

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr: FB 61/0706/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Immobilienmanagement		AZ:
Umwelt		Datum: 28.12.2007
Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten		Verfasser: FB 61/10 // Dez. III
<p><b>Gewerbeflächen -Strategien für Aachen-</b>  <b>hier: Teil A Sachstandsbericht der Arbeitsgruppe</b>  <b>Gewerbeflächenpotenziale</b>  <b>Teil B Präsentation der AGIT zur städteregionalen</b>  <b>Perspektive</b></p>		
Beratungsfolge:		TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz
23.01.2008	AWWeA	Kenntnisnahme
24.01.2008	PLA	Kenntnisnahme
29.01.2008	WLA	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft und europäische Angelegenheiten nimmt den Sachstandsbericht der Arbeitsgruppe Gewerbeflächenpotenziale zustimmend zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht der Arbeitsgruppe Gewerbeflächenpotenziale zustimmend zur Kenntnis.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Sachstandsbericht der Arbeitsgruppe Gewerbeflächenpotenziale zustimmend zur Kenntnis.

Erläuterungen:

## Teil A

### Sachstandsbericht der Arbeitsgruppe Gewerbeflächenpotenziale

Ende 2006 hat die Verwaltung das Gesamtkonzept „Gewerbeflächen - Strategien für Aachen“ in den Fachausschüssen Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft und europäische Angelegenheiten, Planungsausschuss und Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vorgestellt. Die Fachausschüsse haben die Ergebnisse der interdisziplinären Arbeitsgruppe Gewerbeflächenpotenziale zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung übereinstimmend beauftragt, entsprechend der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu verfahren und die erarbeiteten Maßnahmen und

Handlungsvorschläge umzusetzen:

- Grundstücksreserven in erschlossenen Bereichen aktivieren
- Potenziale in nicht erschlossenen Bereichen aktivieren (mit Regionalplan, FNP und B-Plänen)
- bestehende Gewerbegebiete neu strukturieren
- Potenziale aufgrund regionaler Entwicklungen - auch grenzüberschreitend - nutzen
- kleinere Einheiten durch innere Erschließung bilden, wobei den Haushalt nicht belastende Lösungen/Modelle anzustreben sind
- Standorte für Gewerbehöfe bereitstellen
- Erfassen, Revitalisieren, Entwickeln von privaten Gewerbeflächen
- Gewerbeflächenmonitoring und regionales Standortmarketing fortsetzen und verbessern
- auf spezielle Vertragswünsche von Firmen/Investoren eingehen
- Planungssteckbriefe erstellen
- Internetpräsenz vernetzen und verstärkt pflegen

Gegenstand dieser Vorlage ist der Sachstandsbericht zur Entwicklung in diesen Handlungs- und Maßnahmenfeldern.

Darüber hinaus hatten die Fachausschüsse beschlossen, ergänzend ein gemeinsames Konzept für die StädteRegion in Abstimmung mit den Kommunen des Kreises Aachen anzustreben. In die Bearbeitung dieser Thematik wurde die AGIT einbezogen.

Die diesbezüglichen Ergebnisse werden im heutigen Ausschuss gesondert vorgestellt.

# 1. Grundstücksreserven in erschlossenen Bereichen aktivieren

- **Melaten, Westbahnhof**

Die RWTH plant auf den Hochschulerweiterungsflächen in Melaten und auf dem Gelände des Westbahnhofes einen technologieorientierten Campus.

Der ca. 20 ha große, auf Melaten geplante "RWTH Aachen Campus" sieht die Errichtung von neun Forschungsclustern vor, die jeweils aus einem Großinstitut bestehen werden, in dessen Umfeld sich die passenden Firmen ansiedeln sollen. Der Städtebauliche Wettbewerb, der vom BLB ausgelobt worden war, wurde Anfang Dezember entschieden. Der Entwurf eines Aachener Büros soll jetzt in einen Bebauungsplan umgesetzt werden. Innerhalb der nächsten sechs bis acht Jahre sollen sich bis zu 100 nationale und internationale Unternehmen im direkten Verbund mit den Instituten und Forschungszentren ansiedeln. Das Investitionsvolumen für die Gebäude und Infrastruktureinrichtungen beläuft sich auf ca. 750 Millionen Euro. In den Forschungsclustern könnten ca. 5.500 Arbeitsplätze entstehen, weitere 4.500 im Dienstleistungsbereich auf dem Campus und in der Region.

