenen Reihenhauszeile eine Zeile für drei Reihenhäuser entstand und zum anderen ein Doppelhaus – bestehend aus zwei übereinander liegenden Wohnungen – anstelle von zwei Doppelhaushälften auf einem Grundstück errichtet wurde.

Durch die intensive Betreuung der Bauherren durch die Fachbereiche Bauaufsicht, Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen sowie Immobilienmanagement entsteht insgesamt ein harmonisches Quartier. Innerhalb einer Reihenhauszeile und bei benachbarten Doppelhaushälften müssen sich die Bauherren bei der Fassadengestaltung abstimmen. Dies führte im Lauf des Verfahrens zu Auseinandersetzungen, die manchmal mit dem Verzicht auf einen Grundstückskauf endeten, sodass bei den Reihenhauszeilen eine relativ hohe Fluktuation bei den Grundstücksbewerbern festzustellen war. Im Jahr 2017 wurden vier Grundstücke zur Errichtung von Doppelhaushälften und drei Grundstücke für den Bau von Reihenhäusern verkauft.

Sophia Tät  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2317





## Eckener Straße

Nach dem Abzug der belgischen Streitkräfte aus dem in Aachen-Brand gelegenen Camp Pirotte wurde das 14 ha große ehemalige Militärgelände durch den Altlastensanierungsverband NRW (AAV) saniert. Neben dem eigentlichen Gewerbepark Brand standen auch 4.500 m<sup>2</sup> an der Eckener Straße für eine Mischnutzung zur Verfügung.

Zusammen mit dem damaligen Fachbereich Wohnen wurde festgestellt, dass sich eine ca. 2.400 m<sup>2</sup> große Teilfläche neben dem THW für eine Wohnbebauung mit einem Anteil von öffentlich geförderten Mietwohnungen eignet. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen hat im September 2014 festgelegt, dass der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen bei Neubauvorhaben 20 bis 40 Prozent betragen soll.

Nach entsprechenden Verkaufsverhandlungen mit der gewoge AG hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen, das Grundstück mit der Verpflichtung zur Errichtung von 40 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen an die gewoge AG zu verkaufen. Der Kaufvertrag wurde 2015 beurkundet.

Im Juni des folgenden Jahres hat die gewoge AG mit dem Bau begonnen. Anfang des Jahres 2018 waren 33 Wohnungen, verteilt auf zwei Baukörper, fertiggestellt und bezogen. Von den 33 Wohnungen sind 27 Wohnungen öffentlich gefördert. Davon sind sieben Wohnungen mittelbar gefördert. Bezogen auf das Bauvorhaben ist somit sogar ein Anteil von über 80 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen realisiert worden.

Thomas Gass  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2323



## Ardennenstraße

Erfreulicherweise wächst Aachen und immer mehr Menschen möchten hier wohnen. Aber wo kann „umgebungsverträglich“ Wohnraum in Aachen geschaffen werden? Diese Frage beschäftigt die Stadtverwaltung immer wieder aufs Neue. Diese Situation soll jedoch nicht zu Konflikten um adäquaten Wohnraum führen.

Ein städtisches Grundstück in Aachen Schmithof am Falkenberg, Ecke Ardennenstraße, fiel bei der Suche nach Wohnraumpotenzialen ins Auge. Dort lag eine ungenutzte und wenig ansehnliche, rund 500 m<sup>2</sup> große Gartenfläche. Das war genau der richtige Platz für ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garten.

Es wurde geplant und recherchiert und vor dem Verkauf mussten noch einige Hürden genommen werden.

Das 485 m<sup>2</sup> große Baugrundstück befindet sich in einem Gebiet, in dem früher oberflächennaher Bergbau betrieben wurde. So musste eine bergbauliche Stellungnahme eingeholt werden, die zu dem Ergebnis kam, dass aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken gegen eine Bebauung bestehen.

Dann musste über die Verlegung eines Fahrgastunterstandes verhandelt werden, da dieser die zukünftige Zufahrt zum Grundstück blockierte. Auch dieser Punkt konnte erfolgreich geklärt werden. Endlich war das Grundstück verkaufsbereit und wurde zum Verkauf ausgeschrieben.

Inzwischen hat die Fläche an der Ardennenstraße neue Eigentümer gefunden. Insgesamt haben sechs Familien Gebote für das Grundstück abgegeben. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat den Verkauf 2017 beschlossen, worauf zeitnah die Beurkundung beim Notar erfolgte. Heute ist das Einfamilienhaus auf dem Grundstück schon fast fertig und bietet bald neuen Wohnraum für Aachener.

Kirstin Kremer  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2325

Bernd Elbert  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2314

# Das alte Bezirksamt in Haaren

Jeder Haarener kennt es und auch vielen Aachenerinnen und Aachenern ist dieses imposante Gebäude ein Begriff.

Im Ortskern von Haaren an der Alt-Haarener Straße gelegen, hat dieses Gebäude über eine sehr lange Zeit als bürger-naher Verwaltungsstandort gedient. Ausweise verlängern, Bescheinigungen erhalten, was auch immer – hier vor Ort war die Anlaufstelle für die Haarener Bevölkerung. Im ersten Obergeschoss befand sich der beeindruckende Sitzungs-saal, in dem – mit Blick auf die gegenüberliegende Kirche – wichtige Entscheidungen für den Stadtteil Haaren beraten wurden, z. B. auch, dass der Bezirk ein neues, zeitgemäßes Gebäude für die Verwaltung benötigt.

Nachdem dieses neue Gebäude fertig geworden war, wurde über die zukünftige Nutzung des alten Bezirksamts beraten. Flüchtlingsunterkünfte, geförderter Wohnungsbau, vorübergehender Auslagerungsstandort für andere Teile der Verwaltung standen zur Diskussion. Die Überlegungen waren vielfältig. Schließlich wurde der Verkauf der Immobilie zur Schaffung von Wohnraum beschlossen.

Der Besichtigungstermin im Rahmen der Ausschreibung erfreute sich großer Resonanz. Parallel zum Verkaufsverfahren wurde das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt, um es zumindest nach außen so zu erhalten, wie die Haarener es kennen und lieben – ihr altes Bezirksamt. Es wurden Käufer gefunden und nach dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses wurde der notarielle Kaufvertrag unterzeichnet.

Inzwischen haben die Käufer dem Gebäude wieder Leben eingehaucht. Es wurde geplant, umgebaut, saniert und renoviert. Zusätzlich zum Umbau der Räume zu großzügigen Wohnungen in den ersten drei Geschossen wurde weiterer Wohnraum im Dachgeschoß geschaffen – ein wichtiger Schritt in Zeiten eines knappen Wohnungsangebotes.

Kirstin Kremer  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2325



# Wohnbebauung

## Bayernallee/Kalverbenden

Im schönen Wohnumfeld der denkmalgeschützten Siedlung Kalverbenden konnte ein bislang als Wiese genutztes Grundstück durch den Fachbereich Immobilienmanagement zu einem bebaubaren Grundstück entwickelt werden. Die Aufgabe bestand hier darin, möglichst umgehend Wohnraum für Flüchtlingsfamilien zu schaffen.

Das städtische Grundstück hat eine Größe von rund 1.000 m<sup>2</sup>. Die Auslotung der Bebauungsmöglichkeiten erfolgte durch den Fachbereich Immobilienmanagement. Eine zusätzliche Rahmenbedingung bestand darin, dass, sobald der derzeitige Bedarf an Wohnflächen für Flüchtlinge zurückgehen sollte, diese Wohnungen anschließend im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden können.

Mit der gewoge AG wurde Einigkeit über den Verkauf des Grundstücks erzielt. Es waren einige Regelungen zu treffen, um die vielen notwendigen Dienstbarkeiten und Baulasten zur Errichtung der geförderten Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die gewoge AG, an die nach entsprechendem politischem Beschluss das Grundstück verkauft wurde, konnte somit direkt in den endgültigen Planungs- und Bauprozess einstei-



gen. Derzeit wird das Grundstück mit einem Wohngebäude bebaut, das 14 Wohneinheiten bieten wird. Es soll bis zur Jahresmitte 2019 bezugsfertig sein.

