



GEWERBESTANDORT AACHEN-NORD STANDORT- UND MARKTANALYSE

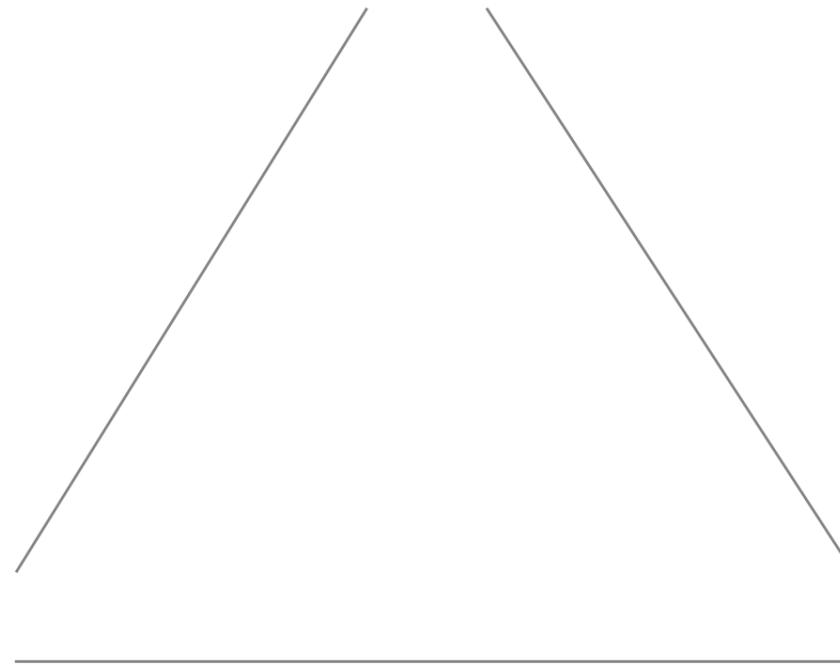
- ABSCHLUSSBERICHT -

September 2016

stadt aachen



Fachbereich Wirtschaftsförderung (FB 02)
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61)



kadawittfeldarchitektur





Standorte

Aachen, Köln, Graz, Berlin

Mitarbeiterzahl Standort Aachen
über 100 Mitarbeiter

aktuelles jährliches Bauvolumen
ca. 130 Mio. €

Leistungsbild

Generalplanung
Architektur
Interior Design
Produktentwicklung
Projektentwicklung
Ausschreibung
Qualitätskontrolle, Kostenkontrolle
Ablaufplanung
Planungsprozesskontrolle
Bauaufsicht
Bauleitung
Büro- und Organisationsplanung

Technische Ausstattung

80 Windows PC-Arbeitsplätze
65 CAD Arbeitsplätze
25 BIM Arbeitsplätze
20 Visualisierungsplätze
4 Baumanagement-Plätze

eigener FTP-Server zum

Datenaustausch
3 Großformatplotter
1 Großformatscanner
4 Multifunktionsdrucker

kwa-Blog

eigene Modellbauwerkstatt mit
Laser-, Schneide- und
Gravur-System

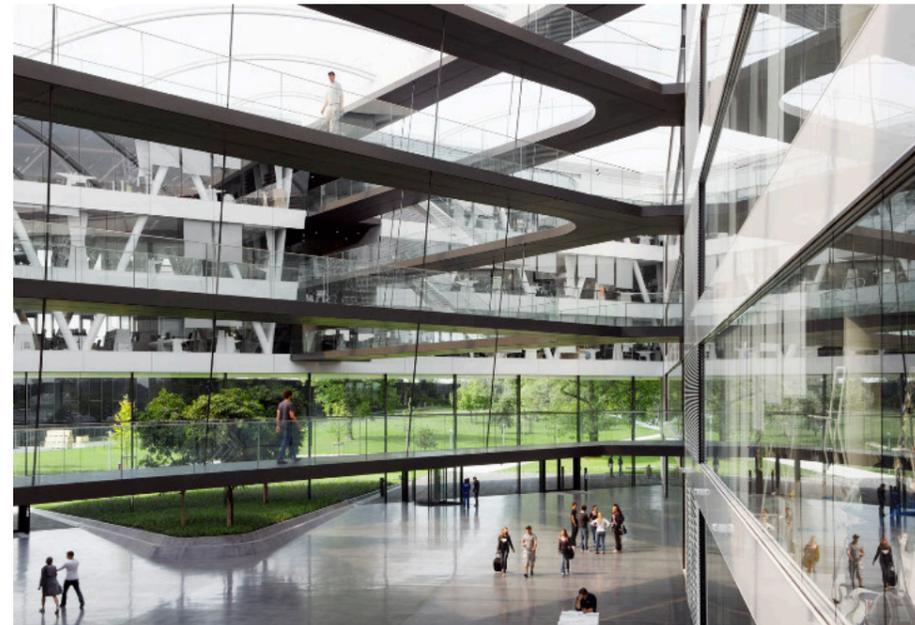
AACHEN MÜNCHENER, Aachen



ADIDAS LACES, Herzogenrath



DFB AKADEMIE, Frankfurt Wettbewerb 1.Preis 2015



Produktionstechnik an der RWTH Aachen



Werkzeugmaschinenlabor (WZL)

- Institut der RWTH-Aachen
- gegründet 1906
- ca. 600 Mitarbeiter
(ca. 220 wissenschaftliche Mitarbeiter)
- 10 000 m² Bürofläche und Labore



Fraunhofer Institut für Produktions-Technologie IPT

- Institut der Fraunhofer-Gesellschaft
- gegründet 1980
- ca. 340 Mitarbeiter
(ca. 60 wissenschaftliche Mitarbeiter)
- 3 000 m² Bürofläche und Labore
- Partner-Institut in Boston/USA: CMI
Fraunhofer Center for Manufacturing Innovation



Lean Enterprise Institut

- Angebot von Weiterbildungsmaßnahmen und Seminaren



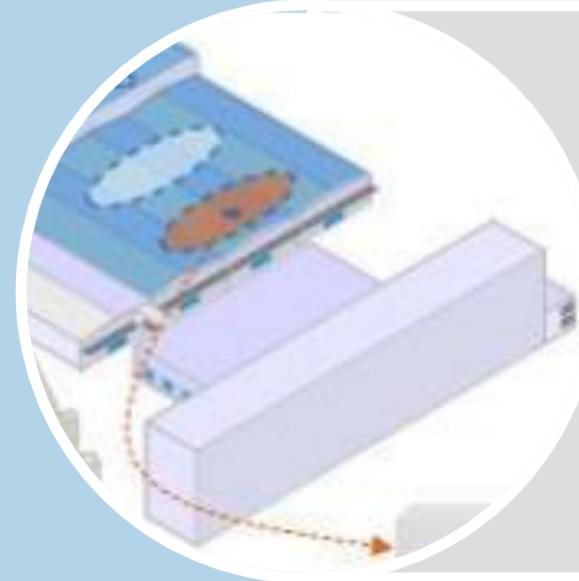
Kernkompetenzen des WZL's im Bereich der Fabrikplanung

Beratung



Greenfieldplanung

- Optimale Werksstruktur
- Effiziente Logistikflüsse
- Hohe Produktivität & Flexibilität



Brownfieldplanung

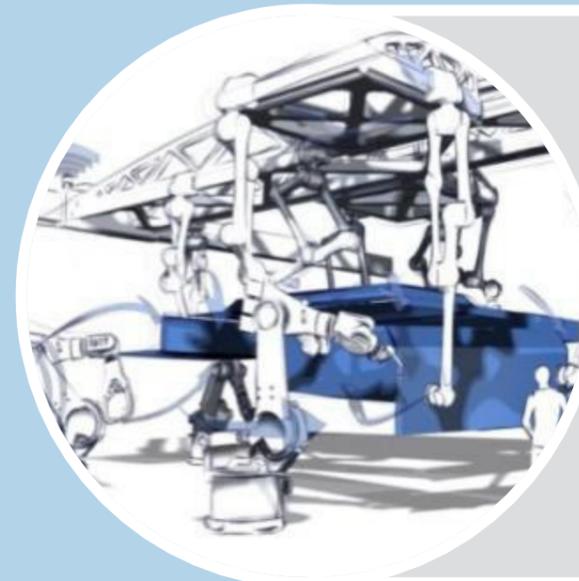
- Optimierung in bestehenden Strukturen
- Umgestaltung der Fabrik unter lean Gesichtspunkten

Forschung



Digitale Fabrik

- Optimierung der digitalen Planung
- Visualisierung von Leistungskennzahlen in einer 3D Umgebung

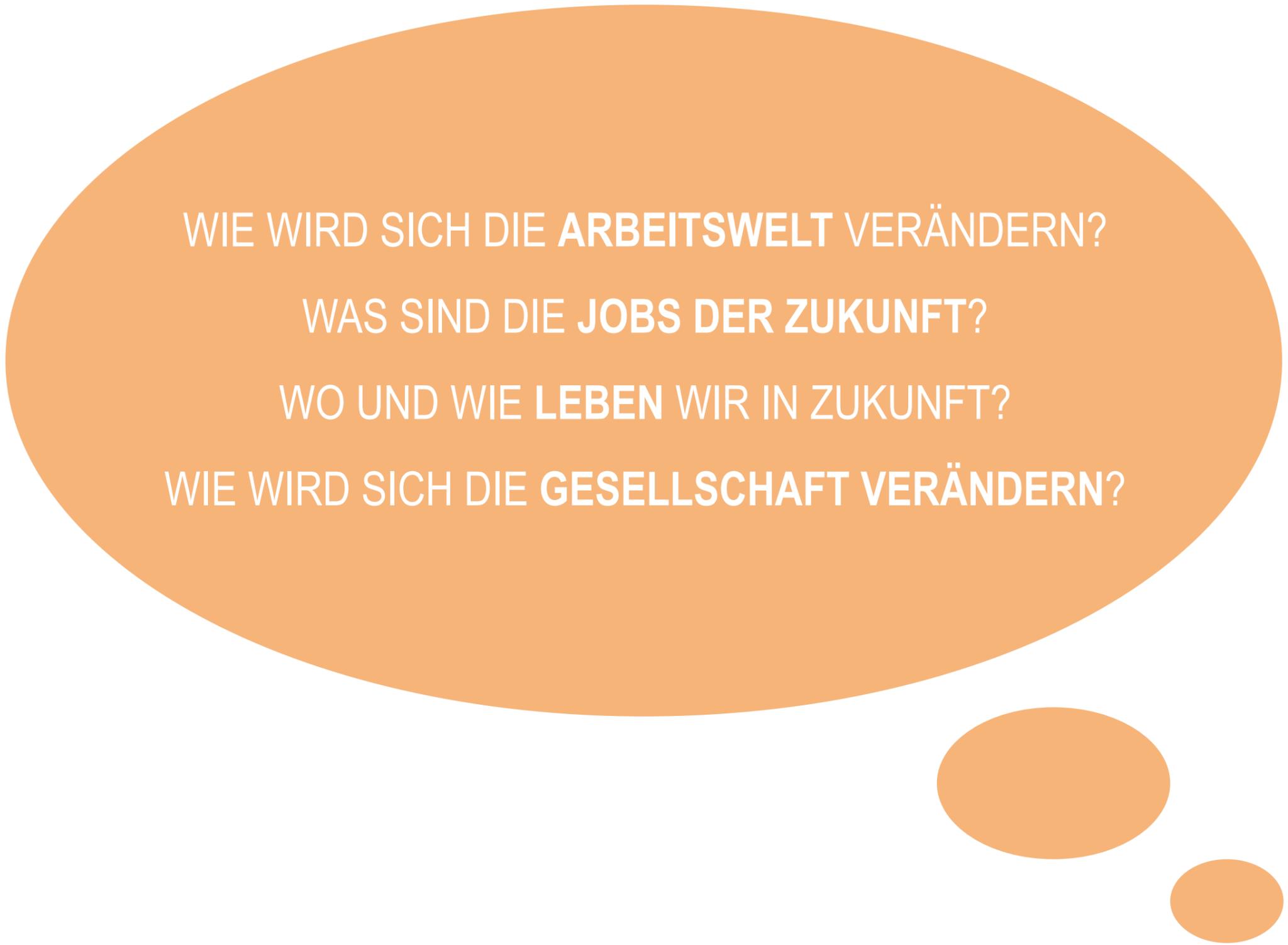


Fabrik der Zukunft

- Charakterisierung der Fabrik der Zukunft hinsichtlich Ort, Struktur, Arbeitsumgebung etc.

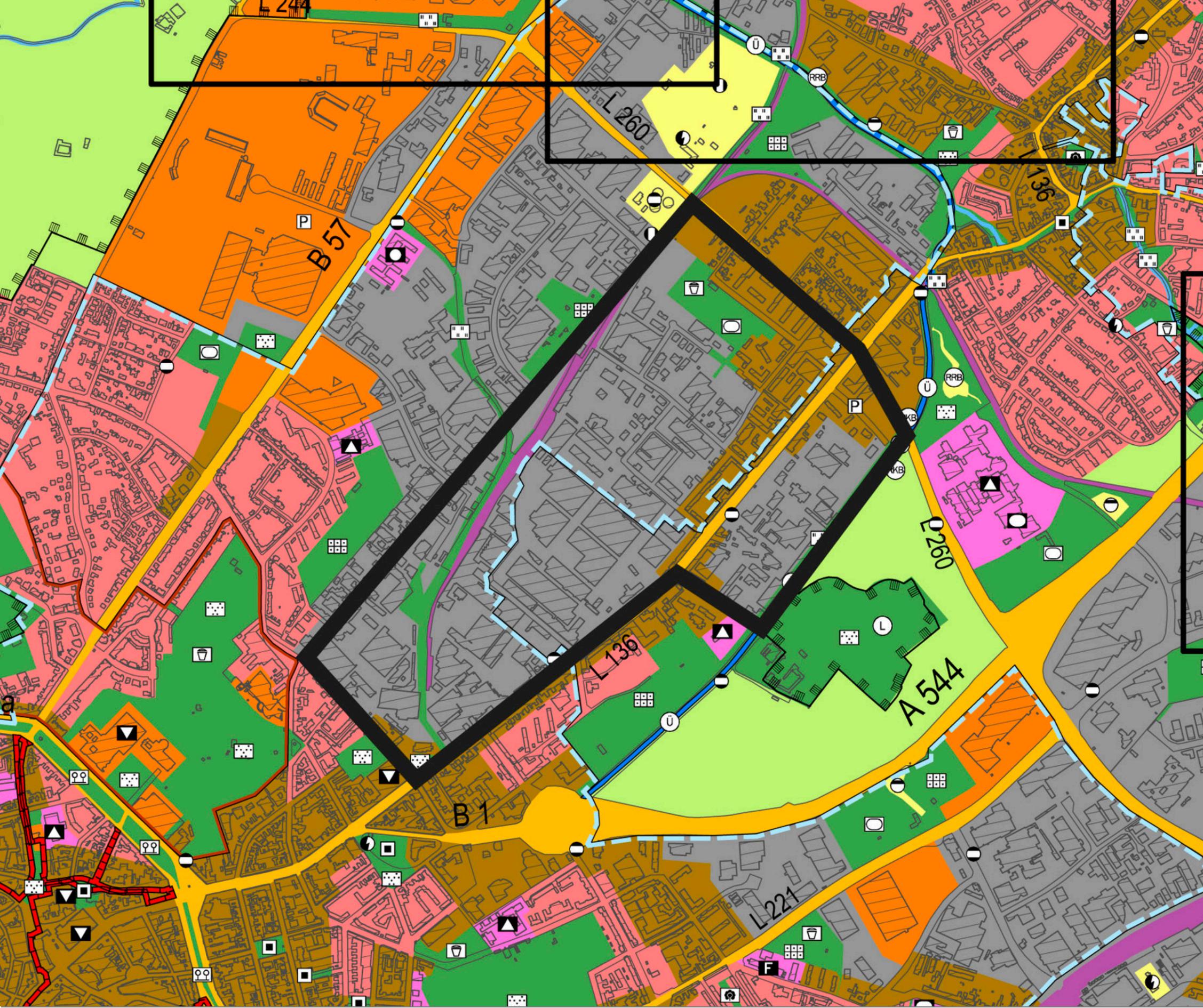
Innerhalb von 3 Jahren zur Serienproduktion





WIE WIRD SICH DIE ARBEITSWELT VERÄNDERN?
WAS SIND DIE JOBS DER ZUKUNFT?
WO UND WIE LEBEN WIR IN ZUKUNFT?
WIE WIRD SICH DIE GESELLSCHAFT VERÄNDERN?