Auf dem ca. 23 ha großen Areal des Westbahnhofes ist die Errichtung des so genannten "Campus Europa" geplant, wodurch die Hochschulbereiche Innenstadt, Hörn und Melaten verbunden werden könnten. Es sollen bis zu 800 Millionen Euro investiert werden. Das Konzept sieht auch hier vor, Spitzenforschung und große internationale Unternehmen zu verzahnen. Der Abschluss der Vertragsverhandlungen ist für Februar 2008 geplant.

- **Entwicklung Zollamtstraße und Gleisharfe**

In Kooperation mit der Stadt Aachen hat die Bahn für den Standort Zollamtstraße einen Investorenwettbewerb durchgeführt, der städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Bahnhofsareal aufzeigen sollte. Für den Standort der ehemaligen Paketpost sollten neue tragfähige Nutzungskonzepte entwickelt werden, die durch private Investoren zeitnah umgesetzt und realisiert werden können. Neben dienstleistungsorientiertem Gewerbe, Einzelhandel und einer Hotelnutzung waren die Errichtung eines Parkhauses und Fahrradparkhauses als Nutzung vorgesehen. Derzeit werden mit drei Preisträgern Verhandlungen geführt.

- **Grüner Weg, 2. Reihe**

Zwischen dem Grünen Weg und der Eisenbahnstrecke hat sich in zweiter Reihe Gewerbe angesiedelt, das für derart stadtnahe Flächen eine Mindernutzung darstellt. Aus diesem Grund soll dieser Bereich umstrukturiert werden.

Die Stadt hat mit der ehemaligen Güterbahnhofsfläche und der Zufahrt zwei Schlüsselgrundstücke auch im Hinblick auf den geplanten Regionalbahnanschluss erwerben können. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde der Ankauf über freihändigen Erwerb und die Ausübung eines Vorkaufsrechts erreicht. Mit der Bahn AG wird z.Z. über weitere Ankäufe verhandelt.

- **Camp Pirotte**

Auf dem ca. 13 ha großen ehemaligen Kasernengrundstück sollen kleinteilige Gewerbegrundstücke entstehen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist das Areal, das bis dahin dem Bund gehörte, an einen Dritten verkauft worden. Die Stadt Aachen hat das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt, um die Ziele des Bebauungsplanes umzusetzen. Das Verfahren ist derzeit gerichtsanhängig.

## 2. Potenziale in nicht erschlossenen Bereichen aktivieren

- **Eilendorf-Süd, Fringsbenden**

Mit dem Gewerbegebiet soll dem Bedarf an Gewerbeflächen für Dienstleistungs- und kleinteilige Gewerbebetriebe nachgekommen werden. Es wird eine Fortführung der "Automeile" entlang der Neuenhofstraße angestrebt. Das Gewerbegebiet ist der geeignete Standort für die Neuansiedlung von Autohäusern und deren Zulieferern, da hier die gewünschte konzentrierte Entwicklung von Autohandel und begleitendem Gewerbe möglich ist. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes, voraussichtlich Ende 2008, werden ca. 7,6 ha Gewerbefläche entstehen, davon ca. 1ha städtische Fläche.

- **Brand-Nord**

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich Brand-Nord eine größere Siedlungsreserve als Gewerbegebiet dar. Diese war vorübergehend landesplanerisch nicht verfügbar, ist aber im aktuellen Regionalplan von 2003 wieder als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Planungsrechtlich ergibt sich hier die Möglichkeit, durch Bebauungspläne unmittelbar Planungsrecht zu schaffen, ohne zeit- und verfahrensaufwändige Änderungen des Flächennutzungsplanes oder des Regionalplanes betreiben zu müssen.