Michael Becker  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2324



**KLIMM.DE** SEIT 1924



**DAS OFFIZIELLE  
GEWERBE-LEITSYSTEM  
AACHENS**

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

# Wohnbebauung am Kronenberg

Durch ihre direkte Lage an schönen Grünflächen hat sich die Wohnsiedlung Kronenberg als sehr gute Wohnanlage insbesondere für Familien mit Kindern entwickelt. Aufgrund der großen Nachfrage wurden für ein bisher als Freifläche genutztes Grundstück, für das bereits Planungsrecht bestand, der Umfang und die Möglichkeiten einer Bebauung geklärt.

Die Vorplanung mit detaillierter Darstellung der Gebäude, die Ermittlung der maximal hier möglichen Bauvolumina, die Lösung der Stellplatzfrage und die Festlegung der bestmöglichen Lage der zu dieser Bebauung zugehörigen Spielplatzfläche wurde von der Stadt Aachen durchgeführt.

Danach wurden Kaufverhandlungen mit der gewoge AG aufgenommen. Nach Abschluss des Kaufvertrages über das rund 700 m<sup>2</sup> große Grundstück konnte die gewoge AG mit den planerischen Vorgaben unmittelbar in den endgültigen Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess einsteigen.

Das Wohnhaus, welches acht Wohneinheiten bieten wird, befindet sich derzeit im Rohbau und wird bis Frühjahr 2019 bezugsfertig erstellt sein.

Die selbst gesetzte Zielvorgabe war hier, in kurzer Zeit Wohnraum für Flüchtlingsfamilien zu schaffen. Sollte der derzeit immer noch hohe Bedarf an Wohnflächen für Flüchtlinge zurückgehen, können diese Wohnungen Inhabern von Wohnberechtigungsscheinen zur Verfügung gestellt werden.

Michael Becker  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2324



A photograph of a modern, multi-story building with a prominent glass facade and blue architectural accents. The building features a curved glass section and a balcony with a glass railing. The sky is clear and blue. A yellow banner is overlaid on the top left and bottom of the image.

**Gewerbe**

**Ankauf der Musikbunker Goffartstraße und  
Junkerstraße Gewerbegebiet Auf der Hüls  
Verkauf einer Fläche im Forschungscluster  
Bio-Medizintechnik Gewerbepark Brand  
VennbahnCenter**



# Ankauf der Musikbunker

## Goffartstraße und Junkerstraße von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)

Aus unterschiedlichen Gründen ist in der Aachener Innenstadt ein Rückgang des Musikclub-Angebots zu verzeichnen. Insbesondere das Angebot für junge Erwachsene schrumpfte in den vergangenen Jahren spürbar. Die Stadt Aachen wollte mit dem Erwerb und Erhalt der beiden Musikbunker in der Junkerstraße und Goffartstraße dieser Entwicklung entgegenwirken.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) hat der Stadt Aachen bereits im Jahr 2013 mitgeteilt, dass sie die mit Bunkern bebauten Grundstücke Goffartstraße 39 und Junkerstraße 36 verkaufen möchte. Die BIMA beabsichtigte eine Ausschreibung, gab der Stadt Aachen allerdings die Möglichkeit, die bebauten Grundstücke zum Verkehrswert zu erwerben, unter der Voraussetzung, dass die Nutzung als Musikbunker aus kulturellen Gründen erhalten bliebe.

Damit diese Nutzung festgeschrieben wird, hat der Rat der Stadt Aachen Anfang 2014 eine „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB“ für den Bereich des Musikbunkers Goffartstraße und die umliegenden Grundstücke beschlossen. Im Anschluss wurde im Planungsausschuss ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in diesem Bereich gefasst. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das gesamte Quartier zwischen Rehmannstraße, Bismarckstraße, Moltkestraße, Bergische Gasse und Goffartstraße mit der Nutzung als Mischgebiet und dem Bunker als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Live-Musik-Club/Konzerte/Proberäume“ geschaffen werden.

Der Planungsausschuss hatte im Jahr 2014 ebenfalls beschlossen, den Ankauf der Bunker durch den

Musikbunker e. V. und notwendige Umbaumaßnahmen mit Städtebaufördermitteln zu unterstützen. Ein entsprechender Antrag wurde 2015 bei der Bezirksregierung eingereicht. Zweck des Förderantrags ist die Sicherung des Fortbestands der derzeitigen kulturellen Nutzung. Die Bezirksregierung hat den Antrag unterstützt und für das Städtebauförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen angemeldet. Leider wurden durch das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr keine Mittel im Städtebauentwicklungsprogramm 2016 (STEP) bereitgestellt.

Der Planungsausschuss hat in einer weiteren Sitzung im Jahr 2016 nochmals durch einstimmigen Beschluss bekräftigt, dass der Ankauf der Musikbunker mit Städtebaufördermitteln vollinhaltlich unterstützt werde. Bei Gesprächen mit der Bezirksregierung ergab sich, dass ein Förderentscheid für 2017 deutlich erleichtert würde, wenn statt des Vereins die Stadt Aachen als Erwerberin der Grundstücke auftritt. Daraufhin hat der Rat der Stadt Aachen Anfang 2017 den endgültigen Beschluss zum Ankauf der beiden Bunker gefasst. Die Kaufverträge wurden im Juni 2017 notariell beurkundet.

Erfreulicherweise wurden in der Zwischenzeit die Fördermittel für den Ankauf der Bunker von der Bezirksregierung bewilligt.

#### Daten und Fakten:

Der denkmalgeschützte Bunker in der Goffartstraße wurde 1941 errichtet. Er hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 6.180 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 3.239 m<sup>2</sup>. Der Bunker beinhaltet einen Veranstaltungsraum und viele Proberäume, die zu sozialverträglichen Mieten von Musikgruppen seit 1987 vom Musikbunker e. V. angemietet werden können.

Der Bunker in der Junkerstraße wurde 1942 errichtet und steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Er hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.020 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 1.239 m<sup>2</sup>. Auch dieser Bunker ist seit dem Jahr 1987 an den Musikbunker e. V. vermietet und wird von Musikgruppen zu Probezwecken genutzt.

Die Mietverträge mit dem Musikbunker e. V. werden fortgeführt.

Bernd Elbert  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2314

Volker Schulze-Schwanebrügger  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2331



  
**AVANTIS**  
OPENING NEW HORIZONS.

Ab 2000 m<sup>2</sup> mit flexiblen Grundflächen für Büroeinheiten,  
Handwerk und Dienstleistung. Im Herz Europas, zwischen Aachen und Heerlen.

AVANTIS | Snellius 11 | 52072 Aachen | Tel. 0241 - 93 60 00 | [www.avantis.org](http://www.avantis.org)



## Und wieder ein Gewerbegebiet vollgelaufen – Verkäufe von Grundstücken im Gewerbegebiet Auf der Hüls

Der Bebauungsplan Nr. 819 der Stadt Aachen setzt Gewerbeflächen mit einer Gesamtgröße von 32.000 m<sup>2</sup> fest. Die gesamte Fläche befand sich im städtischen Eigentum. Zeitnah nach der Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 2000 wurden zwei Gewerbegrundstücke verkauft und bebaut. Danach gab es längere Zeit kaum Interessenten für die weiteren Grundstücke. Dies lag zum einen an der flauen Konjunktur und den hohen Hypothekenzinsen, zum anderen an den Grundstücken selbst. Wegen der Friedhofsnähe dürfen dort nur nicht störende, also nur wenig Lärm verursachende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Durch die große Tiefe der Grundstücke ist eine Mindestfläche von 2.000 m<sup>2</sup> vorgegeben. Und aufgrund der Steigung der Erschließungsstraße Auf der Hüls haben die Grundstücke

eine starke Querneigung, was die Architekten vor große Herausforderungen stellte.