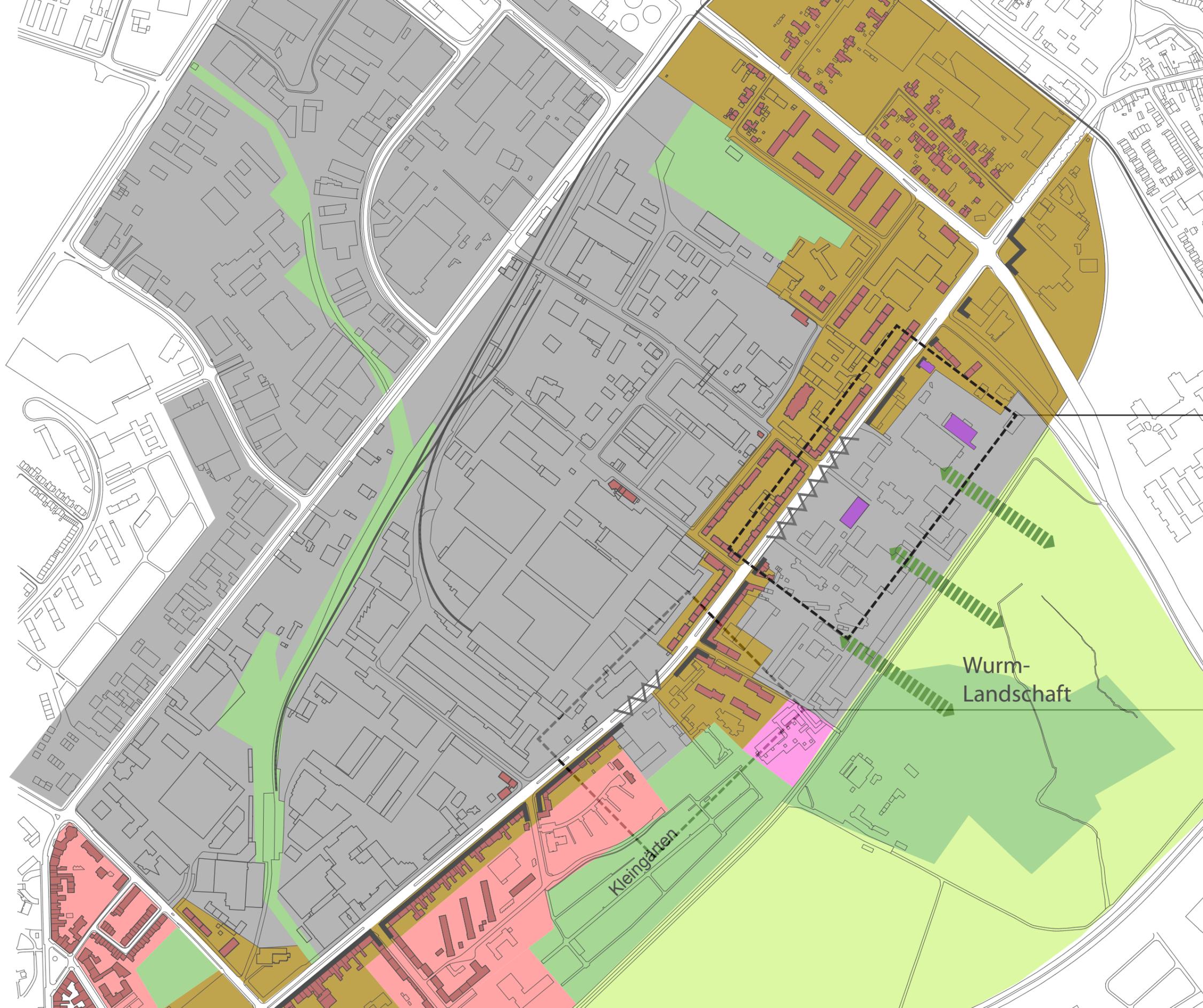
ANALYSE



Planzeichenerklärung

Darstellungen

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sondergebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Hauptverkehrsstraßen
- Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Konzentrationsflächen für Windkraft
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Vorranggebiet Landwirtschaft
- Kurgelände
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

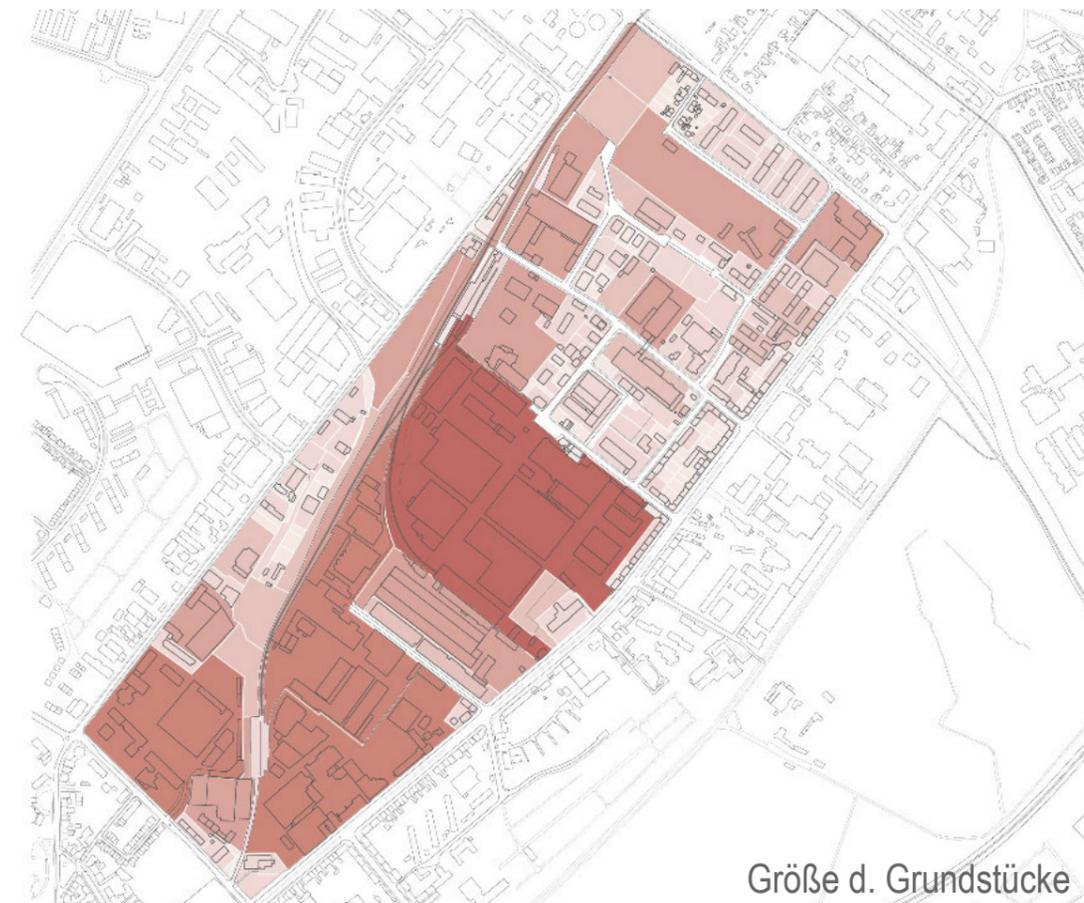
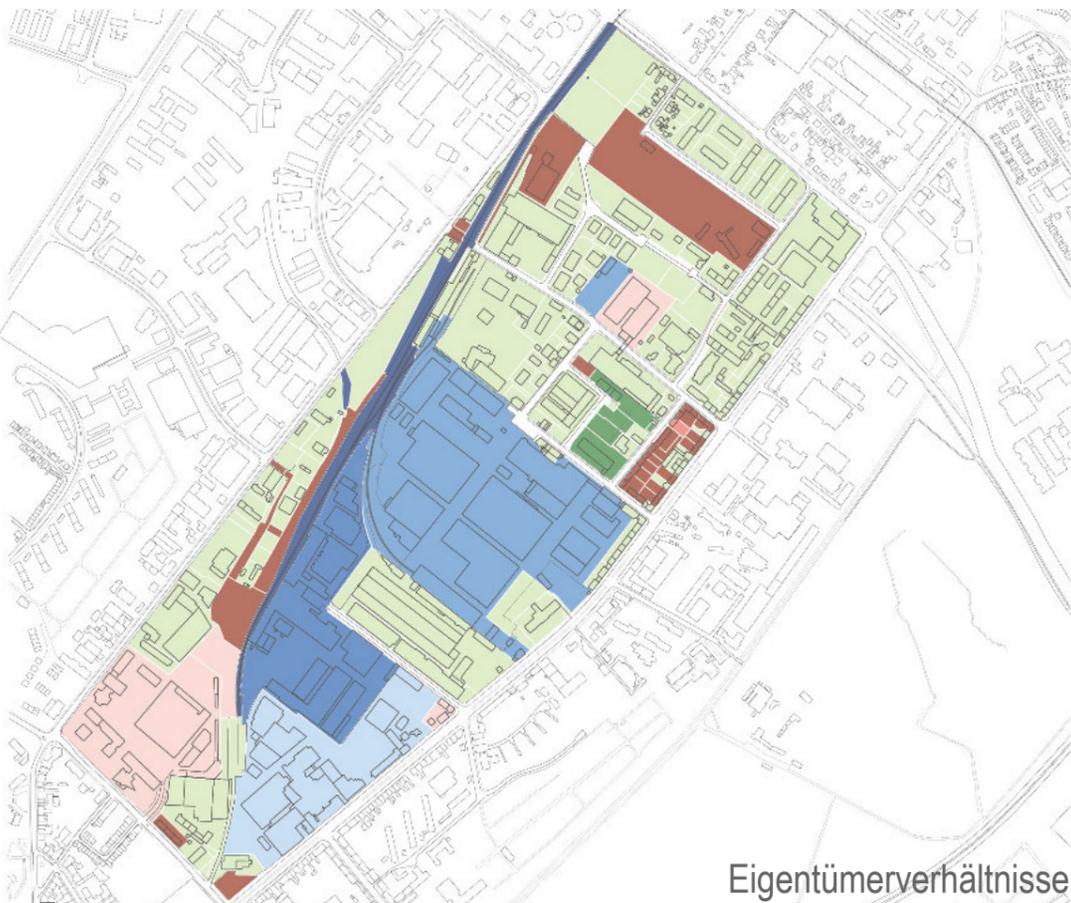
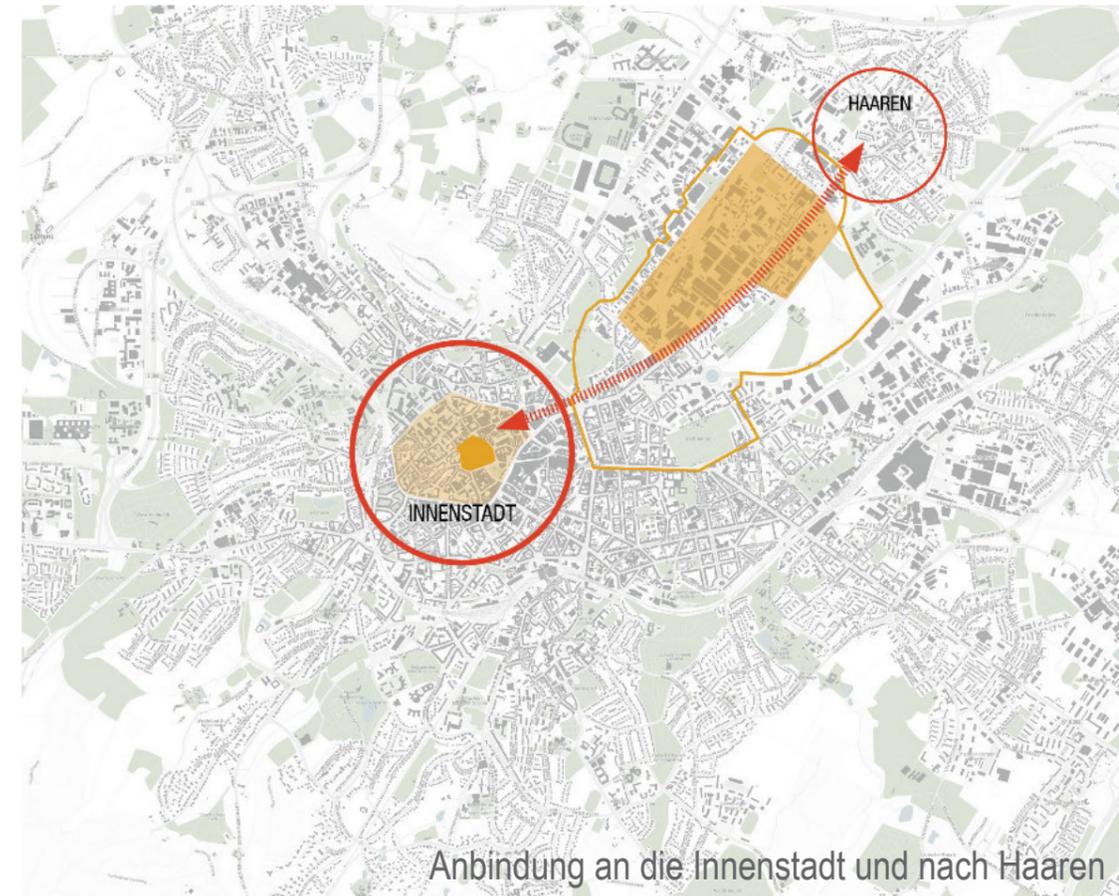
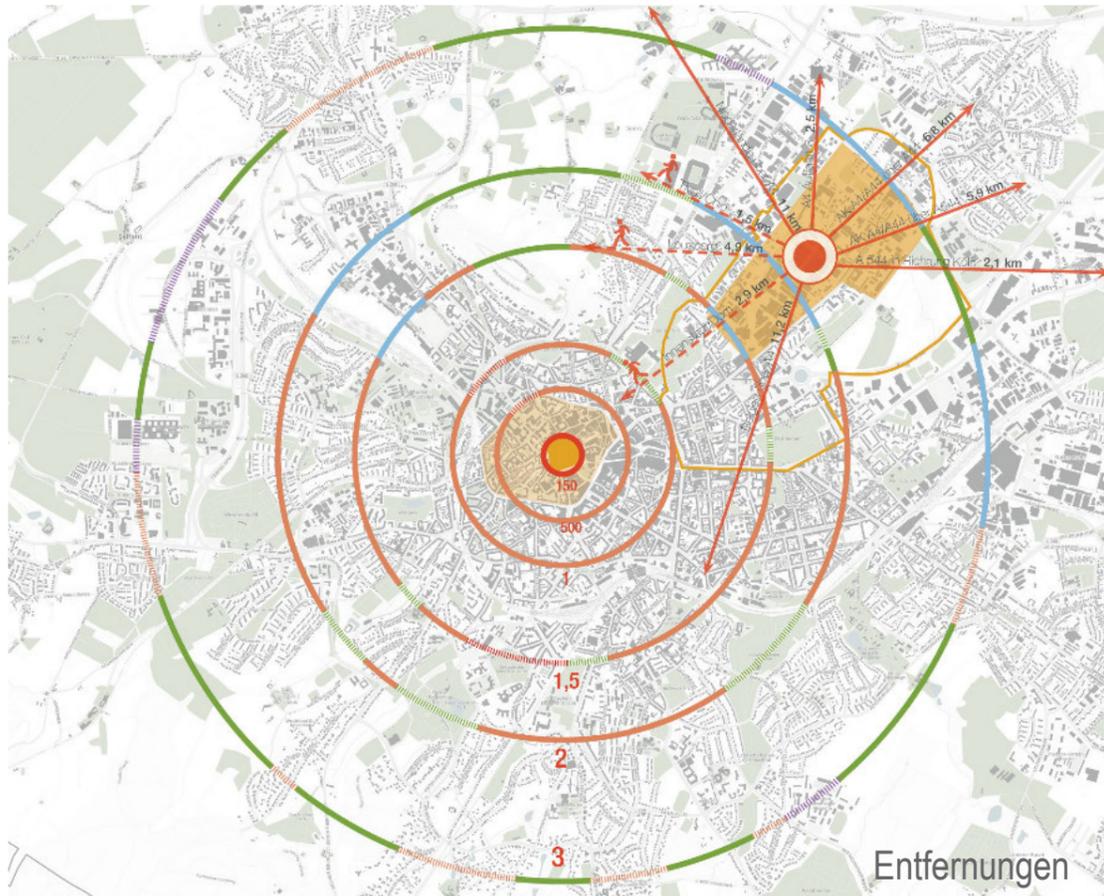