Allerdings lässt die lokale Situation eine kurzfristige Entwicklung von Gewerbeflächen nicht zu. Insbesondere die Erschließungssituation ist als kritisch zu betrachten, da die Eilendorfer Straße mit den angrenzenden Wohngebieten nicht als Gewerbegebietserschließung geeignet ist.

Daher steht die Entwicklungsmöglichkeit in unmittelbarem Zusammenhang mit der Realisierung des neuen Autobahnanschlusses an die A44 und der Ortsumgehung Eilendorf. Der Regionalrat hat im Rahmen des Linienbestimmungsverfahrens in seiner Sitzung vom 15.06.2007 der Ortsumgehung Aachen/Eilendorf mit Anschluss an die BAB A44 zugestimmt.

Mit der neuen Erschließungssituation ergeben sich nicht nur neue Perspektiven für die Entwicklung der Siedlungsreserve in Brand-Nord, sondern auch für Deltourserb und die Verbesserung der Anbindung des Gewerbegebietes Eilendorf- Süd.

- **Charlottenburger Allee, 2. Reihe**

Für den Bereich Elleter Feld wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die ca 18.500 m<sup>2</sup> große Fläche befindet sich in städtischem Besitz, es ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es wurden zwei Entwurfsvarianten erarbeitet, wovon eine als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanes dienen soll.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung im November 2007 für die weitere Bearbeitung der Variante 1 entschieden, die die Entwicklung von 8 Gewerbegrundstücken in einer Größe von jeweils 1.000-3.000 m<sup>2</sup> vorsieht. Die Beratung in der Bezirksvertretung Haaren ist für Dezember 2007 vorgesehen. Der Bebauungsplan soll Ende 2008 in Kraft treten.

### 3. **Bestehende Gewerbegebiete neu strukturieren**

- **Schlachthof**

Das Schlachthofgelände ist seit Mitte 2006 vollständig entmietet. Nach Abbruch der nicht erhaltenswerten Gebäude wurde mit der neuen inneren Erschließung begonnen. Zwischenzeitlich wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Baustraßen fertiggestellt, so dass die bereits begonnene Vermarktung von bebauten und unbebauten Grundstücken fortgeführt werden kann. Es wurden bereits 7 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von über 8.000 m<sup>2</sup> veräußert, der Kaufvertrag für eine weitere ca. 1.900 m<sup>2</sup> große bebaute Fläche wird in Kürze abgeschlossen. Mit diesen Verkäufen sind rund 50 Arbeitsplätze verbunden.

- **Grüner Weg**

Der Grüne Weg soll zur Haupterschließung und Repräsentationsachse für das gesamte Gewerbegebiet entwickelt werden. Er wurde mit dem Errichten des STAWAG-Gebäudes und seines Gegenübers an der Ecke zur Alkuinstraße architektonisch und städtebaulich aufgewertet.

Der erfolgte Straßenausbau parallel zu den Gleisen, der jetzt auch eine rasche Zu- bzw. Ausfahrt zum Prager Ring an den Gasballons ermöglicht, wird gut angenommen.

Am Prager Ring wird derzeit eine Fläche zum Gewerbegrundstück entwickelt. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die Eingangssituation zum Grünen Weg städtebaulich weiter zu verbessern.

- **Philips**

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

- **Philips-Südgelände**

Die Rückübertragung des Philips-Südgeländes ist erfolgt, die Fläche kann somit entwickelt werden. Durch die Kleingartenanlage an der westlichen Grundstücksgrenze kann hier jedoch nur nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden.

#### **4. Potenziale aufgrund regionaler Entwicklung - auch grenzüberschreitend - nutzen**

- **AVANTIS**

Auf AVANTIS haben sich - Stand September 2007 - insgesamt 16 Unternehmen angesiedelt. Die größte Firma, Solland Solar Energy BV, beschäftigt z.Z. 300 Mitarbeiter.

Die Ansiedlung von Solland Solar stellt einen wichtigen Schritt dar, denn für das Gewerbegebiet ist ein deutliches Profil als Standort für erneuerbare Energien entwickelt worden.