Durch die konjunkturelle Verbesserung in den letzten Jahren und die immer geringer werdende Anzahl an städtischen Gewerbeflächen wurden seit 2014 sechs Gewerbegrundstücke an Firmen verschiedenster Branchen verkauft. Über das letzte verbliebene Grundstück werden derzeit vielversprechende Gespräche geführt.

Volker Schulze-Schwanebrügger  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2331

# Architektur kann funktional und schön sein – Verkauf einer Fläche im Forschungscluster Bio-Medizintechnik

Das Land Nordrhein-Westfalen beabsichtigte, auf einem Grundstück an der Forckenbeckstraße im Forschungscluster Bio-Medizintechnik ein Lehr- und Weiterbildungsgebäude der Medizinischen Fakultät der RWTH Aachen zu errichten. Das Gebäude sollte, auch wegen der Lage im Eingangsbereich des Campus Melaten, nicht nur funktional sein, sondern auch architektonisch herausstechen.

Quer durch das Grundstück des Landes verlief eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche der ehemaligen Stiewistraße, die zwar inzwischen entwidmet, aber noch Eigentum der Stadt Aachen war. Ohne diese Fläche war eine sinnvolle Bebauung des Landesgrundstücks undenkbar.

Beim Verkauf des Grundstücks wurden zudem Baulasten für notwendige Stellplätze auf dem angrenzenden städtischen Grundstück übernommen. Auch für diese Fläche ist der Verkauf an das Land NRW durch eine notariell beurkundete Option bereits vorbereitet, damit das Cluster Biomedizin weiter wachsen kann.

Mitte 2018 konnte das aufwendig gestaltete Gebäude an die Nutzer übergeben werden. Die Planungen für die Optionsfläche laufen bereits.

Volker Schulze-Schwanebrügger  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2331



@ Lothar Wels



# Gewerbepark Brand – Der Erfolg wird sichtbar

In den vorherigen Ausgaben des Immobilienberichts wurde immer wieder über die Vermarktung im Gewerbepark Brand berichtet. Erfreulicherweise ist die Nachfrage anhaltend gut, sodass auch diesmal über weitere Vermarktungserfolge berichtet werden kann.

Vor Ort ist jetzt auch sichtbar, dass in den letzten Jahren viel erreicht wurde. Etwas zeitversetzt zu den Verkäufen wurden einige Betriebsgebäude errichtet und bezogen, an anderen Stellen wird gerade kräftig gebaut.

Inzwischen ist ein großer Teil der Gewerbeflächen vermarktet oder der Verkauf politisch beschlossen. Die Restflächen sind größtenteils bereits für Interessenten optioniert. Rund 75 Prozent der Käufer und Interessenten sind Handwerksbetriebe. Die weiteren Flächen dienen der Büro- oder Großhandelsnutzung.

Von ursprünglich rund 120.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind ca. 68.000 m<sup>2</sup> verkauft, für ca. 24.000 m<sup>2</sup> liegen Verkaufsbeschlüsse vor. Weitere Flächen mit insgesamt ca. 18.500 m<sup>2</sup> sind zurzeit bereits optioniert, sodass nur noch rund 9.500 m<sup>2</sup> angeboten werden können.

Die Firmen, die bisher bereits Grundstücke gekauft haben oder am Erwerb interessiert sind, beschäftigen über 600 Mitarbeiter.

Volker Schulze-Schwanebrügger  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2331



Vermarktungsstand Juli 2018

# Auch Einzelhandel kann attraktiv sein – Verkauf einer Fläche an der Trierer Straße für das „VennbahnCenter“

Die Firma ALDI ist bereits 2004 an die Stadt Aachen herangetreten, um ihren bestehenden Standort an der Trierer Straße neu zu ordnen. Dies hat der Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen dazu genutzt, über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives und zukunftsorientiertes Stadtteilzentrum in Brand zu schaffen.

Da das überplante Grundstück nicht dem Ursprungsgrundstück entsprach, musste der Vorhabenträger (ALDI) einige Grundstücke erwerben. Neben privaten Eigentümern war auch die Stadt Aachen als Eigentümerin von Teilflächen betroffen.

Der Fachbereich Immobilienmanagement hat eine teilweise bebaute ca. 9.100 m<sup>2</sup> große städtische Fläche an den Vorhabenträger veräußert. Neben dem Kaufvertrag wurde auch

ein Gestattungsvertrag zu einem Wege- und Leitungsrecht über ein städtisches Grundstück abgeschlossen, das auch im Grundbuch gesichert wurde.

Vierzehn Jahre nach der ersten Idee können 2018 neben dem Discounter ein Drogeriemarkt, ein großer Supermarkt, eine Apotheke, mehrere Läden, Praxen und Büroräume eröffnet werden. Das städteplanerische Ziel, ein attraktives und zukunftsorientiertes Stadtteilzentrum für Brand zu schaffen, ist erreicht.

Volker Schulze-Schwanebrügger  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2331



@ Hugo Frings



**IHR EIGENTUM. GANZ SICHER.**

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

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

[apag.de/vernetzte-sicherheit](http://apag.de/vernetzte-sicherheit)



A photograph of a modern building facade. The building features large glass windows and a facade of grey panels with vertical yellow accents. A person is walking on the sidewalk in front of the building. A black street lamp is visible on the left. A concrete staircase with a metal railing is in the foreground.

**An- und  
Verkäufe**

**Umbau Autobahnkreuz Aachen – Grundstücks-  
regelungen Campus Hörsaalzentrum C.A.R.L.**



@ Flying.Eye

# Umbau Autobahnkreuz Aachen – Grundstücksregelungen

Der Umbau des Autobahnkreuzes Aachen ist eines der größten Projekte seiner Art in Deutschland und wird vom Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW) durchgeführt. Die meisten Autobahnkreuze haben vier sogenannte Arme. Nicht so das Aachener Autobahnkreuz mit seinen fünf Armen. Hierzu zählen die europäischen Verkehrsströme von Belgien und den Niederlanden nach Köln oder Düsseldorf sowie die Stadtautobahn A 544, die zum Europaplatz führt. Bereits heute fahren täglich 140.000 Fahrzeuge durch das Aachener Autobahnkreuz. Verkehrsexperten gehen davon aus, dass in zehn Jahren mit 200.000 Fahrzeugen zu rechnen ist.

Der Planfeststellungsbeschluss des Ministeriums „Bauen und Verkehr des Landes NRW“ für den Umbau des Autobahnkreuzes wurde im Jahr 2009 erlassen. Noch im selben Jahr erfolgte der erste Spatenstich. Im Jahr 2019 sollte der Umbau des Autobahnkreuzes nach ursprünglicher Planung fertiggestellt sein. Die Umbauarbeiten verlängern sich jedoch bis Ende 2020, da eine Brücke, die sogenannte Überfliegerbrücke, aufgrund stärkerer Baumängel neu errichtet werden soll.

Für den Ausbau des Autobahnkreuzes Aachen wurden unter anderem auch rund 1,6 ha größtenteils landwirtschaftliche Flächen sowie einige Wirtschaftswege der Stadt Aachen benötigt. Dort, wo Wirtschaftswege betroffen waren, die nicht wegfallen konnten, hat Straßen.NRW auf eigenen Flächen neue Wege angelegt.

Straßen.NRW hatte vor Abschluss des Kaufvertrages um eine vorzeitige Bauerlaubnis gebeten. Erst nach Vermessung des Autobahnkreuzes sollte ein Kaufvertrag abgeschlossen werden. Die Bauarbeiten waren beendet, so dass eine Vermessung der neuen Flurstücksgrenzen erfolgt ist. Der Verkauf kann somit durchgeführt werden.

Petra Angerer  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2327



# Campus Hörsaalzentrum C.A.R.L. – Grundstücksregulierungen an der Claßenstraße verbessern das städtebauliche Umfeld

Durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen (BLB) ist das Hörsaalzentrum an der Claßenstraße neu gebaut worden. In diesem Rahmen wurde auch das städtebauliche Umfeld durch die Stadt Aachen wesentlich mit umgestaltet und verbessert.