Diffuser Straßenraum



Unterbrechung des Stadtraumes

Legende Analyse	
■	Wohnen
■	Mischnutzung
■	Gewerbe
	Raumkante
▬▬▬	Potenzial Grün
■	Nahversorgung
■	Bestand Wohnen
■	Grünflächen
■	Sonderflächen



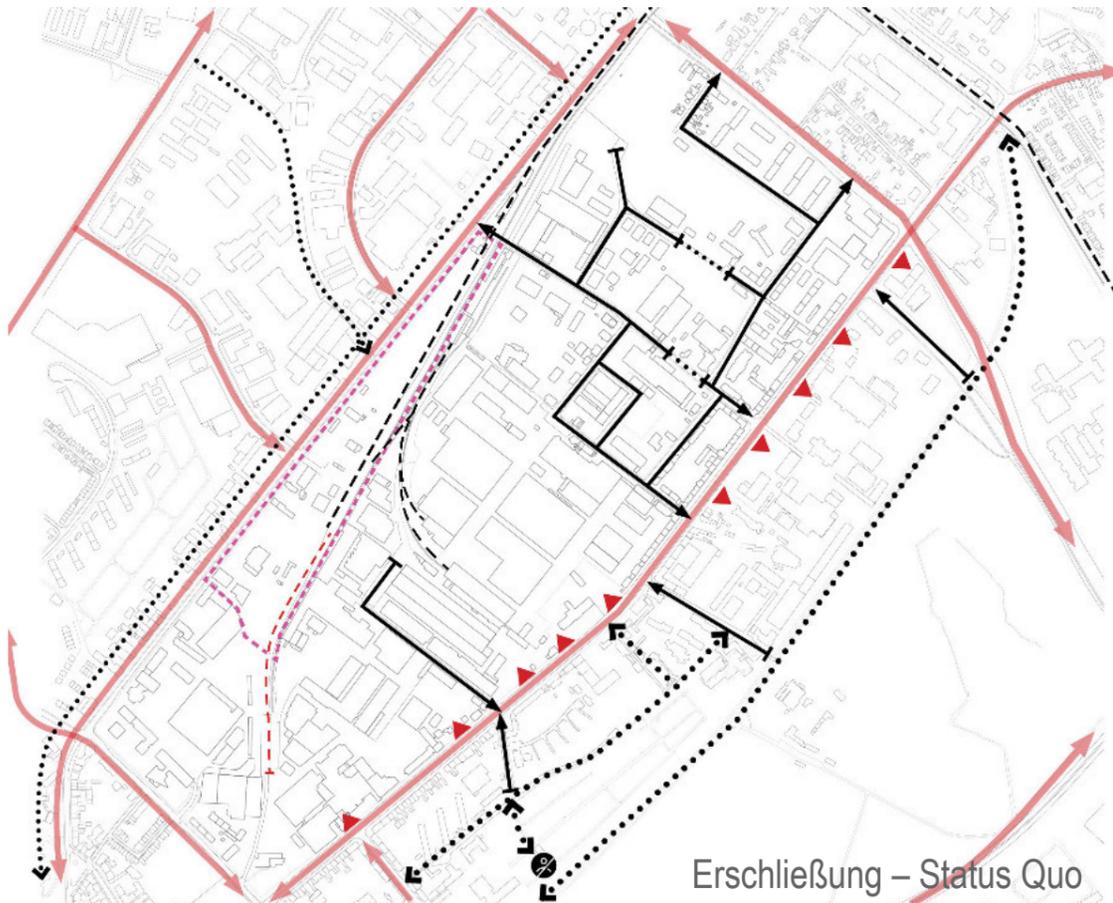
Entfernungen | Anbindung | Eigentümer | Grundstücksgrößen



Raumkanten entlang der Jülicher Straße

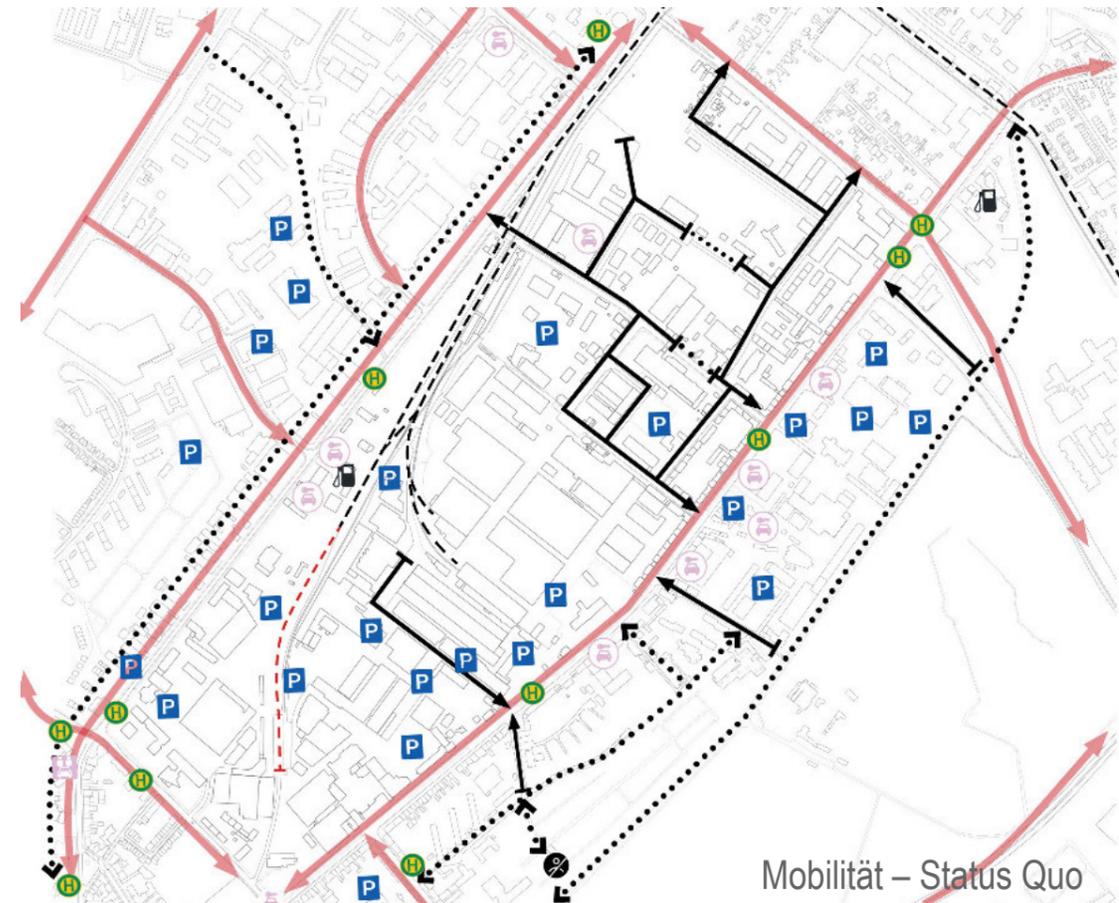


Freiräume Aachen Nord



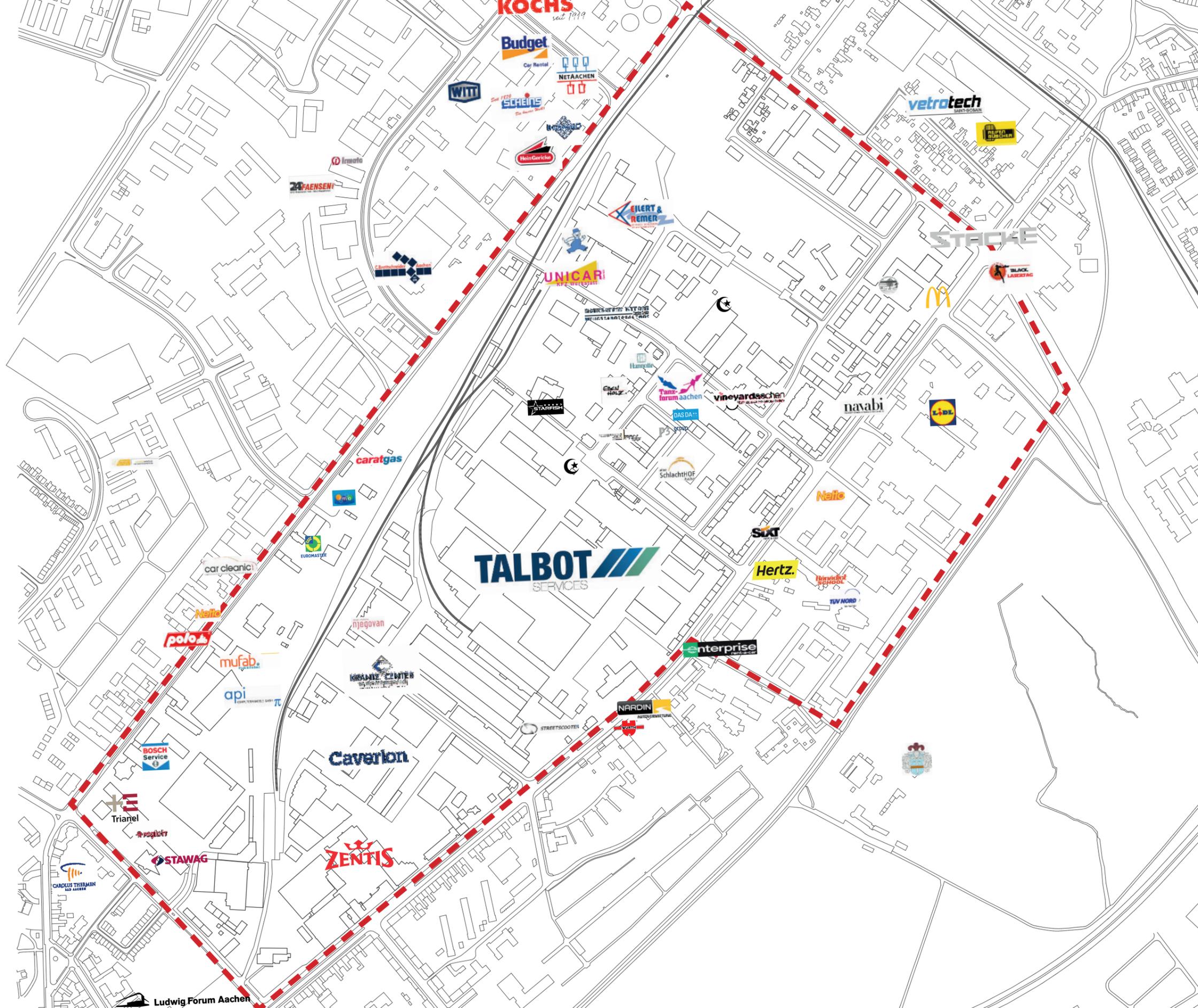
Erschließung – Status Quo

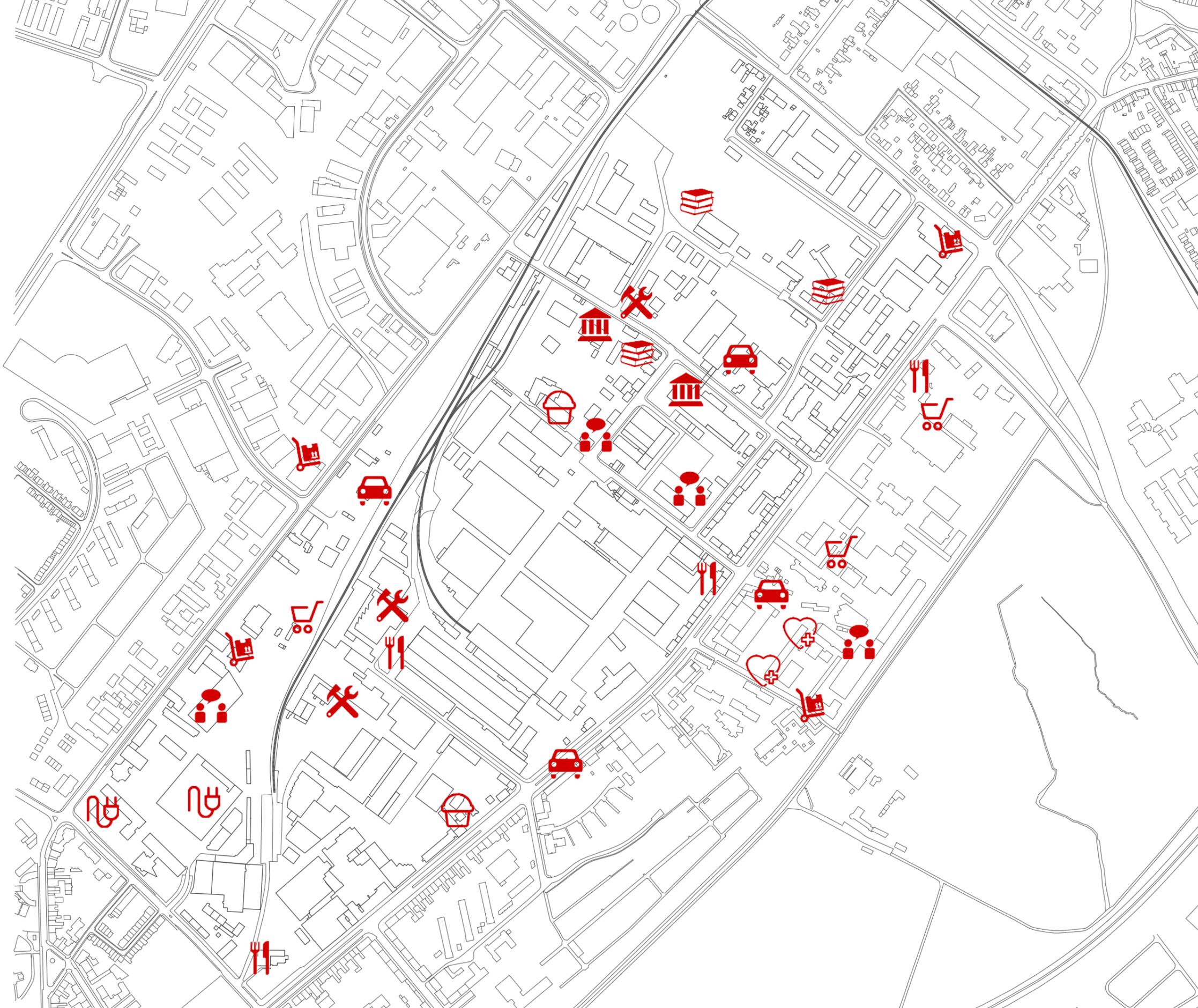
- ▲ Zufahrten
- Hauptstraße
- PKW „ist“
- Bahnlinie
- Bahn stillgelegt?
- Fuß/Rad „ist“
- Plangebiet D-Plan 067



