

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 23/0024/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten		Datum:	14.08.2014
		Verfasser:	FB 23/28
<b>Bericht über städtische Gewerbegrundstücke</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
02.09.2014	WLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung im Rahmen des Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2030 nach weiteren Möglichkeiten der Ausweisung von Gewerbegrundstücken zu suchen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich nicht.

### **Erläuterungen:**

Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans liegt derzeit in der Verwaltung zur internen Beratung aus.

Bei der Prüfung stellt sich heraus, dass im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan rund 80 ha. Gewerbefläche weniger ausgewiesen werden. Bei den derzeit in den Bezirken geführten Gesprächen wurde der Wunsch auf Streichung weiterer Gewerbeflächen signalisiert.

Aus diesem Grund möchte die Verwaltung mit dieser Vorlage die aktuelle Situation zur Vermarktung städtischer Gewerbeflächen darstellen.

Die Stadt Aachen vermarktet durchschnittlich ca. 3 ha, also ca. 30.000 m<sup>2</sup> Gewerbeland pro Jahr (ohne Avantis).

2014 wurden bereits 2,15 ha. vermarktet und für weitere 6,1 ha. wurden bereits Verkäufe politisch beschlossen.

Die Stadt kann zur Zeit außerhalb des Gewerbegebietes Avantis nur die nachfolgenden Grundstücke mit einer Gesamtgröße von rund 156.600 m<sup>2</sup> anbieten, was rechnerisch noch für rund 5 Jahre reichen wird.

### **Gewerbepark Brand**

ca. 80.700 m<sup>2</sup>

Die Vermarktung der insgesamt ca. 108.000 m<sup>2</sup> großen Gewerbefläche begann im Sommer 2013. Seitdem fanden 4 Verkäufe statt. Für weitere 5 Grundstücke wurden Verkäufe beschlossen. Über einen Verkauf wird in dieser Sitzung des WLA beraten. Weitere Grundstücke sind angeboten. Die Flächen sind gut zu vermarkten.

### **Eilendorf Süd**

ca. 42.500 m<sup>2</sup>

Es handelt sich laut Bebauungsplan um Industriegebiet. Die Grundstücke haben eine Tiefe von 130 m – 150 m, wodurch Verkäufe erst ab einer Mindestgröße von ca. 7.000 m<sup>2</sup> möglich sind. Die Nachfrage nach derart großen Grundstücken ist sehr gering.

Die Vermarktung ist schwierig.

### **Auf der Hüls**

ca. 14.000 m<sup>2</sup>

Wegen der Nähe zum Friedhof Hüls darf nur nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden. Durch die Grundstückstiefe von 80 m liegt die Mindestgröße bei 2.000 m<sup>2</sup>. Die Steigung der Straße führt zu einer starken Querneigung der Baugrundstücke, wodurch bei der Bebauung Mehrkosten entstehen. Die Vermarktungsmöglichkeit ist deshalb unterdurchschnittlich.

### **Neuenhofstraße**

ca. 6.500 m<sup>2</sup>

Die Fläche ist noch mit maroden Gebäuden bebaut. Diese sollen zeitnah niedergelegt werden. Die Nachfrage für Grundstücke an der „Automeile“ ist groß. Die Vermarktungsmöglichkeit ist gut.

### **Drosselweg**

ca. 5.000 m<sup>2</sup>

Es existiert kein Bebauungsplan. Durch die Nähe zur Wohnbebauung ist nur nicht störendes Gewerbe genehmigungsfähig. Das Grundstück muss gerodet werden. Einige Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung. Es bestehen Altlasten, die vor der Bebauung zu entsorgen sind. Die verkehrstechnische Anbindung ist schwierig, eine Werbewirksamkeit ist nicht vorhanden. Die Vermarktung ist äußerst schwierig.

### **Kaubendenstraße**

ca. 3.500 m<sup>2</sup>

In dem ca. 20.000 m<sup>2</sup> großen Gebiet wurden 8 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von rund 15.000 m<sup>2</sup> verkauft, ein ca. 1.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück ist zur Erweiterung einer Firma vorgesehen. Die Vermarktungsmöglichkeit ist befriedigend.

### **Pascalstraße**

ca. 2.000 m<sup>2</sup>

von den insgesamt ca. 15.500 m<sup>2</sup> sind ca. 6.000 m<sup>2</sup> als Erweiterungsfläche der benachbarten Firma vorgesehen, über den Verkauf von ca. 7.500 m<sup>2</sup> wird voraussichtlich in der kommenden Sitzung des WLA beraten. Die Restfläche ist ohne eine noch zu errichtende Erschließungsstraße nur als

Erweiterung für den davor liegenden Betrieb nutzbar. Auf der Fläche stehen schützenswerte Bäume.  
Eine Werbewirksamkeit ist nicht gegeben.  
Ohne weitere Investitionen ist das Grundstück schwer zu vermarkten.