In der Zwischenzeit hat AVANTIS als erstes grenzüberschreitendes Gewerbegebiet einen Sonderstatus im Steuerrecht erreicht. Unternehmen, die sich im Gewerbegebiet niederlassen, können durch die Wahl des Sitzes der Geschäftsleitung selbst bestimmen, ob sie nach deutschem oder niederländischem Recht steuerlich veranlagt werden. Die Räume der Geschäftsleitung müssen auf dem Gebiet des Staates liegen, dessen Steuerrecht gewünscht ist. Die restliche Betriebsstätte kann auf der anderen Seite der Grenze liegen.

- **Merzbrück**

Zur Realisierung des künftigen interkommunalen Gewerbegebietes Merzbrück ist die Änderung des Regionalplanes erforderlich. Gegenstand dieses Verfahrens ist die teilweise Umwandlung der bisher als Flugplatz dargestellten Flächen in einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB).

Das diesbezügliche Änderungsverfahren wurde zwischenzeitlich von der Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Köln durchgeführt und mit Beschluss des Regionalrates am 07.09.2007 abgeschlossen. Die Änderung des Regionalplanes liegt zur Zeit dem Ministerium zur Genehmigung vor. Sobald diese vorliegt, wird die Planänderung mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt wirksam.

Damit sind dann die landesplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes unter Beteiligung der Städte Aachen und Würselen sowie des Kreises Aachen gegeben, wobei als Ergebnis des Änderungsverfahrens die Beteiligung weiterer Gebietskörperschaften möglich ist.

## **5. Kleinere Einheiten durch innere Erschließung bilden**

Auch im vergangenen Jahr war die Nachfrage nach kleineren Grundstücken wesentlich stärker als nach größeren. Von der Stadt Aachen können mit Ausnahme der Flächen in der Liebigstraße und bebauter Grundstücke auf dem Schlachthofgelände nur Gewerbegrundstücke mit Tiefen von mindestens 80 Metern und somit mindestens 2000 m<sup>2</sup> Größe angeboten werden.

Um bedarfsgerechte Grundstücke vermarkten zu können, ist eine Aufteilung eines größeren Grundstücks in mehrere kleine Grundstücke und eine innere Erschließungsstraße erforderlich. Dies wird an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet praktiziert.

## **6. Standorte für Gewerbehöfe bereitstellen**

Kleine und mittelständische Betriebe wollen insbesondere in der Gründungsphase lieber mieten als kaufen. Die Stadt Aachen tritt nicht als Vermieter im Gewerbebereich auf.

Ein ca. 8.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück in der Charlottenburger Allee wurde an einen Investor veräußert. Dieser wurde im Kaufvertrag verpflichtet, mehrere Gewerbeeinheiten zu errichten, die er dann vermieten wird. Damit diese Vermietungen möglichst viele Arbeitsplätze mit sich bringen, müssen die Einheiten mindestens 20 % Büroflächen aufweisen. Sie dürfen nicht an reine Transport- und Lagerunternehmen vermietet werden. Außerhalb der Gebäude ist jegliche Nutzung als Lagerfläche unzulässig.

So können die Vergabekriterien für städtische Grundstücke trotz Vermietung an Dritte Berücksichtigung finden.

Es ist mit 100 - 200 Arbeitsplätzen zu rechnen.

## **7. Erfassen, Revitalisieren, Entwickeln von privaten Gewerbeflächen**

Nachwuchskräfte für den gehobenen Verwaltungsdienst, die sich zum Studium an der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NRW in Köln befinden, konnten für das vom Fachbereich Wirtschaftsförderung/Europäische Angelegenheiten initiierte Projekt „Evaluation des privaten Gewerbeimmobilien-Bestandes im Stadtgebiet Aachen“ gewonnen werden.