Mobilität – Status Quo

- H Bus
- P Parkplatz
- CarSharing
- Autovorhof
- Tankstelle
- Hauptstraße
- PKW „ist“
- Bahnlinie
- Bahn stillgelegt?
- Bahnliniencorridor
- Fuß/Rad „ist“





- Beratung
- Bildung
- Einzelhandel
- Energie
- Gastronomie
- Gesundheit
- Großhandel
- Handwerk
- Kultur
- Mobilität
- Nahrungsmittelproduktion

ÜBERSICHT

insgesamt ca. 155.000 m²

GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

- 1 Wertz-Gelände
- 4 Metzgerstrasse 66
- 6 Grundstück 3254
- 7 alte Bahnlinie

IMMOBILIENENTWICKLUNG

- 5 Werhahn-Gelände
- 8 ehem. API-Gebäude
- 9 Jahrhunderthalle
- 10 Lagerhalle
- 11 Efeuhaus
- 13 Pfortnerhaus
- 14 ehem. Kaiserbrunnen AG

POTENTIALFLÄCHE

- 2 Starfish-Parkplatz
- 3 Gebrauchtwagenhändler
- 12 Krantzstraße 2

- Brachflächen
- ungenutzte Gebäude
- Potentialfläche



Brachen | Potentialflächen | Leerstand

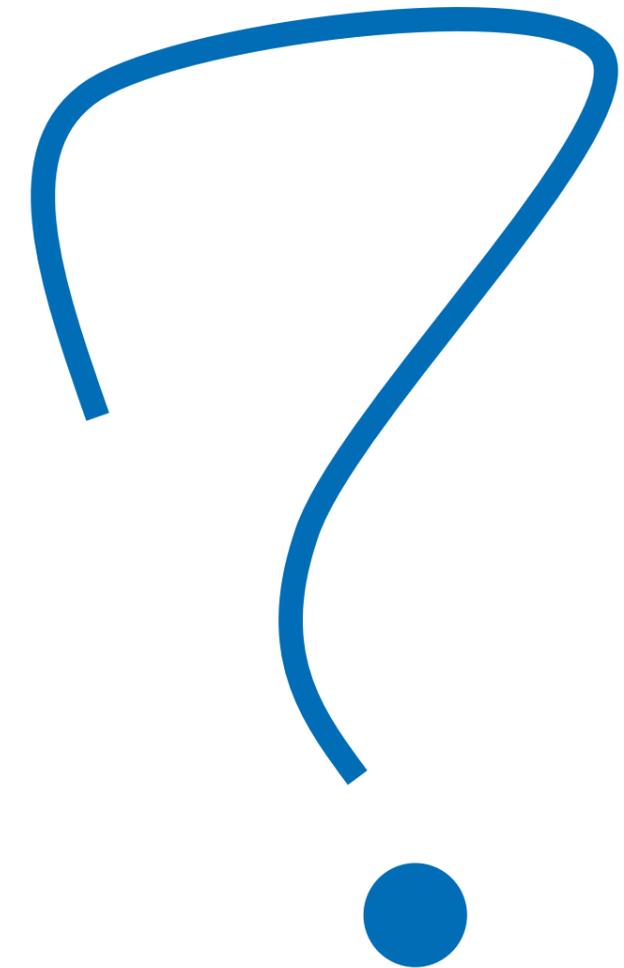
ERGEBNIS

Dynamik: Fabriken werden für Jahrzehnte gebaut – Die Anforderungen ändern sich jedoch mit steigender Geschwindigkeit

1915

heute

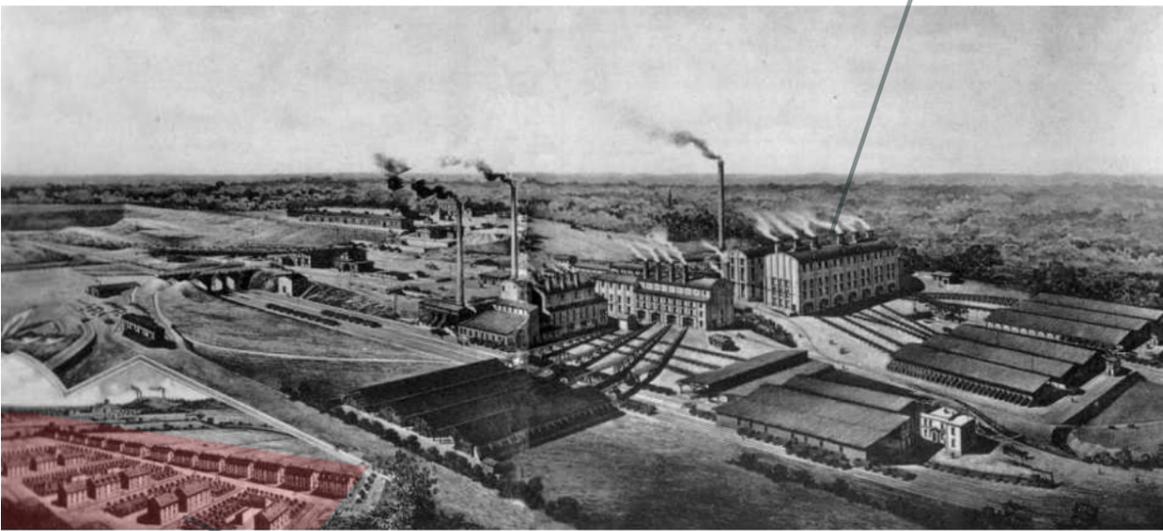
2035



Die Welt wird sich in den nächsten 20 Jahren ähnlich stark verändern wie in den letzten 100 Jahren

Bildquelle: Volkswagen, Vau-Max, Secusmart

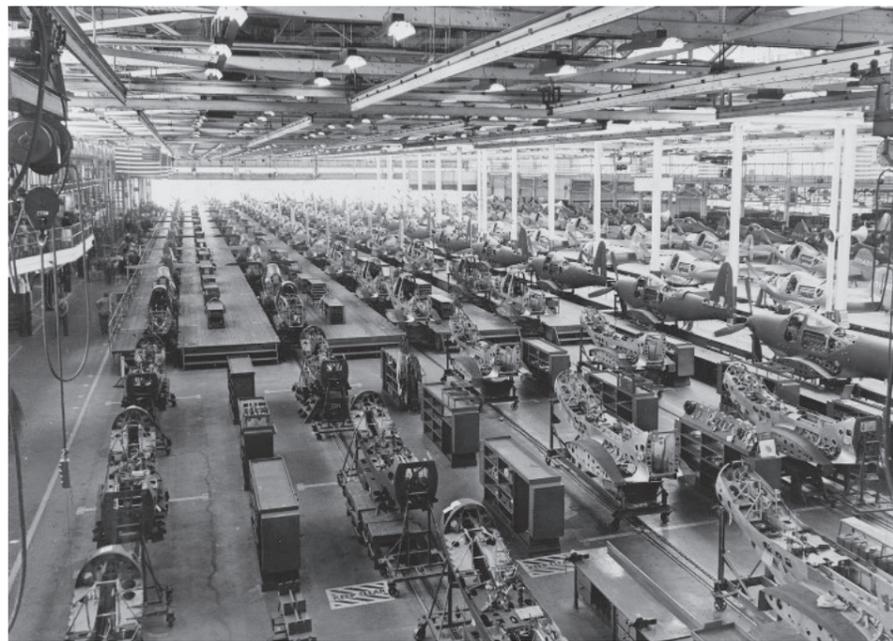
FRÜHER



ARBEITSSTELLE

WOHNSIEDLUNG

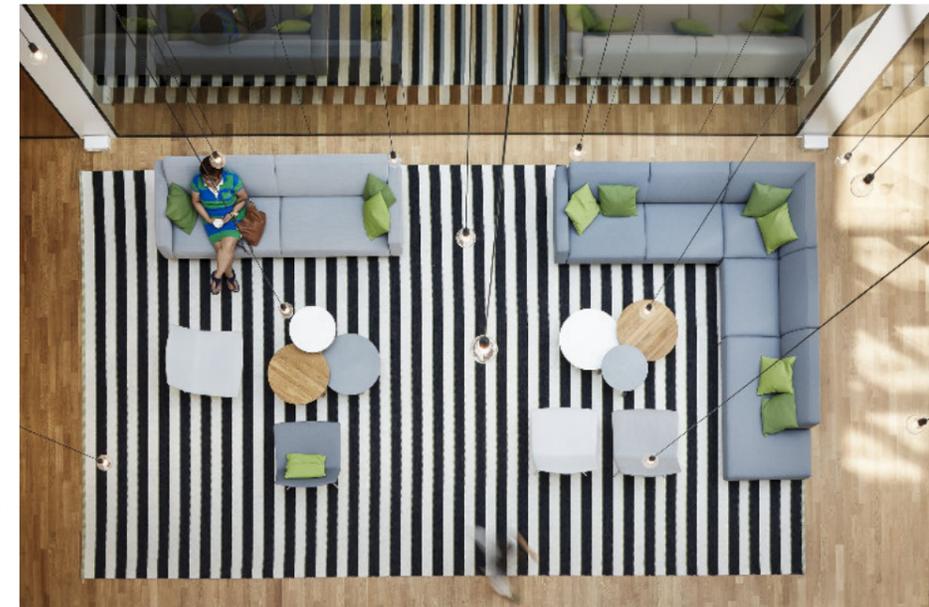
- Unbefristete Verträge
- Trennung Arbeit und Wohnen



HEUTIGE ARBEITSWELT: Wohnzimmer



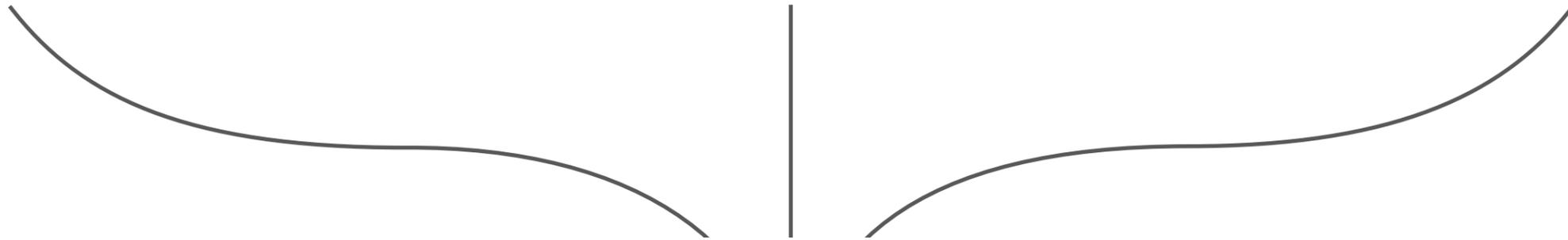
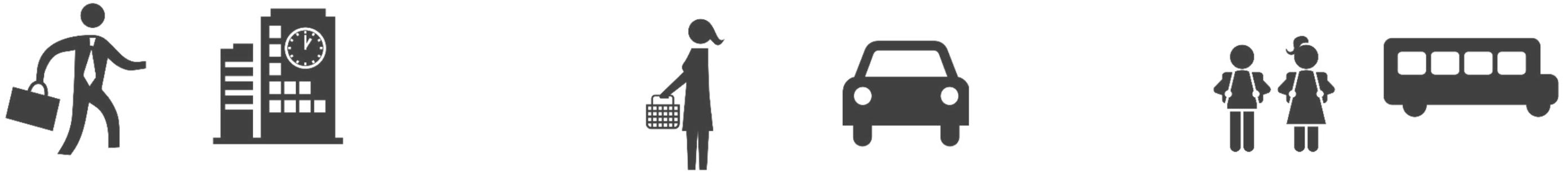
DOCMORRIS KADAWITTFELDARCHITEKTUR



- Befristete Verträge
- Keine klare Trennung von Arbeit und Wohnen
- Neue Technologien ermöglichen neue Arbeitsweisen

WOHNEN: Wohn- & Arbeitsraum





Bündelung von unterschiedlichen Bedürfnissen in der Stadt

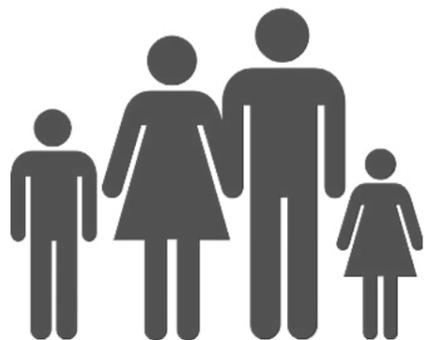
STANDARD

IDEAL

ZUSAMMENWACHSEN VON ARBEIT UND LEBEN

URBANISIERUNG

- mehr Mobilität durch **kürzere Wege**
- stärkere **Vernetzung**
- Car-Sharing, gute ÖPNV Verbindung, gutes Rad- und Fußwegenetz
- **Bündeln** der Nutzungen wie Schule/ Arbeitsstelle/ Nahversorgung



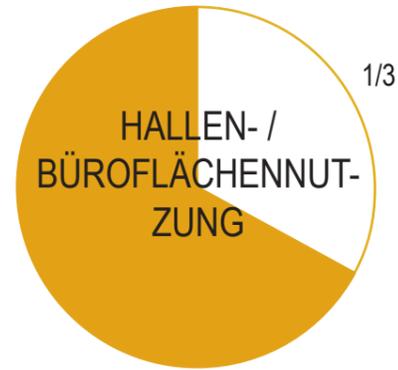
ZENTRALE ERKENNTNISSE DER ANALYSE

- starke Akteure in Aachen-Nord bilden schon jetzt eine gute Grundlage für eine positive Entwicklung des Stadtgebiets
- sehr heterogenes Stadtgebiet
- optimale Anbindung des Wohn- und Gewerbegebietes
- Die Entwicklung einiger Flächen und Immobilien birgt ein großes Potential für Aachen-Nord
- insgesamt ca. 155.000 m² entwickelbare Flächen in Aachen-Nord
- aktuelles Thema: „Stadt der kurzen Wege“ / „Urbanes Gebiet“