Eines der wichtigsten Elemente dieser städtebaulichen Maßnahme war die direkte öffentliche Nahverkehrsanbindung für die Studierenden. Die Straßen- und Wegeflächen mussten an die große Zahl der Studierenden, die an diesem Ort unterwegs sind, angepasst und damit wesentlich verbreitert werden. Diese Verbreiterung erfolgte auch auf angrenzenden Grundstücksflächen, die im Eigentum des Landes NRW standen.

Dazu waren komplexe grundstücksvertragliche Regulierungen zur Realisierung dieser Baumaßnahme notwendig, die in einem notariellen Kaufvertrag zwischen dem BLB und der Stadt Aachen beurkundet wurden.

Michael Becker  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2324

Bernd Elbert  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2314



## Mieten & Pachten



**Liebigstraße 50 Elektromobilität braucht Platz – die Stadt kann helfen „Sport im Park“ – Aachen, beweg dich! Windpark Nord – Abschluss von Gestattungsverträgen Wochenmärkte in Aachen**

# Liebigstraße 50 – Elektromobilität braucht Platz – die Stadt kann helfen

Ende des Jahres 1992 wurde einer Altstoffverwertungsgesellschaft am städtischen Grundbesitz Liebigstraße 50 mit einer Größe von 11.032 m<sup>2</sup> ein Erbbaurecht eingeräumt.

Dies bedeutet, der Erbbauberechtigte erwirbt kein Grundstück, sondern lediglich das Recht, auf diesem Grundstück sein eigenes Gebäude zu errichten. Für dieses Recht zahlt er einen vertraglich vereinbarten Erbbauzins an den Grundstückseigentümer.

Die Altstoffverwertungsgesellschaft hat das Gebäude errichtet und 2005 einer anderen Dienstleistungs- und Abfallverwertungsgesellschaft verkauft. Diese Firma wiederum hat 2014 ihre Tätigkeit vor Ort eingestellt.

Da die Firma die vertraglich vereinbarten Pflichten mit Aufgabe des Betriebes nicht mehr erfüllte, hätte die Stadt Aachen als Grundstückseigentümerin das Erbbaurecht und somit das Gebäude durch Ausüben des sogenannten Heimfallrechtes übernehmen können. Dies wurde notwendig, um dort einen kommunalen Recyclinghof zu errichten. 2015 wurden diese Überlegungen jedoch nicht mehr fortgeführt.

Ein beabsichtigter Verkauf des Gebäudes durch den Erbbauberechtigten an eine Verwertungsfirma ist ebenfalls nicht zustande gekommen.

Sodann wurden weitere Gespräche mit dem Erbbauberechtigten mit dem Ergebnis geführt, das Erbbaurecht aufzuheben und das Gebäude der Stadt Aachen zu übertragen.

Das Verhandlungsergebnis wurde dem Rat der Stadt im September 2016 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sodann wurde der notarielle Vertrag über die Aufhebung des Erbbaurechtes Anfang 2017 abgeschlossen und das aufstehende Gebäude ist in das Eigentum der Stadt Aachen übergegangen. Zur besseren Nutzung des Geländes hat die Stadt zusätzlich eine Fläche von 982 m<sup>2</sup> von dem Erbbauberechtigten erworben.

Zu diesem Zeitpunkt suchte ein Zulieferer der StreetScooter GmbH zur Unterstützung der weiteren erfolgreichen Produktion von Elektrofahrzeugen dringend zusätzliche Flächen im Umfeld der Produktionsstätte auf dem Gelände der Firma Talbot an der Jülicher Straße. Von den Vertretern der Firma wurde das Grundstück Liebigstraße 50 als besonders geeignet genannt. Aufgrund der Lage zur Produktionsstätte können dort optimal letzte Arbeiten vor der Auslieferung der produzierten Fahrzeuge durchgeführt werden.

Ein entsprechender Mietvertrag mit einem Zulieferer der StreetScooter GmbH wurde vom städtischen Gebäudemanagement im Sommer 2017 abgeschlossen. Neben einer Büronutzung werden im Gebäude letzte Arbeiten vor der Auslieferung der produzierten Fahrzeuge ausgeführt.

Ursula Bayer  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2310





© Gesunde Verwaltung der Stadt Aachen

## „Sport im Park“ – Aachen, beweg dich!

„Sport im Park“ ist ein Projekt, das die Aachener Parks belebt und die Menschen zum Sporttreiben animiert. Die bunte Vielfalt der Sportkurse hält für jeden Alters- und Fitnessstand und jede Vorliebe das passende Angebot bereit. Bei vielen Aachenerinnen und Aachenern wird dadurch ein Bewusstsein für Bewegung und Gesundheit geschaffen, das nachhaltig über Sport im Park hinausgeht. Der Fachbereich Immobilienmanagement ist für die Genehmigung der Veranstaltung verantwortlich, da es sich um städtische Grünflächen handelt.

Über den Aktionszeitraum von sechs Wochen können die Teilnehmer an verschiedenen Kursangeboten teilnehmen. Die Vielfalt der Angebote spricht jeden an. Egal ob alt oder jung, sportlich oder unsportlich – bei „Sport im Park“ ist für jeden das Richtige dabei!

Alle Aachenerinnen und Aachener waren auch im Sommer 2018 wieder dazu eingeladen, in einem von 20 Aachener Parks oder den Sport- und Grünflächen im Stadtgebiet, einschließlich fast aller Bezirke, mitzumachen. Neben vielen Flächen in der Innenstadt sind auch die Bezirke Aachen-Kornelimünster/Walheim, Aachen-Brand, Aachen-Haaren, Aachen-Eilendorf und Aachen-Laurensberg am Start.

Kurse wurden in den Bereichen Gesundheit, Entspannung, Fitness, Sportspiel, Personal Training, Mobilität und Ausdauer angeboten. Auch Tanzkurse wie Salsa oder Swing und Mentaltraining gehörten in diesem Jahr erstmalig zum Programm. Mit ca. 80 Kursen in der Woche haben 40 Aachener Sportanbieter und -vereine mit Unterstützung der Gesunden Verwaltung der Stadt Aachen ein umfangreiches Angebot auf die Beine gestellt, die Kurse sind für jeden Alters- und Könnensstand geeignet.

„Sport im Park“ ist ein wunderbares Projekt, weil es so viele Menschen ungezwungen und fröhlich in Bewegung bringt. Und: Es ist kostenfrei, sodass jeder unverbindlich daran teilnehmen kann. Im vergangenen Jahr lag bei über 500 Veranstaltungen die Teilnehmerzahl bei über 20.000.

Der Fachbereich Immobilienmanagement unterstützt diese attraktiven Sportangebote und stellt die städtischen Grünflächen zum wiederholten Mal gerne zur Verfügung.

Angela Milenkowicz  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2347



© Bernd Stuhlmann

# Windpark Nord – Abschluss von Gestattungsverträgen

Für den Bau neuer Windkraftanlagen im Aachener Stadtgebiet wurden neben dem Standort Aachen Münsterwald auch potenzielle Standorte im Aachener Norden gutachterlich geprüft. In diesem Bereich wurden die ästhetischen Auswirkungen als „weniger beeinträchtigend“ festgestellt – vor allem weil es dort schon Windkraftanlagen gab.

Ebenfalls wurde von der kommunalen Bewertungsstelle geprüft, ob die Verkehrswerte der umliegenden Wohnimmobilien wegen des bereits vorhandenen Windparks Nord beeinflusst wurden. Entsprechend den durchgeführten Untersuchungen konnte nicht festgestellt werden, dass die bestehenden Windkraftanlagen die Werte der umliegenden Wohnimmobilien beeinflusst haben.

Die Windkraftanlagen für die Gewinnung erneuerbaren Energien wurden errichtet und 2017 an das Stromnetz angeschlossen. Gebaut wurden insgesamt fünf Anlagen, die bis zur Flügelspitze jeweils rund 200 Meter hoch sind.