### **Prager Ring**

ca. 1.500 m<sup>2</sup>

Auf dem insgesamt ca. 9.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurden 2 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 7.500 m<sup>2</sup> veräußert.

Das Restgrundstück ist gut zu vermarkten.

### **Alter Schlachthof Aachen**

ca. 900 m<sup>2</sup>

Im Jahr 2007 wurde mit der Vermarktung der Flächen des Alten Schlachthofs begonnen. Zur Zeit werden mit mehreren Interessenten Gespräche über das letzte Grundstück des insgesamt ca. 37.000 m<sup>2</sup> großen Gebietes geführt.

### **Alter Tivoli Krefelder Straße**

Auf dem Gelände des alten Tivoli wurden ca. 21.500 m<sup>2</sup> als Mischgebiet ausgewiesen. Hiervon wurden ca. 19.500 m<sup>2</sup> überwiegend zur Gewerbenutzung veräußert. Über den Verkauf der ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Restfläche zur Wohnebebauung wird in diesem WLA beraten.

### **Liebigstraße (Professor-Wieler-Straße)**

Über den Verkauf des letzten Grundstücks aus dem insgesamt 24.600 m<sup>2</sup> großen Gewerbegebiet wird in dieser Sitzung des WLA beraten.

Weitere städtische Gewerbegrundstücke außerhalb der Avantisfläche können nicht angeboten werden.

### **Avantis**

ca. 247.500 m<sup>2</sup> (auf deutscher Seite)

Im grenzüberschreitenden Gewerbepark Avantis stehen auf deutscher Seite rd. 24,75 ha, auf niederländischer Seite 18,67 ha Gewerbefläche zur Verfügung.

Nach rund zehn Jahren des „Dornröschenschlafs“ konnte innerhalb von zwei Jahren 13,6 ha durch die Wirtschaftsförderungen der Städte Aachen und Heerlen erfolgreich vermarktet werden. Dies gelang insbesondere aufgrund der ergriffenen Veränderungen hinsichtlich des Bebauungsplans und der Aufhebung der Branchenrestriktionen. Insgesamt sind derzeit rd. 30 % der Nettofläche vermarktet. Setzt man einen ähnlichen Abverkauf wie in den letzten zwei Jahren an, wären in ca. 7 Jahren alle Grundstücke verkauft.

### **Zeitnahe Entwicklungen**

Ende 2014 oder Anfang 2015 ist mit der Rechtskraft eines Bebauungsplans an der Charlottenburger Allee zu rechnen. Hier sind ausschließlich städtische Flächen betroffen. Es wird Baurecht für 2,25 ha Gewerbeland geschaffen. Die Erschließungsmaßnahmen sollen in 2015/2016 durchgeführt werden. Trotz des frühen Planungsstands ist bereits eine angrenzende Firma am Erwerb einer ca. 7.500 m<sup>2</sup> großen Erweiterungsfläche, eine weitere angrenzende Firma am Erwerb einer ca. 1.150 m<sup>2</sup> großen Erweiterungsfläche interessiert.

Weitere laufende Bebauungsplanverfahren, durch die städtische Gewerbeflächen zeitnah angeboten werden können, gibt es nicht.

### **Zukünftige Entwicklungen**

Um Aachen als Wohn-, Einkaufs- und Gewerbestandort attraktiv zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln, ist es unverzichtbar, auch in Zukunft attraktive Gewerbestandorte für Gewerbetreibende anzubieten. Wichtig ist, dass die Stadt ganz oder überwiegend Eigentümerin der Flächen ist, damit von hier der erforderliche Einfluss auf die Vergabe der Grundstücke ausgeübt werden kann. Dabei geht es um eine gesunde Mischung verschiedener Branchen, um die Schaffung von möglichst vielen Arbeitsplätzen auf geringer Fläche, um bezahlbare Grundstückspreise für die Gewerbetreibenden und letztendlich auch um die Einnahme von Gewerbesteuern.

Der Flächennutzungsplan 2030 stellt die Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt in den nächsten 15-20 Jahren dar. Wenn die vorgenannten Ziele nur einigermaßen umgesetzt werden sollten, ist es erforderlich, im FNP 2030 zukünftige Gewerbestandorte auf städtischen Grundstücken in ausreichender Größe darzustellen.

### **Anlagen:**

Lagepläne