VISION

BEWAHRER

Aufwertung vorhandener Gewerbeflächen schafft Sicherheit und Stabilität



Metaller



Schreiner

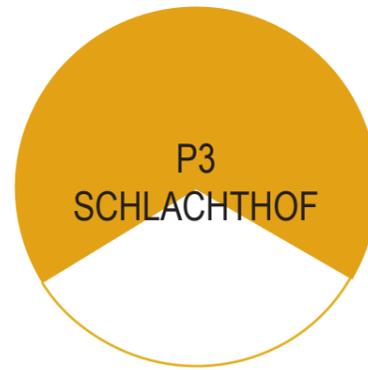
Pioniere



Handwerker

WEITERDENKER

Hohes Flächenpotential bietet Raum für lokal wachsendes Gewerbe



Individualisten



Berufsanfänger



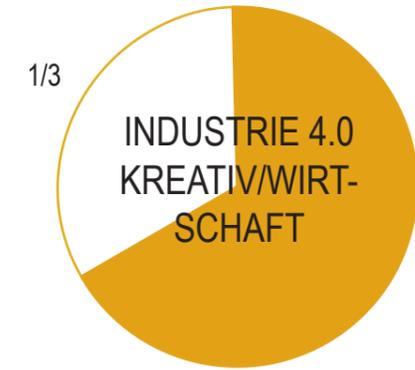
Hedonisten



Markt am Schlachthof

AVANTGARDE

Industriehistorische Kulisse schafft einzigartige Standortidentität

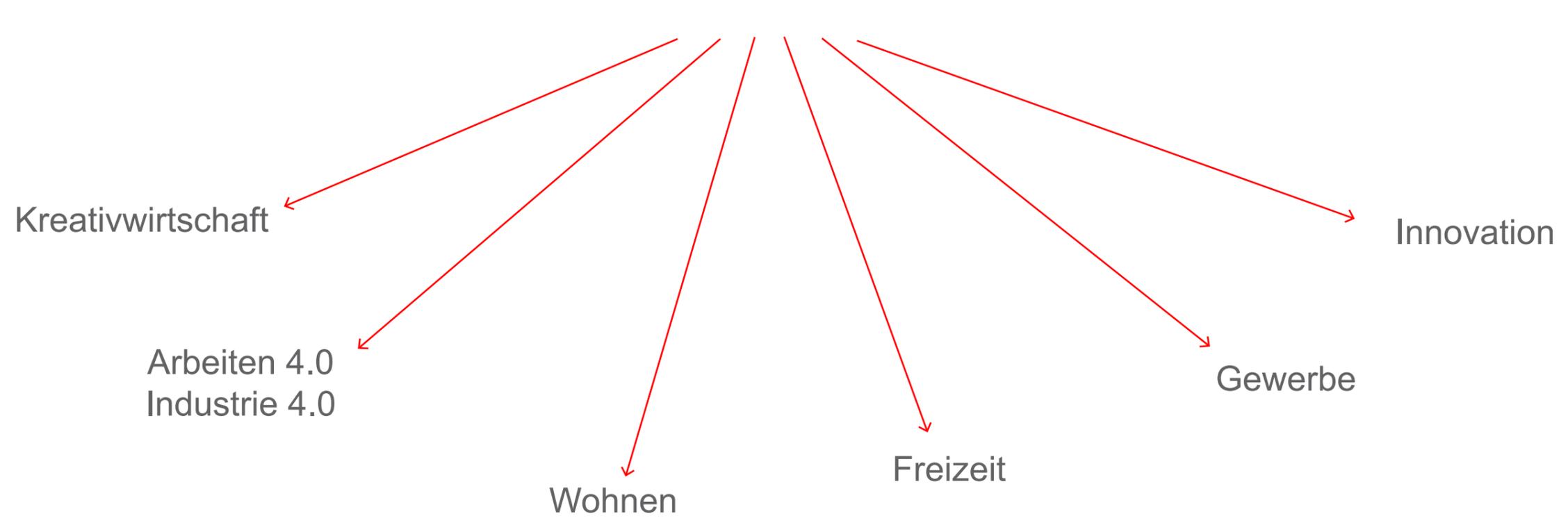
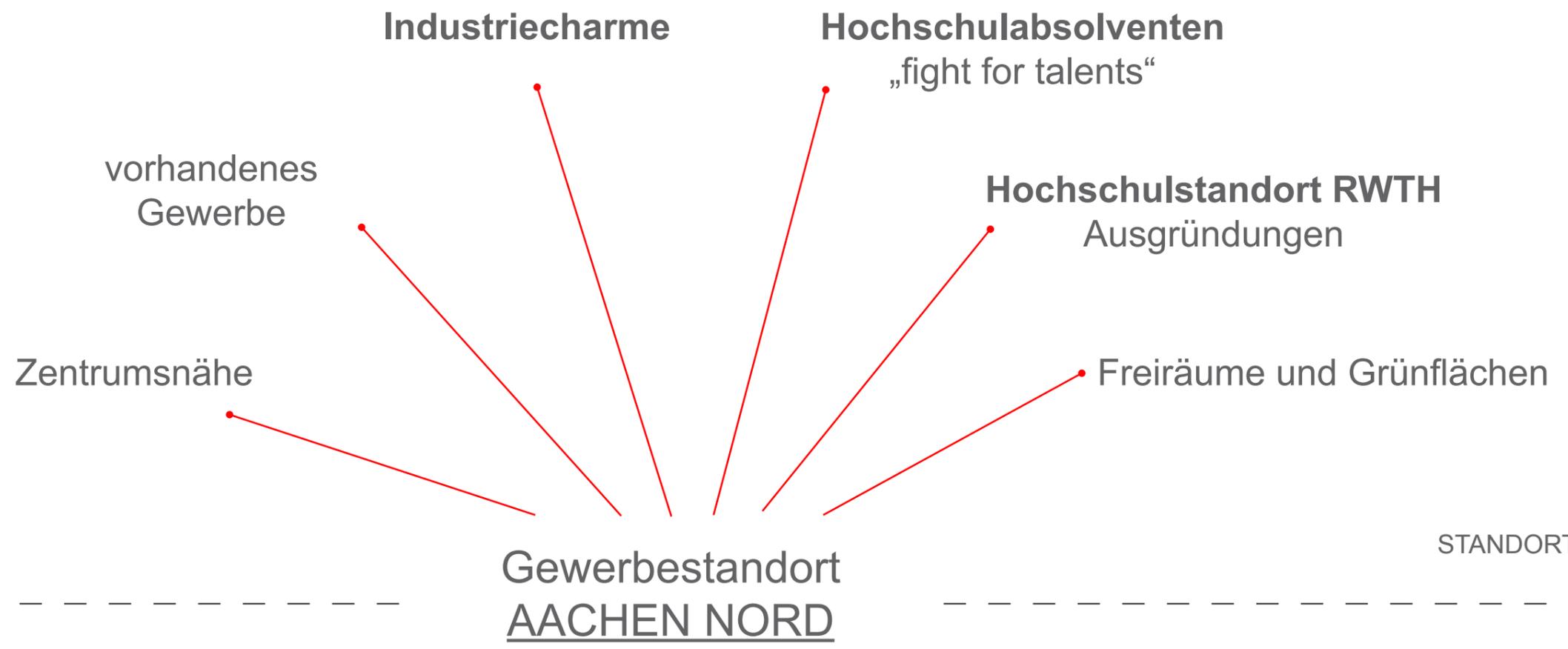