Zwei Anlagen wurden auf städtischen Grundstücken errichtet. Voraussetzung für den Bau der Windkraftanlagen war der Abschluss von Verträgen für die Errichtung der Anlagen, für die Zuwegung, für die erforderlichen Leitungstrassen sowie für Abstandsflächenbaulasten auf angrenzenden städtischen Grundstücken. Auch war der Abschluss eines Vertrages über Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Stromproduktion soll bei jährlich 22,5 Millionen Kilowattstunden liegen, die dann mehr als 12.000 Haushalte mit „sauberem“ Strom versorgen können.

Petra Angerer  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2327

Gerd Bussen  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2320



© Wolfgang Sanders

# Wochenmärkte in Aachen

In der Stadt Aachen und in den Außenbezirken finden von Dienstag bis Samstag zwölf Wochenmärkte und ein Biomarkt statt. Auf den Aachener Wochenmärkten werden ausschließlich Lebensmittel wie Obst und Gemüse sowie Blumen und Pflanzen verkauft. Ebenfalls werden Lebensmittel wie Reibekuchen und Backfisch zum direkten Verzehr angeboten.

Ein besonderes Flair erhalten die Wochenmärkte zunehmend durch die Verkaufsstände mit verschiedenen Kaffeespezialitäten, die zu einer gemütlichen Tasse Kaffee ohne Stress und ohne Zeitdruck einladen.

Die Belegung der Standplätze erfolgt durch den Fachbereich Immobilienmanagement. Bei der Auswahl der Bewerber gilt es, ein möglichst vielseitiges, attraktives und ausgewogenes Warensortiment anbieten zu können.

Dienstags und samstags findet der Wochenmarkt in Aachen-Brand statt. Anfang 2017 konnte sich der Wochenmarkt erstmals auf dem neugestalteten Marktplatz präsentieren.

Wochentag	Wochenmarkt	Straße	Uhrzeit
Dienstag	Stadtmitte Brand	Am Markt, vor dem Rathaus	07:00 - 14:00
		Marktplatz	07:00 - 13:00
Mittwoch	Kronenberg Richterich Rotte-Ern	Johannes-Ernst-Platz	07:00 - 13:00
		Rathausplatz	07:00 - 13:00
		Bahnhofplatz	07:00 - 13:00
Donnerstag	Stadtmitte Ellendorf	Am Markt, vor dem Rathaus	07:00 - 14:00
		Mönerstraße	07:00 - 13:00
Freitag	Burbach Haaren Kornelminster	Kapellmühle	07:00 - 13:00
		Haarener Gracht	07:00 - 13:00
		Benediktusplatz	07:00 - 13:00
Samstag	Brand Neumarkt Biomarkt	Marktplatz	07:00 - 13:00
		Neumarkt	07:00 - 13:00
		Münsterplatz	09:00 - 14:00

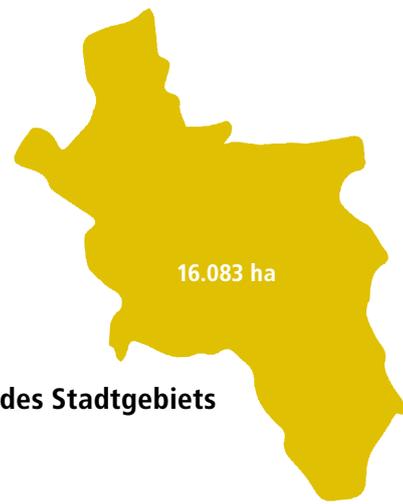
Während sich die Kinder auf dem angrenzenden Spielplatz vergnügen, können die Marktbesucher nach den getätigten Einkäufen auf dem neuen Brander Marktplatz mit Sitzgelegenheit am Brander Wahrzeichen – dem Brander Stier – eine gute Tasse Kaffee genießen.

Michael Hamacher  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Tel.: 0241 432-2343



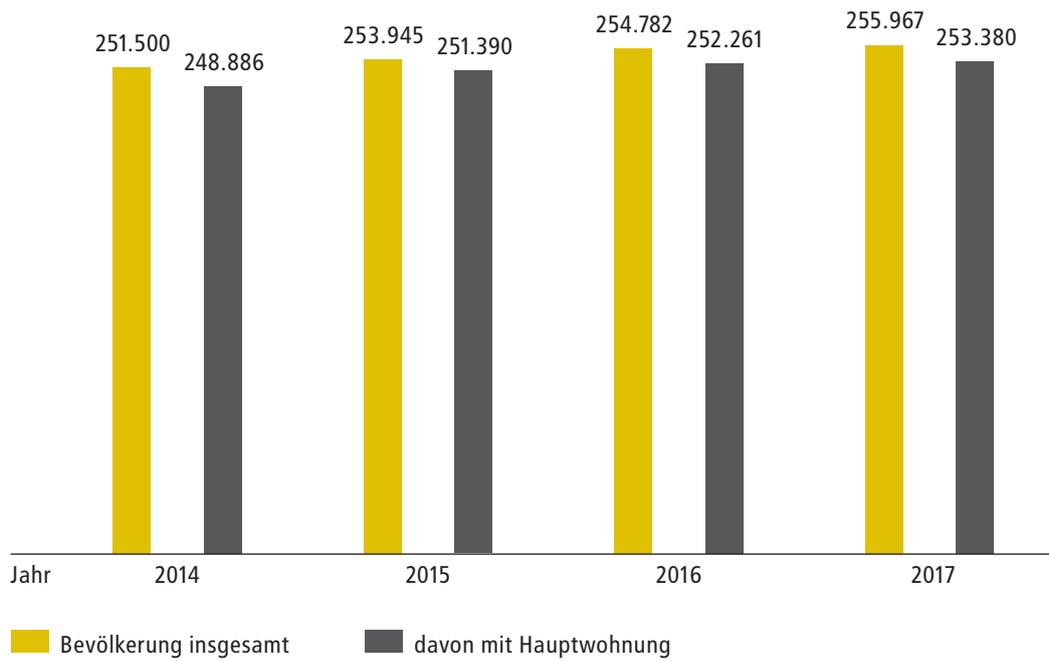
**Immobilien Daten Haushalte Wohngebäude**  
**Zahlen, Daten, Fakten Statistik**