Projektziel ist das Erheben aller privaten Gewerbeimmobilien - unbebaute und bebaute Grundstücke - unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Daten sollen in einer Datei vorgehalten werden. Es ist ein Verfahren zu entwickeln, das die Pflege dieser Daten (Neuerfassung, Aktualisierung, Streichung) zukünftig gewährleistet. Die Bedeutung einer solchen Erhebung für eine Gebietskörperschaft wie Aachen nimmt stetig zu, da das vorhandene Flächenpotenzial räumlich begrenzt ist.

## **8. Gewerbeflächenmonitoring und regionales Standortmarketing fortsetzen und verbessern**

### **• AGIT, Gewerbeflächenmonitoring**

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

Das vom Land NRW geförderte Projekt mit Modellcharakter war ursprünglich für den Zeitraum 2002 bis 2005 angedacht. Der erfolgreiche Verlauf und die Bereitschaft der involvierten Kommunen, sich zukünftig finanziell zu beteiligen, hat dazu geführt, dass das Monitoring fortgeführt werden wird.

### **• Expo Real, ProVaDa**

Die Städtereion präsentiert sich bisher in Kooperation (u.a. mit der Parkstad Limburg) auf den Wirtschaftsmessen in München (Expo Real) und Amsterdam (ProVaDa). Die Resonanz darauf hat gezeigt, dass dadurch zusätzliches Interesse an der hiesigen Region geweckt worden ist. Aus diesem Grund erscheint eine Teilnahme sinnvoll; anzudenken ist, die Präsenz auf vergleichbare Veranstaltungen auszuweiten.

## **9. Auf spezielle Vertragswünsche von Firmen / Investoren eingehen**

Kaufinteressenten teilen bei Vertragsverhandlungen Wünsche mit, die nicht in direktem Zusammenhang mit dem Kaufvertrag stehen. Beispielhaft seien folgende genannt:

- Im Bereich Pascalstraße wurde ein Gewerbegrundstück für ein weiteres Bürogebäude einer bereits ansässigen Softwareentwicklungsfirma veräußert. Die Käuferin legte großen Wert darauf, dass ein im Bebauungsplan ausgewiesener Fußweg angelegt wird, da dieser der Erholung der Mitarbeiter dienen soll. Der Ausbau wird kurzfristig erfolgen.
- Firmen, die sich noch in der Gründungsphase befinden, können bisweilen den zukünftigen Platzbedarf noch nicht genau einschätzen. Ihnen wird das zeitweise Untervermieten von Teilen der zu errichtenden Nutzfläche gestattet. Dadurch bleibt die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung erhalten.

## **10. Internetpräsenz vernetzen und verstärkt pflegen**

Die Internetpräsenz wird immer wichtiger. Durch entsprechende Hinweise in Medien oder vor Ort sollten Internetadressen publiziert werden. Seit einiger Zeit steht ein entsprechendes Hinweisschild an den städtischen Gewerbegrundstücken auf der Hülse. Bei Verkaufsinseraten und im Immobilienbericht werden die Adressen veröffentlicht.

Im laufenden Jahr wurde die GermanSite, die Gewerbelandplattform des Landes NRW, völlig überarbeitet, so dass jetzt wesentlich aktuellere Daten über veräußerbare Gewerbegrundstücke vorhanden sind. Die Daten werden in regelmäßigen Abständen von der Datenbank des Gewerbeflächenmonitorings übernommen, so dass die Pflege nur hier erfolgen muss.

([www.germansite.de](http://www.germansite.de)).

### **Aktuelle Entwicklung**

In letzter Zeit haben sich Gerichte mit der Vergabep Praxis der Städte und Kommunen beim Verkauf von Grundstücken befasst. In mehreren Entscheidungen ist festgelegt worden, dass eine EU-weite Ausschreibungen erforderlich sind, wenn die Stadt als Verkäufer dem Grundstückskäufer Bindungen über die zukünftige Nutzung des Grundstücks auferlegt und wenn bestimmte Schwellenwerte bei der Gesamt-Investition überschritten werden. Die Verwaltung verfolgt die Rechtsprechung sehr genau und wird in Kooperation mit dem Fachbereich Recht die zukünftig erforderlichen Regularien auch bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken einhalten.