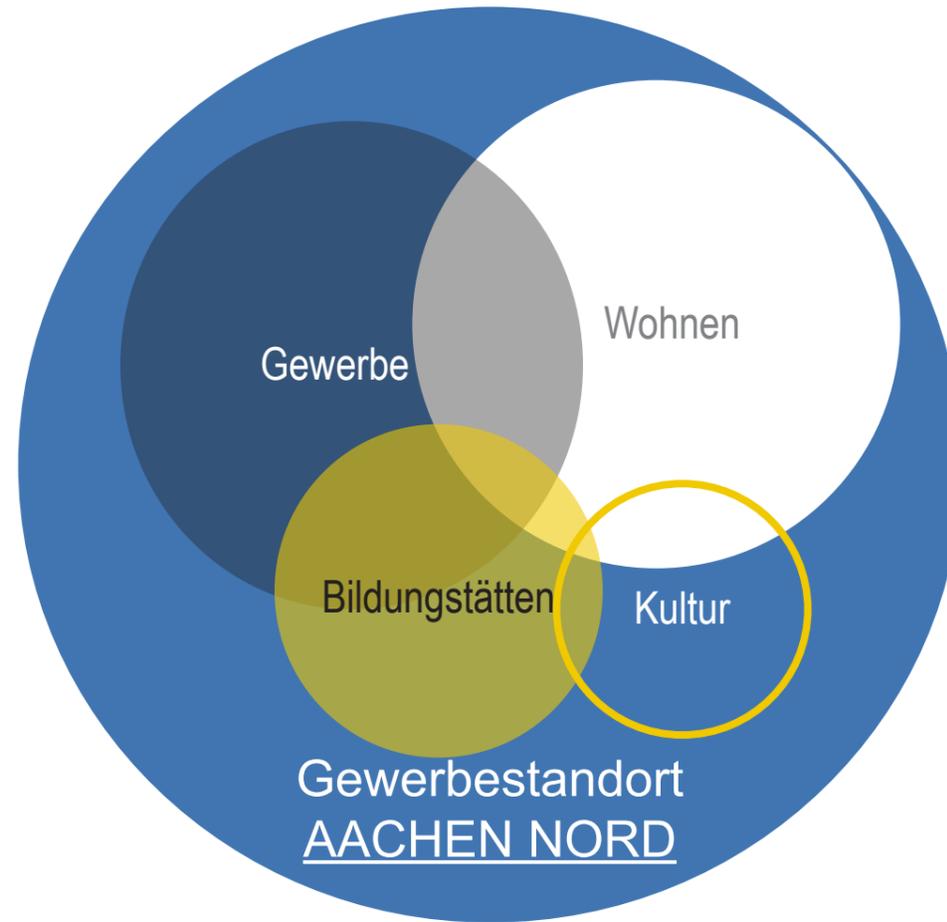
Junge Familien



Performer







Tradition des Arbeiterstadtteils erhalten

- ⊕ kreative und kulturelle Elemente
- ⊕ moderne Wohnkultur schaffen

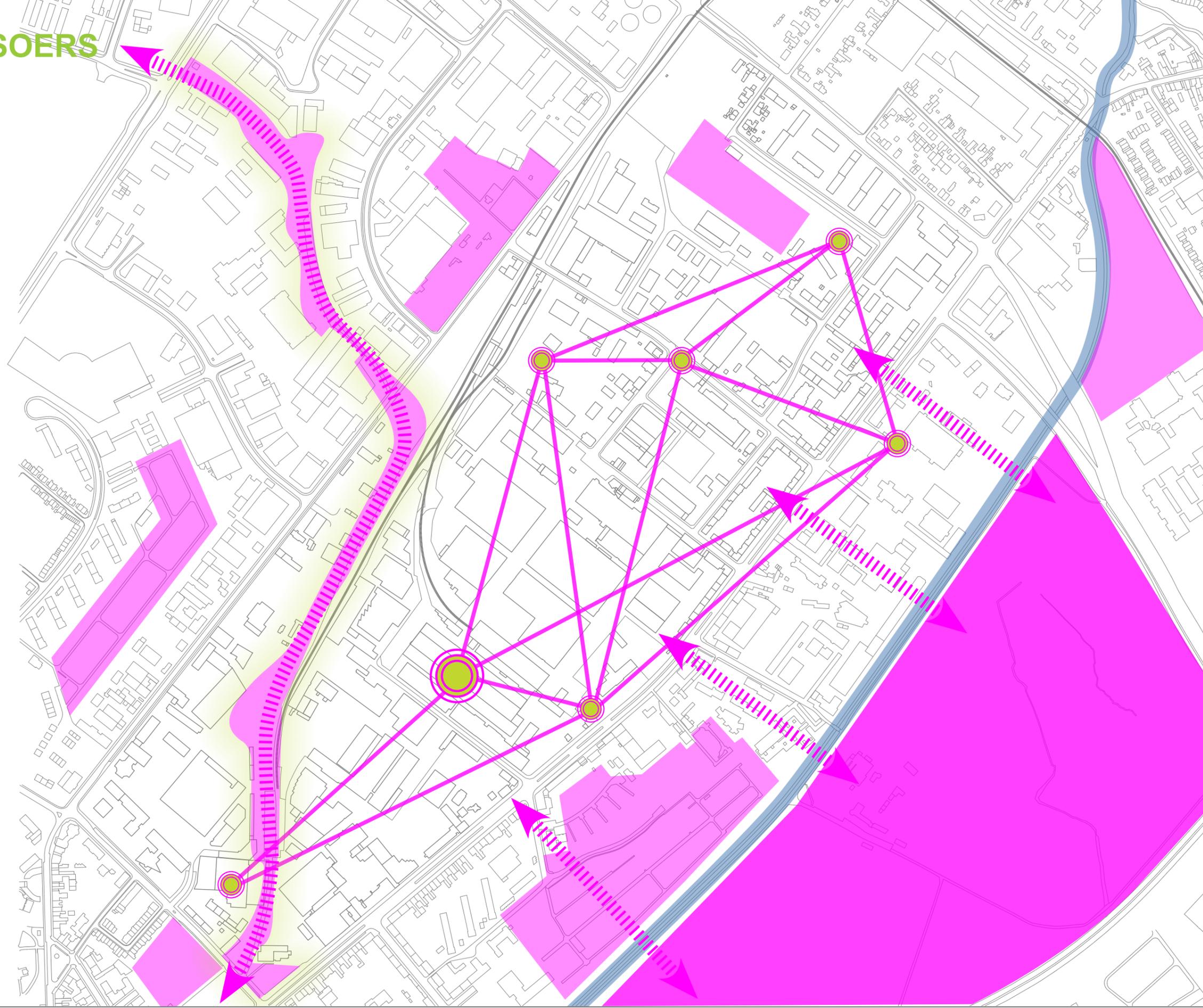


HYBRIDES QUARTIER SCHAFFEN

Vielschichtigkeit durch Ergänzung

Synergieeffekte unterschiedlichster Expertisen

SOERS



Öffnung des südwestlichen Areals
am ehemaligen Nordbahnhof

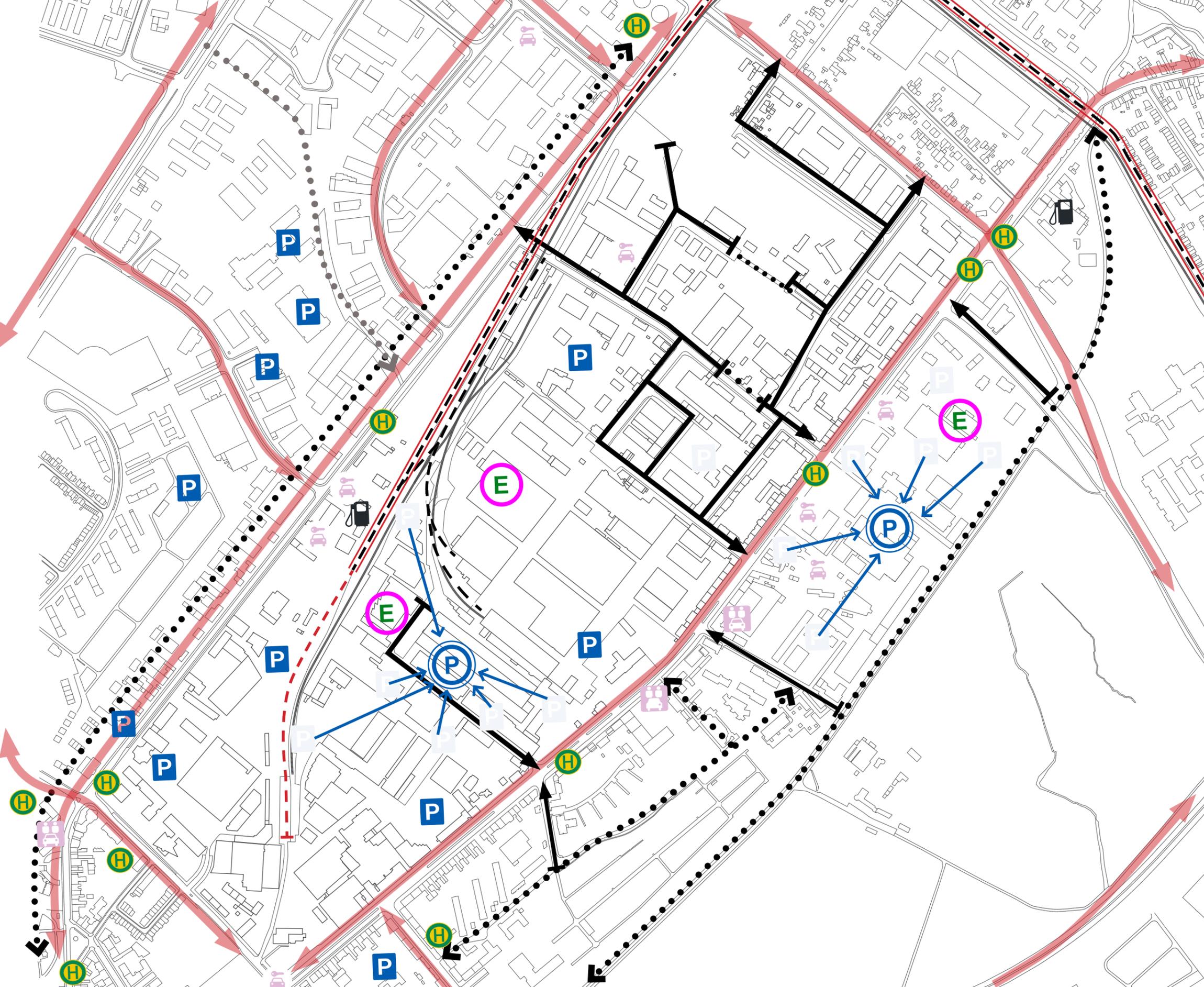
Fuß- & Radweg entlang der alten
Gleise ohne Beeinträchtigung der
Nutzung durch Talbot

Anschluss über Grünen Weg
durch Sportpark Soers, bis
Landschaftsraum Soers

Stärkere Durchwegung von
Jülicher Straße Richtung Wurm
und Landschaftsraum Gut
Kalkhofen

Schaffung & Aufwertung von
Freiflächen im Rahmen von neuen
Entwicklungen
(Bsp. Hotspot - Jahrhunderthalle)

„Greenspots“ des
Förderprogramms BIWAQ können
Netzwerk zur Verbindung aller
Grün- & Freiflächen erzeugen



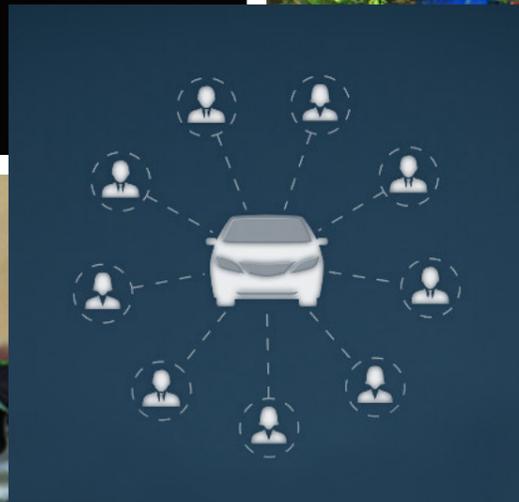
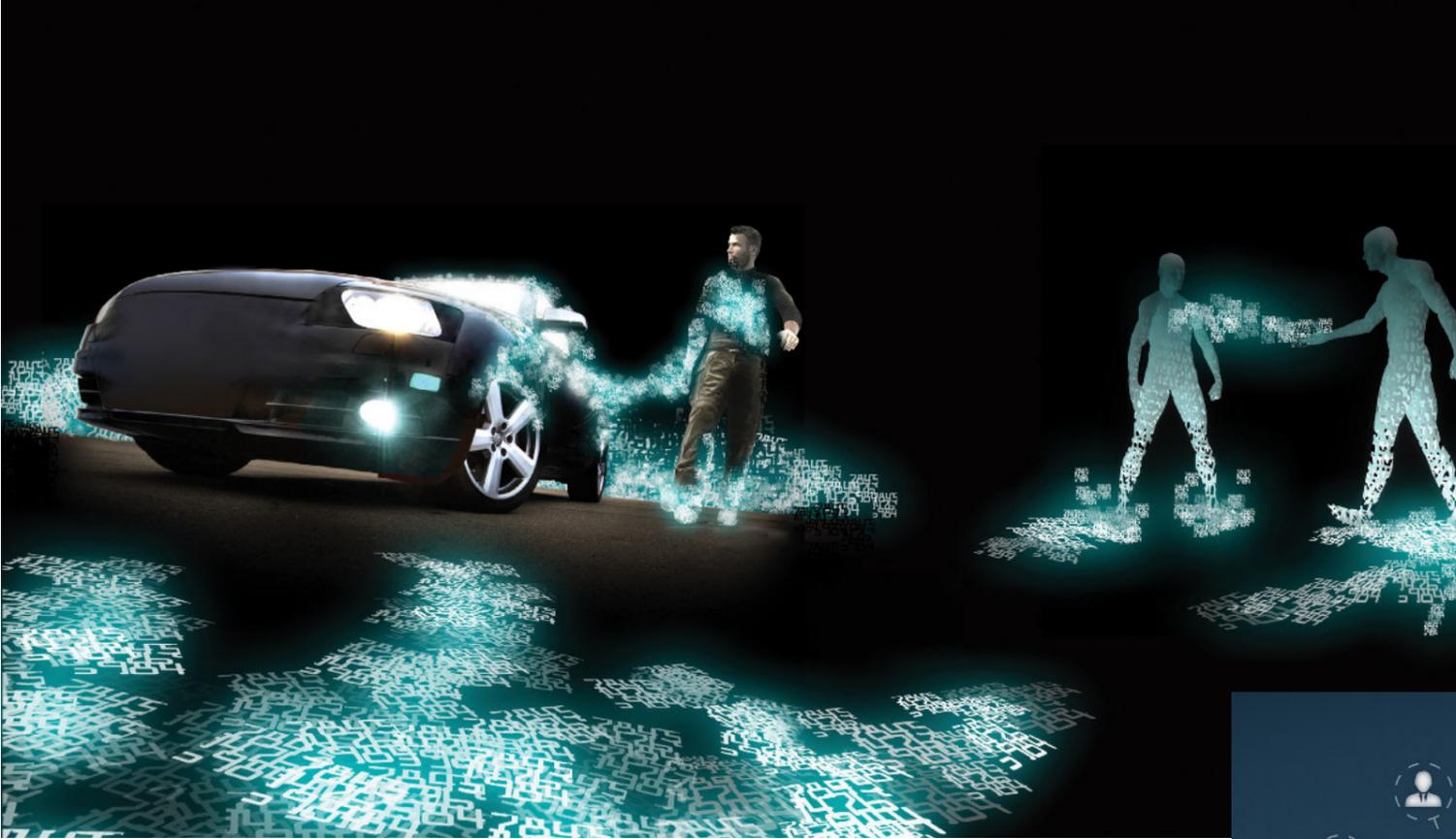
Vielzahl an versiegelten Parkflächen zu strategisch gut positionierten Parkhäusern bündeln

--> Qualitätssteigerung der urbanen Räume zwischen den gewerblichen Nutzungen

Zusätzlich Integration von E-Mobilität (ggfl. in Kombination mit Parkhaus) um Belastung durch Kraftfahrzeuge zu minimieren

GE-Gebiet Aachen-Nord als Vorreiter für urbanen, zukunftsorientierten und vor allem nachhaltigen Standort

-  Bus
-  Parkplatz
-  Parkhaus
-  CarSharing
-  Autoverleih
-  E-Bike Station
-  Tankstelle
-  Hauptstraße
-  PKW „Ist“
-  Bahnlinie
-  Bahn stillgelegt?
-  Bahnliniencluster
-  Fuß/Rad „Ist“





Grüner Weg
B-Plan 867

Grünzug: Fußgänger-
und Fahrradweg

Jahrhunderthalle
Garbe-Lahmeyer-Gebäude

Kaiserbrunnen AG





- 1 Werkstattgebäude Talbot Services GmbH
- 2 Lagergebäude (passive Nutzung)
- 3 Jahrhundert-Halle
- 4 Krantzstraße 2
- 5 „StreetScooter“ Büro
- 6 „Efeuhaus“ (leer stehend)
- 7 ehem. Pfortnerhaus

Ehemaliges Garbe-Lahmeyer-Gelände – aktuelles Talbot-Gelände – neuer Hotspot Jahrhunderthalle

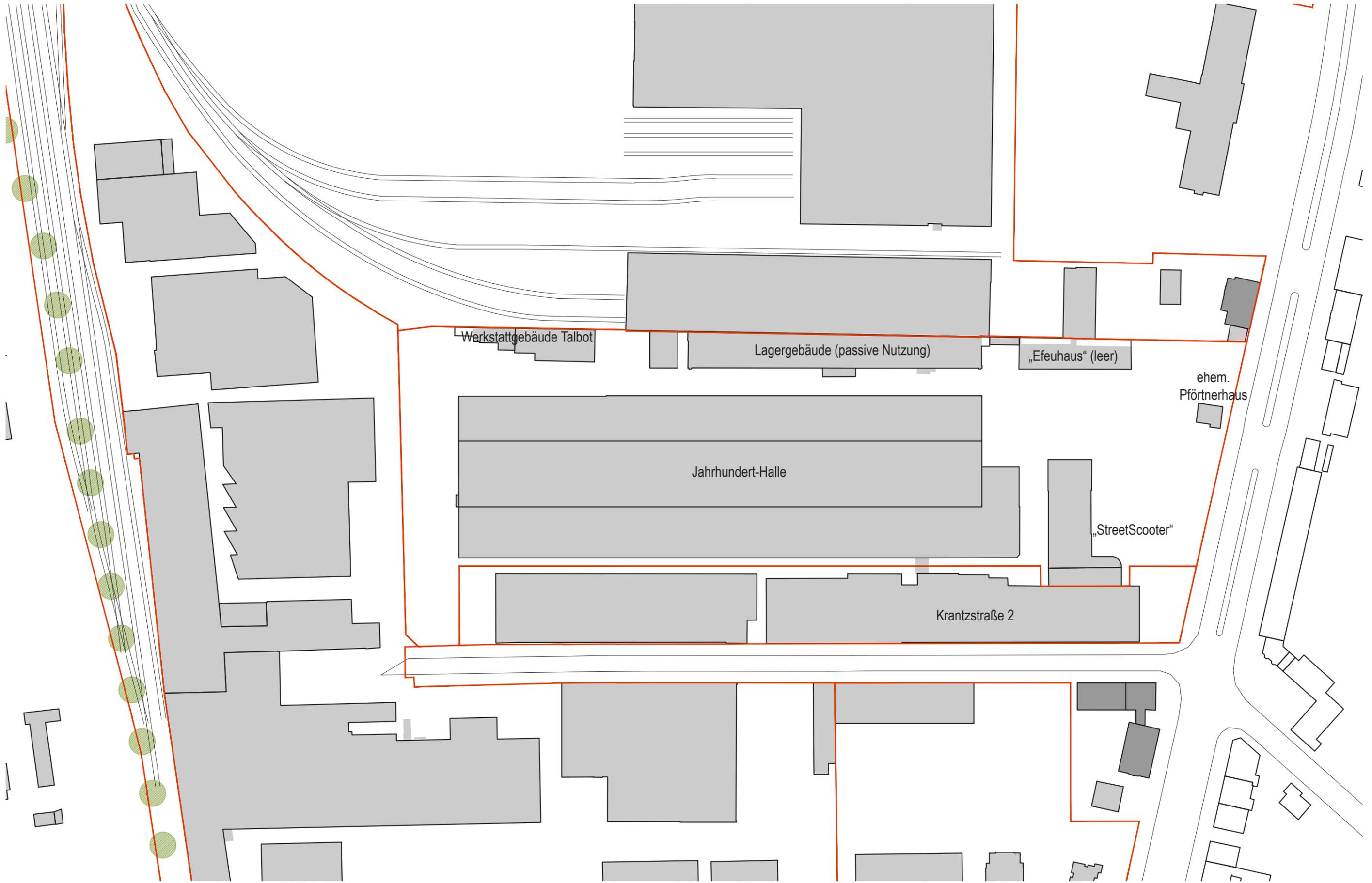


VISION

Hotspot – Jahrhunderthalle

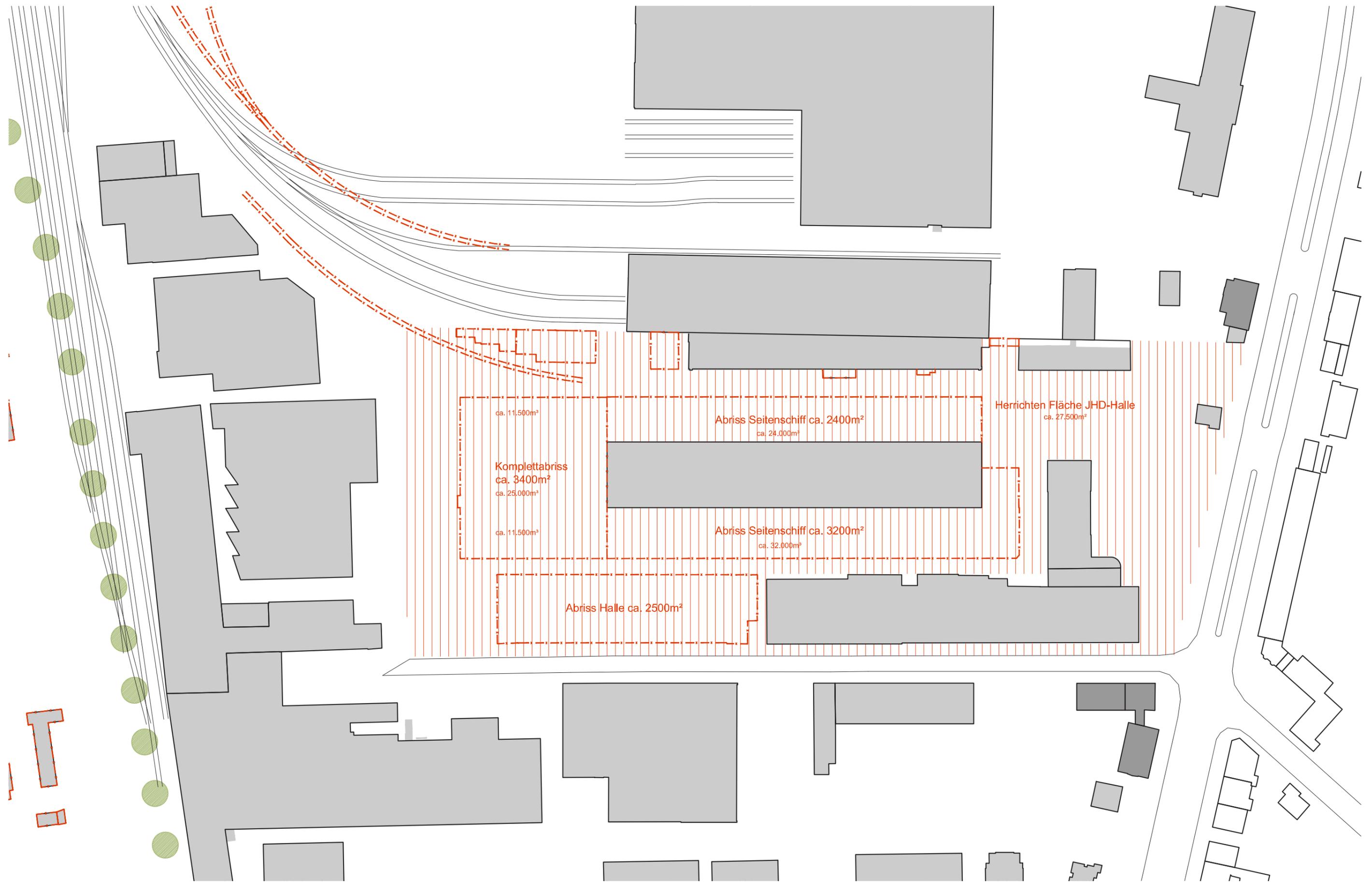
Ziele:

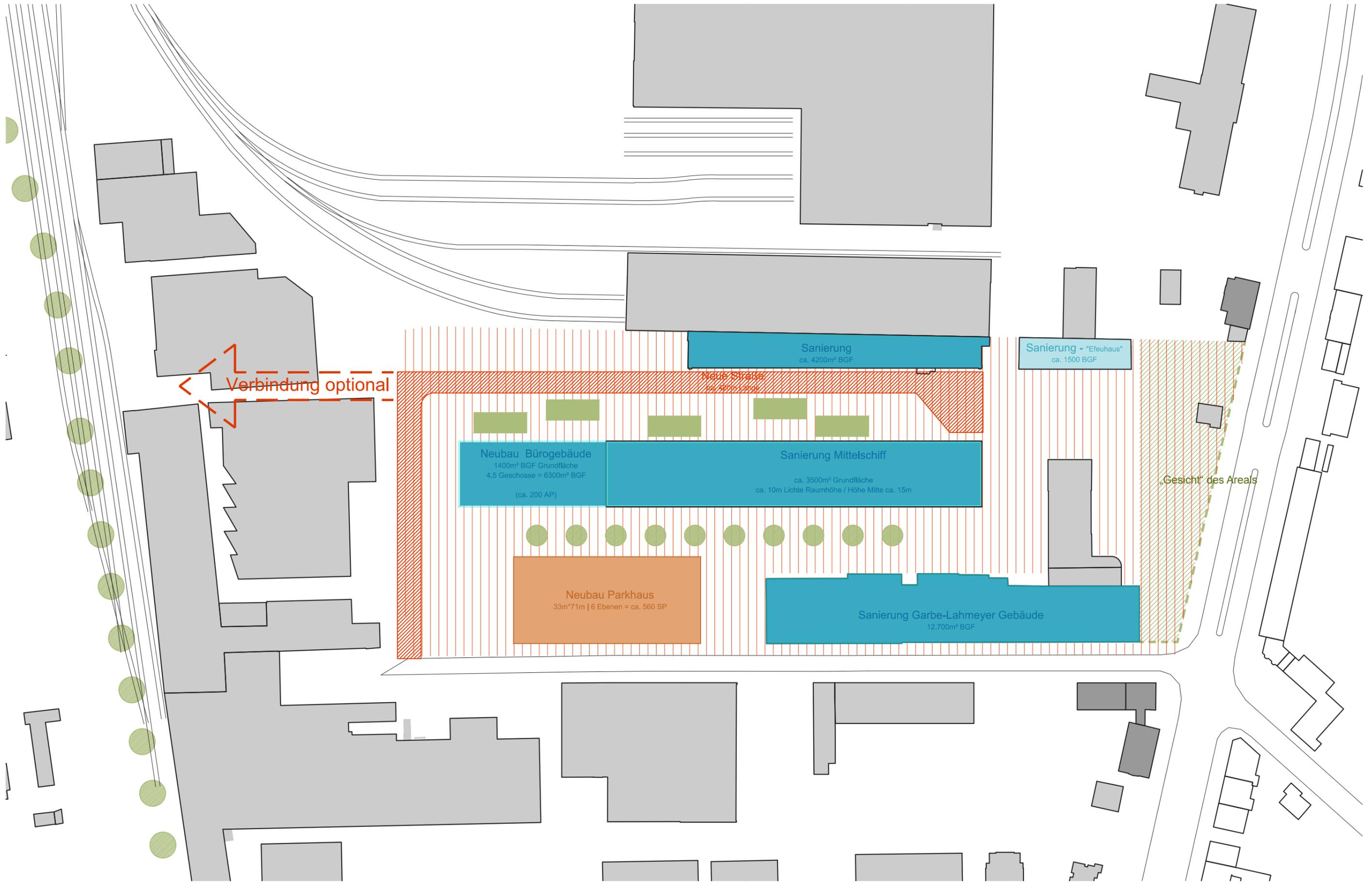
- ① Identifikationspunkte für Aachen Nord schaffen
- ② Stadtraum auflockern und hochwertigen Freiraum erzeugen
- ③ Vorhandene Gewerbeflächen Instand setzen und revitalisieren
- ④ Neue, effiziente Büroflächen schaffen
- ⑤ Impulsive, aufstrebende und kreative Unternehmen ansiedeln
- ⑥ Hohe Nutzungsdichte und -durchmischung erzielen
- ⑦ Ruhenden Verkehr in Parkhäusern bündeln