# Zahlen, Daten, Fakten

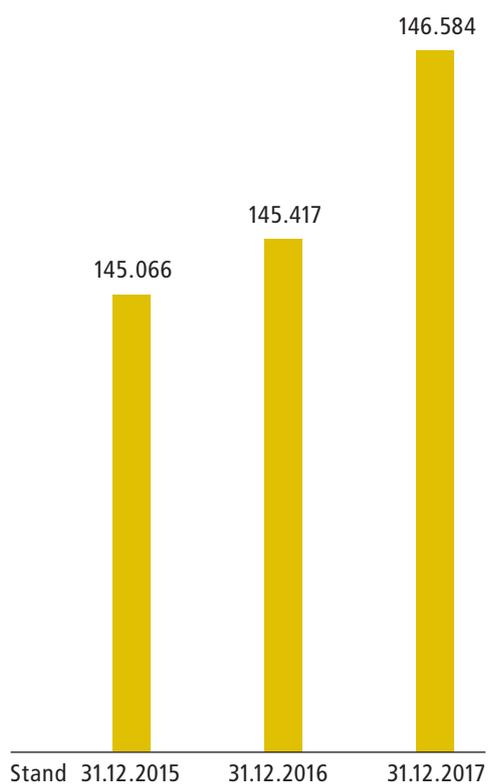


## 6.1 Wichtige Immobiliendaten

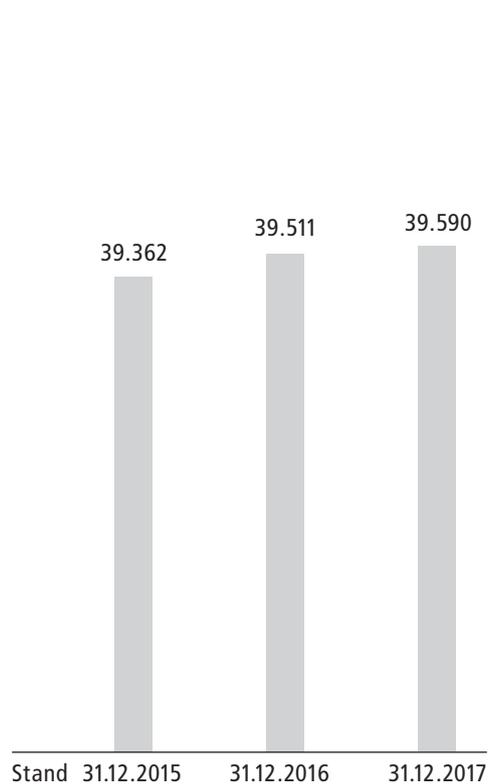
### Bevölkerung



### Bestand Haushalte

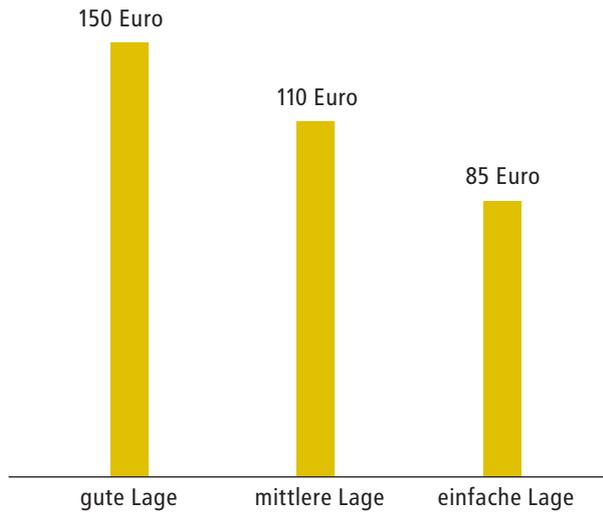


### Bestand Wohngebäude



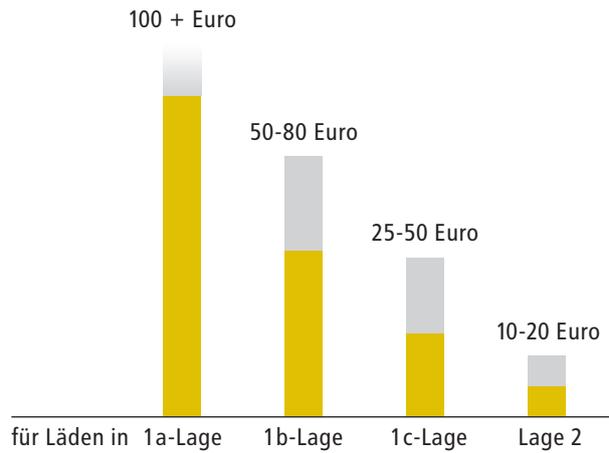
## Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Verkaufspreis pro m<sup>2</sup> (inkl. Erschließungskosten;  
keine subventionierten Preise)



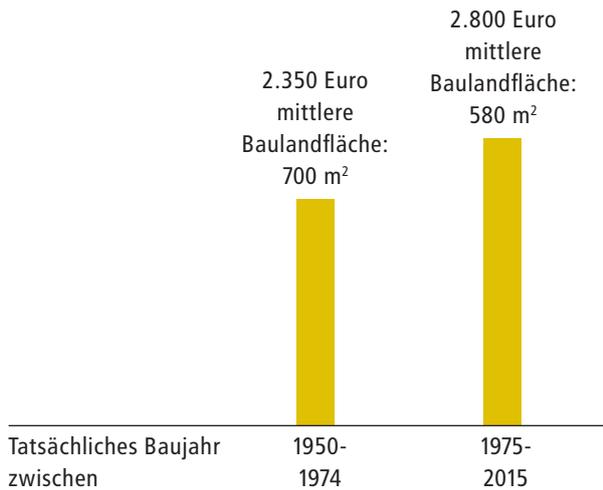
## Netto-Erdgeschoss-Kaltmieten im Einzelhandel

pro m<sup>2</sup> Nutzfläche



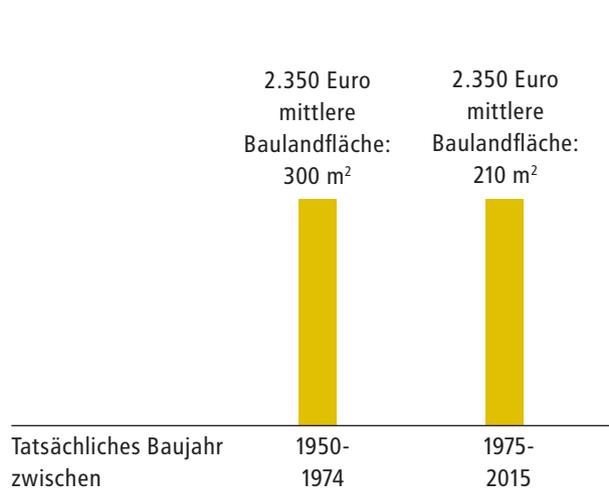
## Freistehende Einfamilienhäuser

durchschnittlicher Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche  
in mittlerer Lage



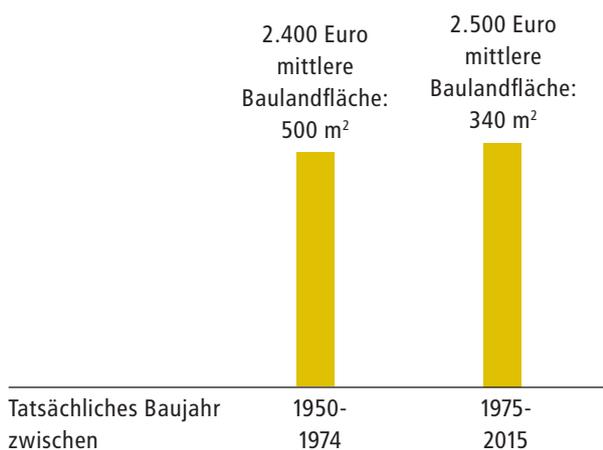
## Einfamilienreihenmittelhäuser

durchschnittlicher Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche  
in mittlerer Lage



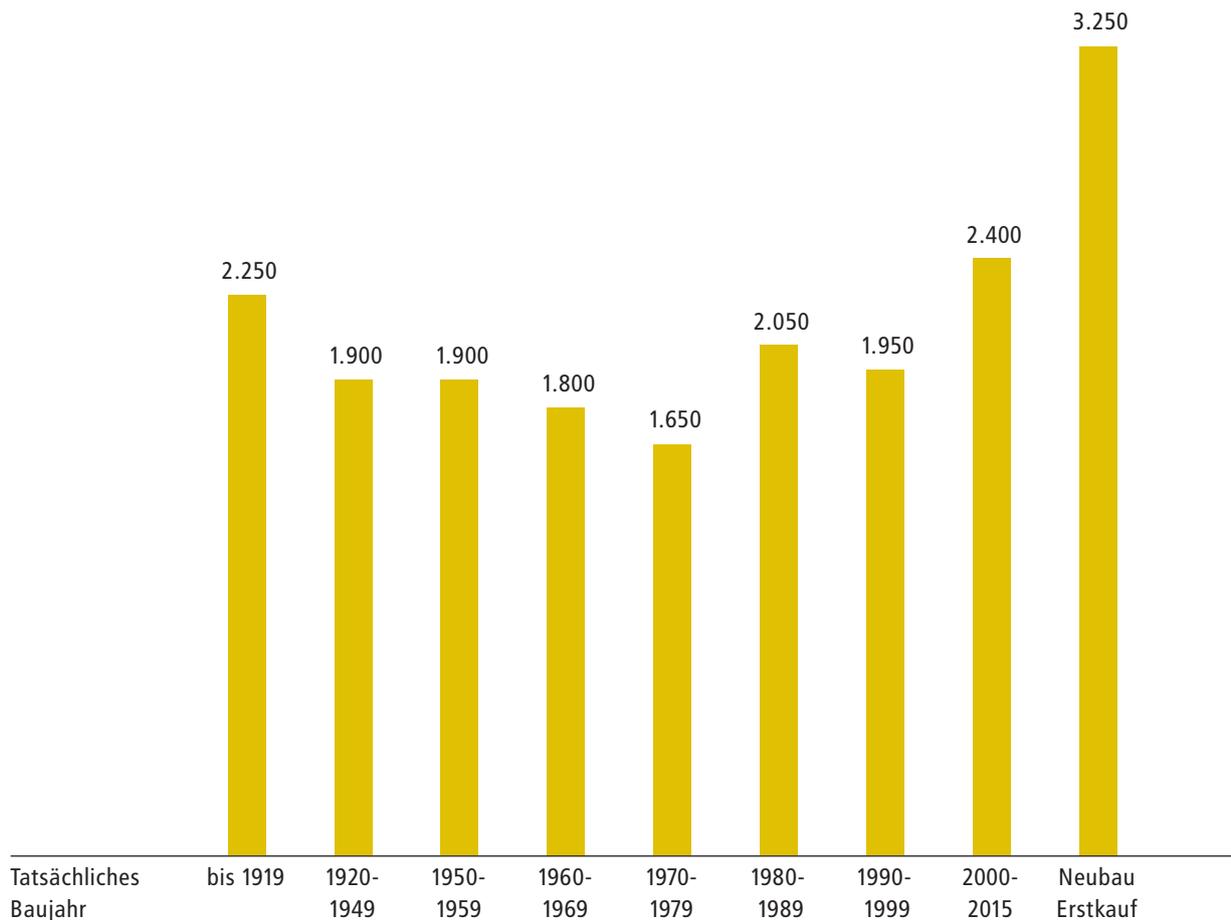
## Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

durchschnittlicher Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche  
in mittlerer Lage



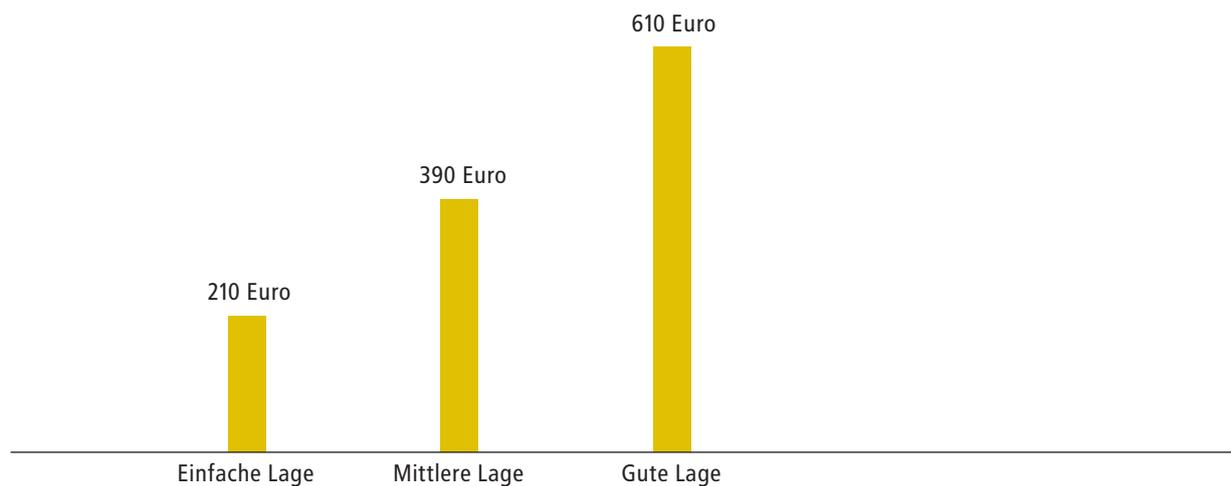
## Wohnungseigentum

durchschnittlicher Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, 61 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, in mittleren Lagen, bei Weiterverkauf



## Wohnungsbaugrundstücke

Verkaufspreis inkl. Erschließungskosten in m<sup>2</sup> für typische Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



### Quellen:

Stadt Aachen  
Fachbereich 02/Statistik  
Fachbereich 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, Soziales und Integration.

Der Mietspiegel kann im Internet unter [www.aachen.de](http://www.aachen.de) eingesehen werden.

## 6.2 Statistik

### Ankäufe 2017

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 7 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
2015	6	–	7	13	rd. 3,5 Mio. Euro
2016	8	–	10	18	rd. 4,3 Mio. Euro
2017	7	–	–	7	rd. 970.000 Euro

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

### Verkäufe 2017

Im Jahr 2017 wurden folgende Grundstücke und Objekte veräußert:

Jahr	Gewerbe	Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen	Sonstiges	Gesamt	Einnahmenvolumen
2015	21	13	18	52	rd. 17,0 Mio. Euro
2016	17	9	20	46	rd. 11,7 Mio. Euro
2017	9	4	9	22	rd. 3,1 Mio. Euro

Aus den Jahren 2014 - 2016 wurden folgende Grundstücke und Objekte veräußert, welche im Jahr 2017 zu folgenden Einnahmen führten:

Jahr	Gewerbe	Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen	Sonstiges	Gesamt	Einnahmenvolumen
	14	18	12	44	rd. 16,6 Mio. Euro

### Tausch 2017

Im Jahr 2017 wurden vier Tauschverträge abgeschlossen.

### Gestattungsverträge 2017

Im Jahr 2017 wurden überwiegend mit Versorgungsunternehmen Gestattungsverträge und Baulasten abgeschlossen. Hierbei wurden folgende Einnahmen erzielt:

Jahr	Anzahl abgeschlossener Verträge und Baulasten	Einnahmen
2015	10	rd. 234.500,- Euro
2016	19	rd. 70.200,- Euro
2017	19	rd. 112.800,- Euro

## Erteilung von Vorkaufsrechtsbescheinigungen

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

Bei Nichtbestehen bzw. Nichtausüben eines Vorkaufsrechtes ist hierüber im Einzelfall ein Negativattest auszustellen. Die Gebühr für das Erteilen des Zeugnisses wird in Höhe von 30,00 Euro gemäß der Verwaltungsgebührenordnung erhoben.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der ausgestellten Vorkaufsrechtsbescheinigungen (pro Jahr)</b>	<b>Gebühren gem. der Verwaltungsgebührenordnung</b>
2015	766	22.980,- Euro
2016	710	21.300,- Euro
2017	760	22.800,- Euro

## Erbbauzinsen

<b>Jahr</b>	<b>Die jährlichen Mehreinnahmen durch Erbbauzinserhöhungen betragen</b>
2015	rd. 100.600,- Euro
2016	rd. 28.000,- Euro
2017	rd. 4.500,- Euro

## Erbbaurechte

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl über den Beschluss der vergebenen Erbbaurechte</b>	<b>erzielte Mehreinnahmen durch neu bestellte Erbbaurechte</b>	<b>Erbbaurechte (gesamt)</b>	<b>Erbbauzins-einnahmen (gesamt)</b>	<b>enthaltener Anteil auf Stiftungsbesitz</b>
2015	1	rd. 12.500 Euro	1.195	rd. 4,15 Mio. Euro	rd. 2,97 Mio. Euro
2016	–	–	1.193	rd. 4,2 Mio. Euro	rd. 2,96 Mio. Euro
2017	–	–	1.193	rd. 4,22 Mio. Euro	rd. 2,97 Mio. Euro

# Organigramm

## Immobilienmanagement

Dezernat VI: Herr Prof. Dr. Sicking

**FB 23/000 Immobilienmanagement**  
Fachbereichsleiter: Herr Kemperdick  
Vertretung: Herr Bussen  
Vorzimmer: Frau Michalski, Frau Rechlin

**FB 23/100**  
**Abteilung**  
**Grundstücksverträge**

**Abteilungsleitung:**  
Frau Bayer  
Vertretung:  
Herr Elbert

**Sachbearbeitung:**  
Frau Dackweiler  
Frau Hefferan  
Herr Lausberg  
Frau Massin-Altpeter  
Frau Thät  
Frau Sistermanns

**Verwaltung:**  
Frau Görißen

**FB 23/200**  
**Abteilung Grunderwerb,**  
**Mieten, Pachten und**  
**Marktwesen**

**Abteilungsleitung:**  
Herr Bussen  
Vertretung:  
Herr Gass

**Sachbearbeitung:**  
Frau Angerer  
Herr Becker  
Frau Benedens  
Frau Bonkowski  
Herr Gatzen  
Herr Hamacher  
Herr Hänscheid  
Herr Keup  
Frau Kremer  
Frau Milenkowicz  
Frau Nellesen

**Marktmeister:**  
Herr Rohner  
Herr Wernerus

**FB 23/310**  
**Strategisches**  
**Immobilienmanagement**

**Teamkoordination:**  
Herr Schulze-Schwanebrügger

**Sachbearbeitung:**  
Frau Rössler  
NN

# Pressespiegel

## 2017

03.02.2017 Aachener Nachrichten

### «Wärmer warten am Hauptbahnhof»

Der lange versprochene Wetterschutz an den Fahrgastunterständen wird jetzt montiert. Gläserne Rückwände mit Fahrplänen.

06.02.2017 Aachener Zeitung

### «Nachwuchs aus TH und FH als Standortargument»

Wirtschaft in Aachen: Firma Habau GmbH ist aus Heinsberg ins Gewerbegebiet Aachen-Brand umgezogen. Einweihungsfeier für „Breakfast4Kids“. 13 neue Arbeitsplätze angestrebt. Führend beim Bau von Autohäusern.

24.02.2017 Aachener Nachrichten

### «Stadt wird Musikbunker kaufen»

Die beiden Kriegsbauwerke in der Goffart- und in der Junkerstraße werden der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben abgekauft. Das beschloss der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am Mittwoch.

08.03.2017 Aachener Nachrichten

### «Baufeld am Guten Hirten ist vorbereitet»

Vorbereitungen für den Bau des großen neuen Wohngebietes laufen. Bis 2020 sollen rd. 300 Wohneinheiten bezugsfertig sein.

10.03.2017 Aachener Nachrichten

### «Wochenmarkt von 7 bis 14 Uhr: Ist das noch zeitgemäß?»

Bezirksvertreter diskutieren über den Wochenmarkt vor dem Rathaus. Beschicker klagen über strikte Zeitvorgaben.

11.03.2017 Aachener Nachrichten

### «Gegen die Trasse formiert sich Widerstand»

Gaspipeline „Zeelink“: Bezirksregierung spricht sich für die Route durch den Aachener Süden aus. Stadt will sich weiter wehren.

30.03.2017 Aachener Nachrichten

### «Zieht Stadt Option auf das Jugendstilhaus?»

Fisch-Frohn oder die „Germania-Fischhallen“ wurden jüngst veräußert. Wenn die Stadt will, kann sie ein Vorkaufsrecht wahrnehmen.

15.04.2017 Aachener Nachrichten

### «Vennbahncenter nimmt Form an»

Auf einer gut 300 Meter langen Strecke zwischen der Trierer Straße und der Rombachstraße entstehen ein Discounter, Drogerie- und Supermarkt, eine Apotheke und weitere Läden, Praxen und Büroräume.

24.04.2017 Aachener Zeitung

### «Debyestraße / Trierer Straße: neue Heimat für rund 1.000 Polizeibeamte wächst jetzt rasant in die Höhe»

27.04.2017 Aachener Zeitung

### «Erst Bordell bauen, dann Büchel anpacken»

Aufwertung des Altstadtquartiers: Verwaltung erzielt „einernehmliche Verständigung“ mit Investoren. Trennung in Antoniusstraße.

11.05.2017 Aachener Zeitung

### «Ferberpark wird zur sportlichen Arena»

„Aachen bewegt sich – Mach mit, bleib fit!“: Im Grün an der Kapellenstraße gibt's am Samstag ein pralles Programm zum Mitmachen.

29.05.2017 Aachener Nachrichten

### «Kommunen wollen ihre Kräfte bündeln»

In der Bürgermeisterkonferenz wird die Idee eines gemeinsamen Gewerbeflächenkonzeptes geboren.

15.06.2017 Aachener Nachrichten

### «Obst, Gemüse und dazu ein netter Plausch»

Heute vor 50 Jahren fand vor dem Rathaus der erste Wochenmarkt statt. Die Beschicker wünschen sich einige Veränderungen.

22.06.2017 Aachener Nachrichten

### «Im Gewerbepark Brand wird's eng»

Vor allem kleinere Grundstücke sind gefragt. Noch 27.000 Quadratmeter frei.

23.06.2017 Aachener Nachrichten

### «Mauerdurchbruch für den Weg nach Süden»

Burtscheid bekommt unterirdischen Zugang zum Hauptbahnhof von Kasinostraße aus. Unterführung wird hinter Gleis 9 verlängert.

08.08.2017 Aachener Nachrichten

### «Freude über das selbst geschaffene Paradies»

Die Kleingärtner vom „Groß Tivoli“ feiern 95-jähriges Bestehen. Knapp zehn Jahre nach dem Umzug von der Krefelder Straße nach Berensberg haben sich die Schrebergärtner eingelebt. Doch die Erinnerungen bleiben traurig.

12.08.2017 Aachener Nachrichten

### «Aachen braucht 1.000 Wohnungen pro Jahr»

Die Bevölkerung wächst, an allen Ecken wird gebaut. Stadt steuert die Entwicklung mit Bauleitplanung und Grundstücksverkäufen.

07.09.2017 Aachener Nachrichten

### «Große Pläne für Gut Branderhof in Burtscheid: Kita, Wohnen und ein Begegnungszentrum fürs Viertel»

07.09.2017 Aachener Nachrichten

### «Ein „Wohnzimmer“ fürs ganze Viertel»

Kita, Wohnen, Begegnungszentrum: In der langen Geschichte von Gut Branderhof wird gerade ein neues Kapitel geschrieben.

15.09.2017 *Aachener Nachrichten*

**«Moschee: Fest zur Eröffnung erst im Frühjahr»**

Arbeiten in der Yunus-Emre-Moschee an der Stolberger Straße werden nicht planmäßig beendet. Am Tag der offenen Moschee gibt es Führungen.

26.09.2017 *Aachener Nachrichten*

**«Weiter wenig Platz in Aachen, selbst Avantis läuft zu»**

Immobilienbericht 2016 bietet schöne, aber auch beengende Aussichten. Neufassung der Stellplatzsatzung geplant, alte zu unflexibel.

19.10.2017 *Aachener Nachrichten*

**«Nach einem Jahr Richtfest bei der Polizei»**

Bei einem Festakt mit dem Polizeipräsidenten Dirk Weinspach wurde nach einer Rekordbauzeit der fertige Rohbau des neuen Präsidiums gefeiert.

23.11.2017 *Aachener Nachrichten*

**«Lindt kriegt bald eine neue Schokoladenseite»**

Rat segnet Verkauf der Bendplatz-Teilfläche ab. Dorthin sollen die Labor- und Verwaltungsbereiche sowie der Werksverkauf verlagert werden. Firmenchef hält die Zukunft nunmehr für die nächsten zwei Jahrzehnte für gesichert.

**JETZT WERBEN**

**MIT DEM REGIOPOSTER**

**IN AACHEN**

Mit über 430 Buswarteallen und über 1.000 verglasten und hinterleuchteten Citylight Postern ist RBL MEDIA seit 2016 der Premiumanbieter von Außenwerbung in Aachen und offizieller Partner der Stadt. Wir bieten Ihnen maßgeschneiderte Werbelösungen passgenau nach Ihren Vorstellungen und das zu fairen Konditionen!

Überzeugen Sie sich selbst und kontaktieren Sie uns: [info@rblmedia.de](mailto:info@rblmedia.de)