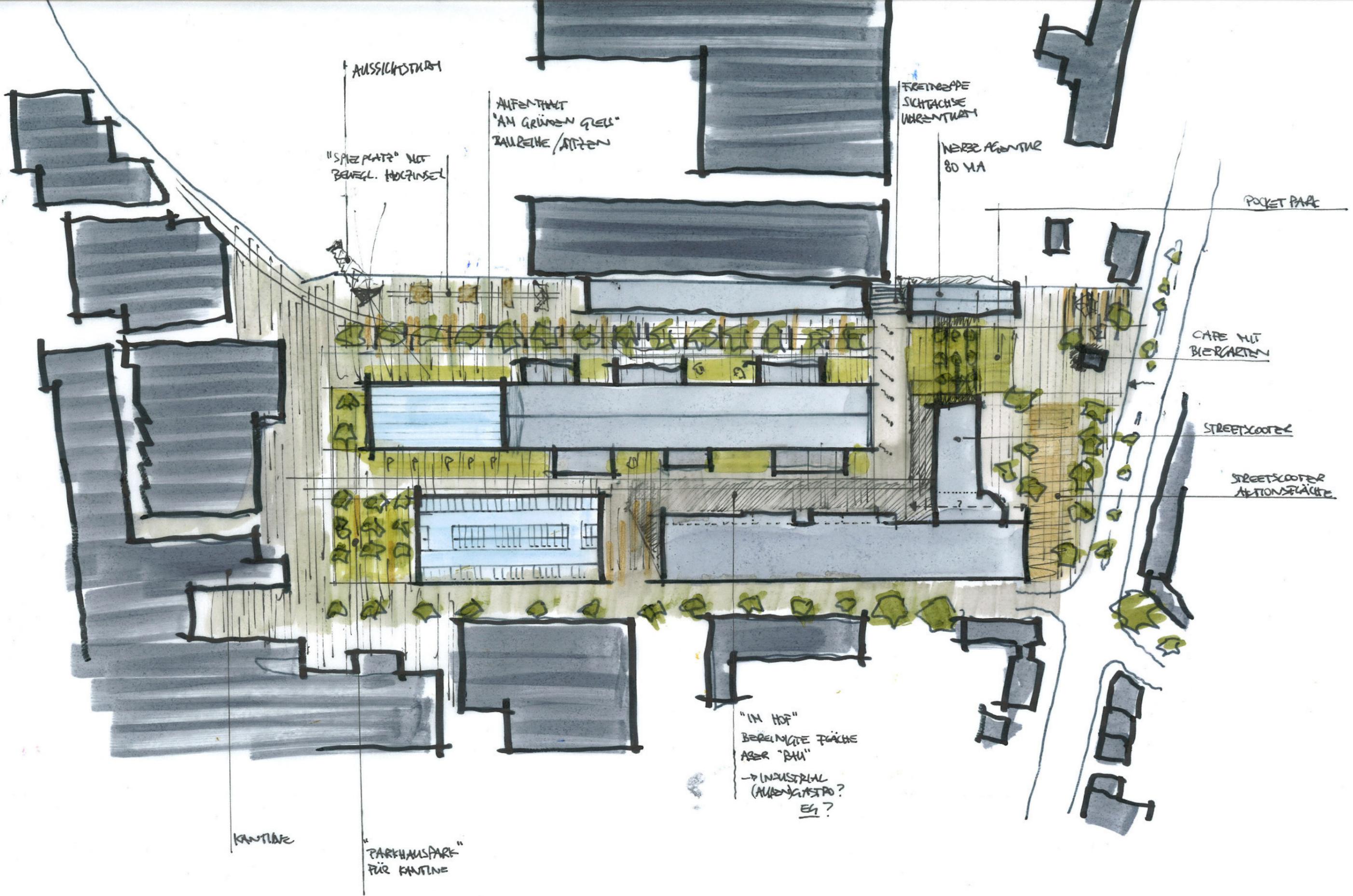


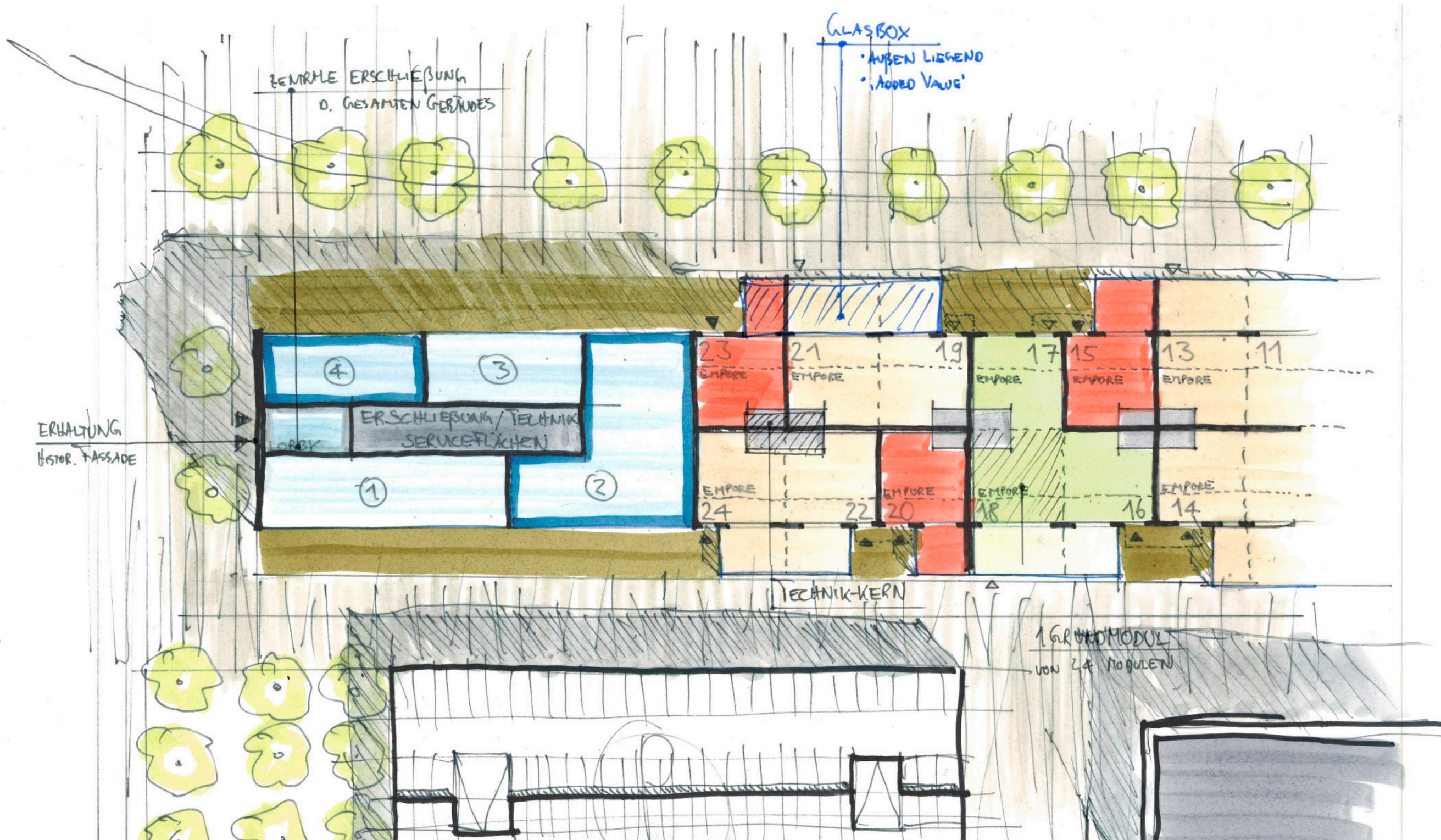
Szenario A

„Hybride Start-Up Fabrik“













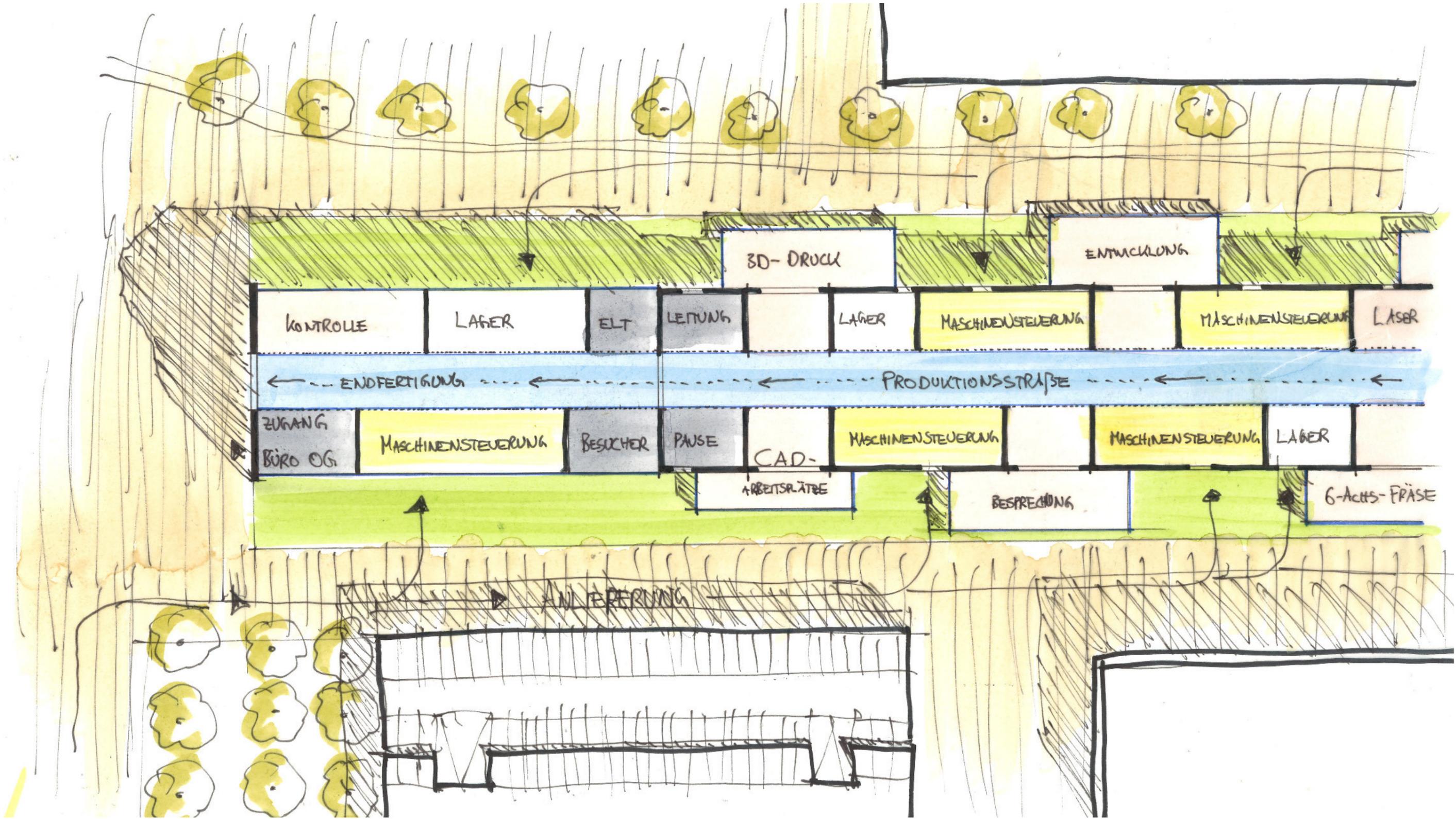


VISION

Hotspot - Jahrhunderthalle

Szenario B

„StreetScooter 2.0“

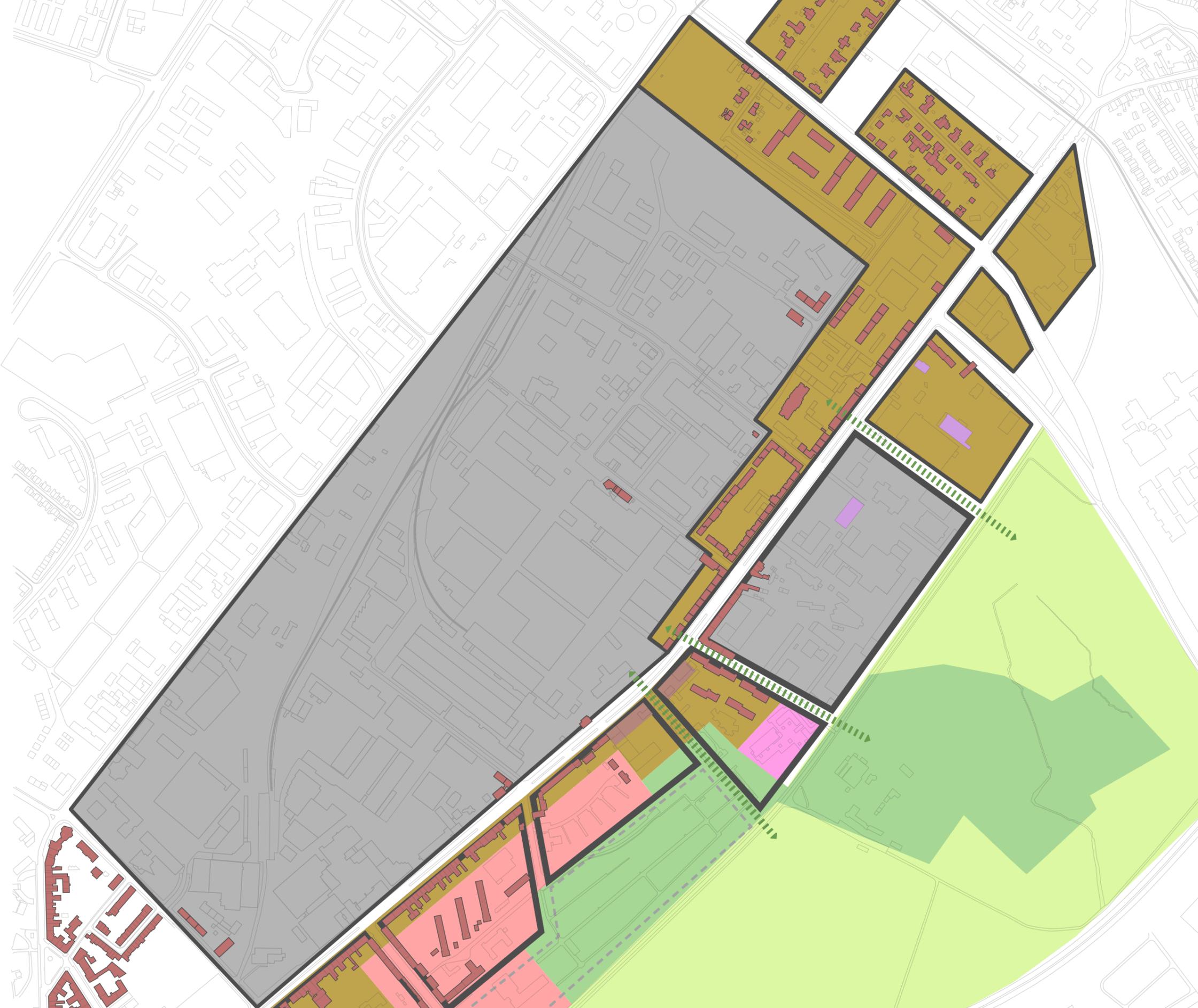


Beispielhafte Belegung des vorderen Hallenteils mit einer Fabrik

Vision – Szenario B

VISION

Aachen-Nord als Wohn- und Gewerbestandort

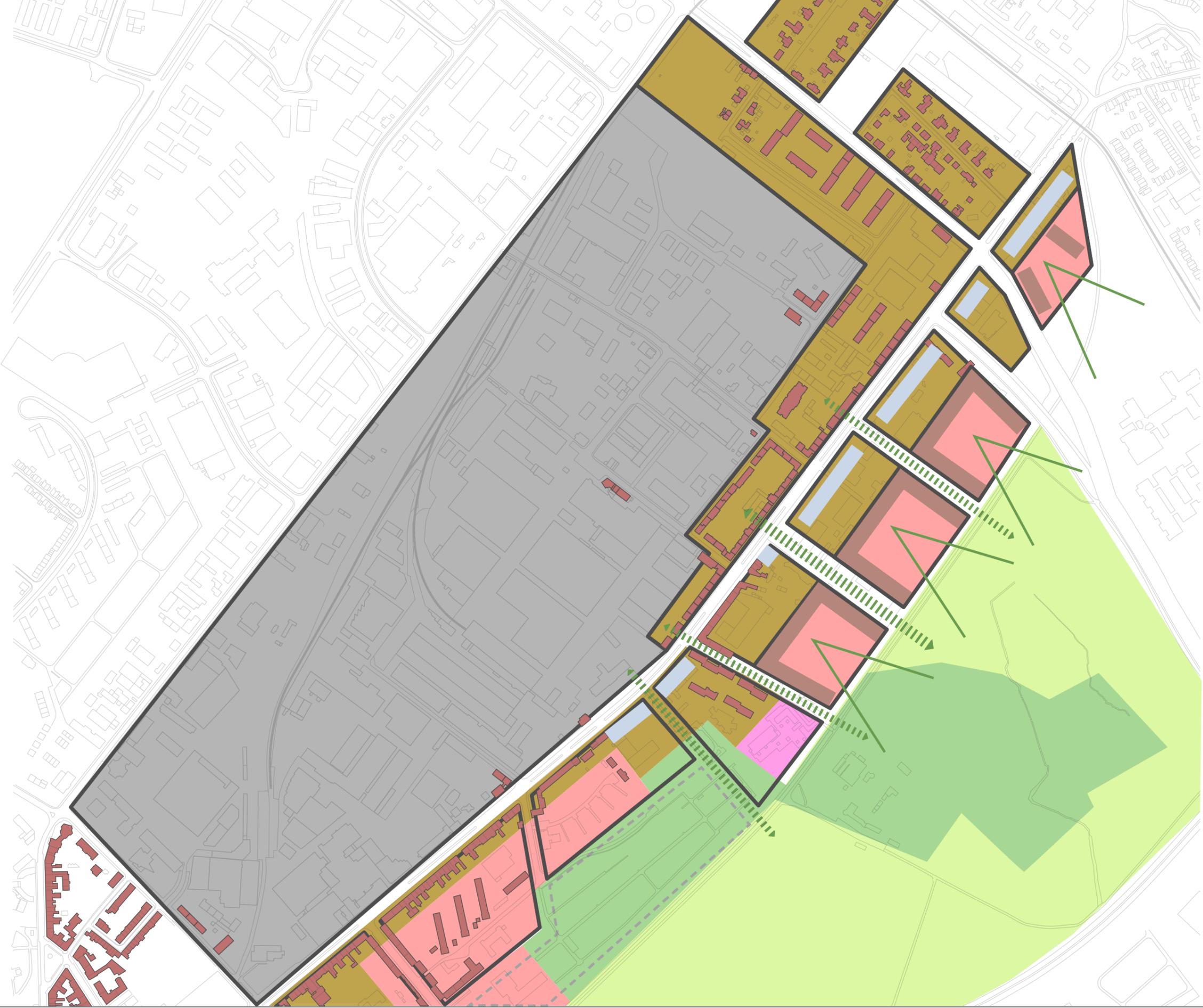


Ziele:

- klare Gliederung der Nutzungsverteilung entlang der Jülicher Str. in Cluster
- Standortnahes Wohnen etablieren
- Verbindung zwischen Gewerbestandort und Wurm-Landschaft stärken
- Verdichtung der Bebauung entlang der Jülicher Str. (gefasster Straßenraum als angemessener Stadteingang)

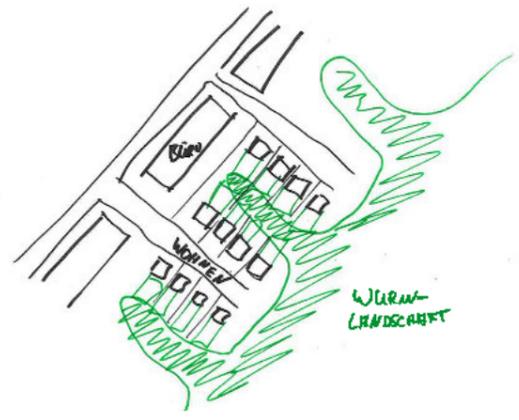
Legende Variante1	
■	Wohnen
■	Mischnutzung
■	Gewerbe
—	Raumkante
- -	weiche Raumkante
■	Potenzial Grün
■	Nahversorgung
■ (with building icon)	Bestand Wohnen
■	Grünflächen
■	Sonderflächen

Flächenausweisung - Variante 1



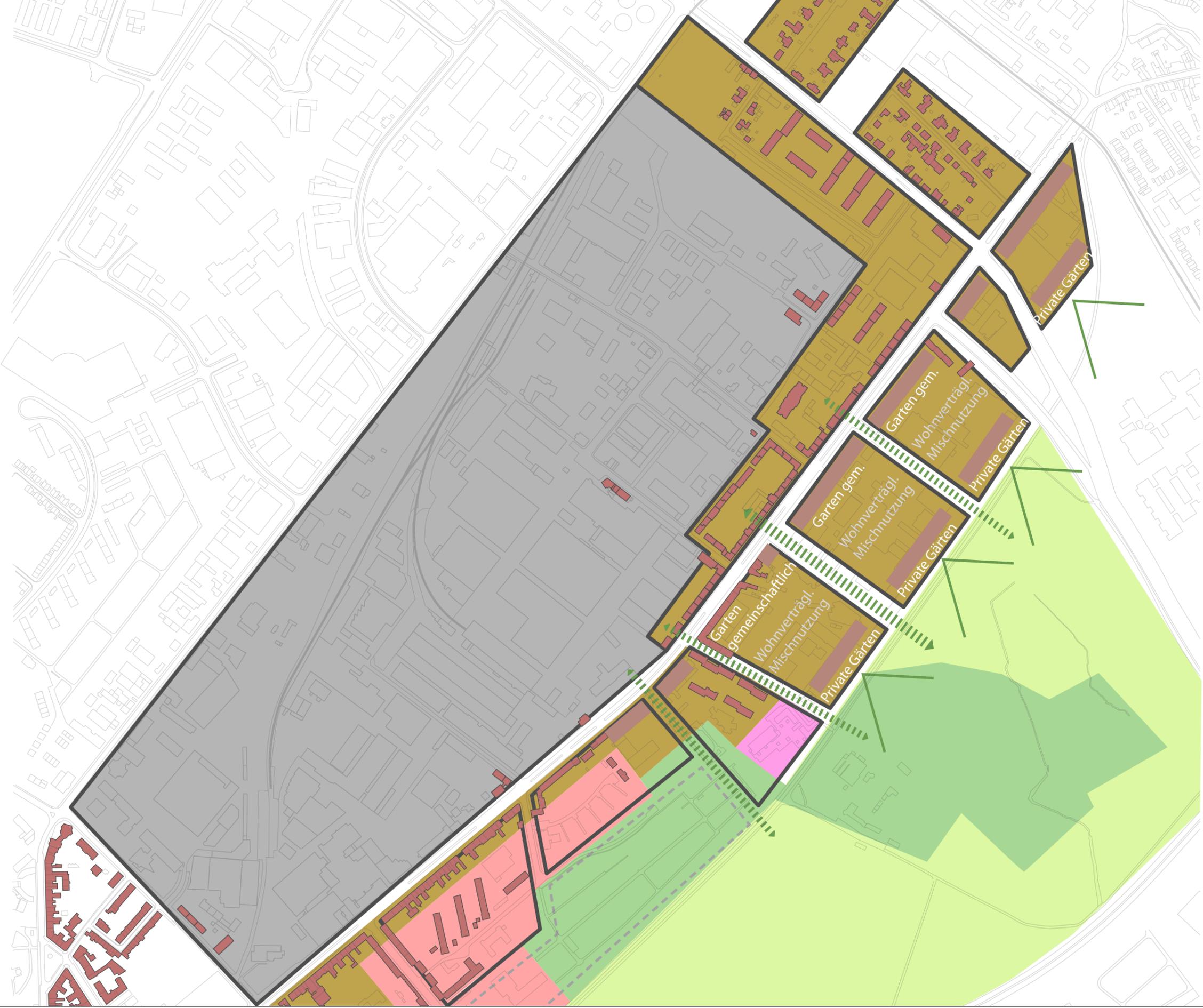
Ziele:

- Büroriegel / Mischnutzung entlang Jülicher Str.
- Wohnen im hinteren Teil der Cluster mit Landschaftsbezug
- Sozialer Wohnungsbau an Jülicher Str., hochwertigeres Wohnen an der Wurm



Legende Variante 2	
■	Wohnen
■	Mischnutzung
■	Gewerbe
—	Raumkante
- - -	weiche Raumkante
■	Potenzial Grün
■	Nahversorgung
■	Bestand Wohnen
■	Grünflächen
■	Sonderflächen
■	Wohnbebauung
■	Büro / MN

Flächenausweisung - Variante 2



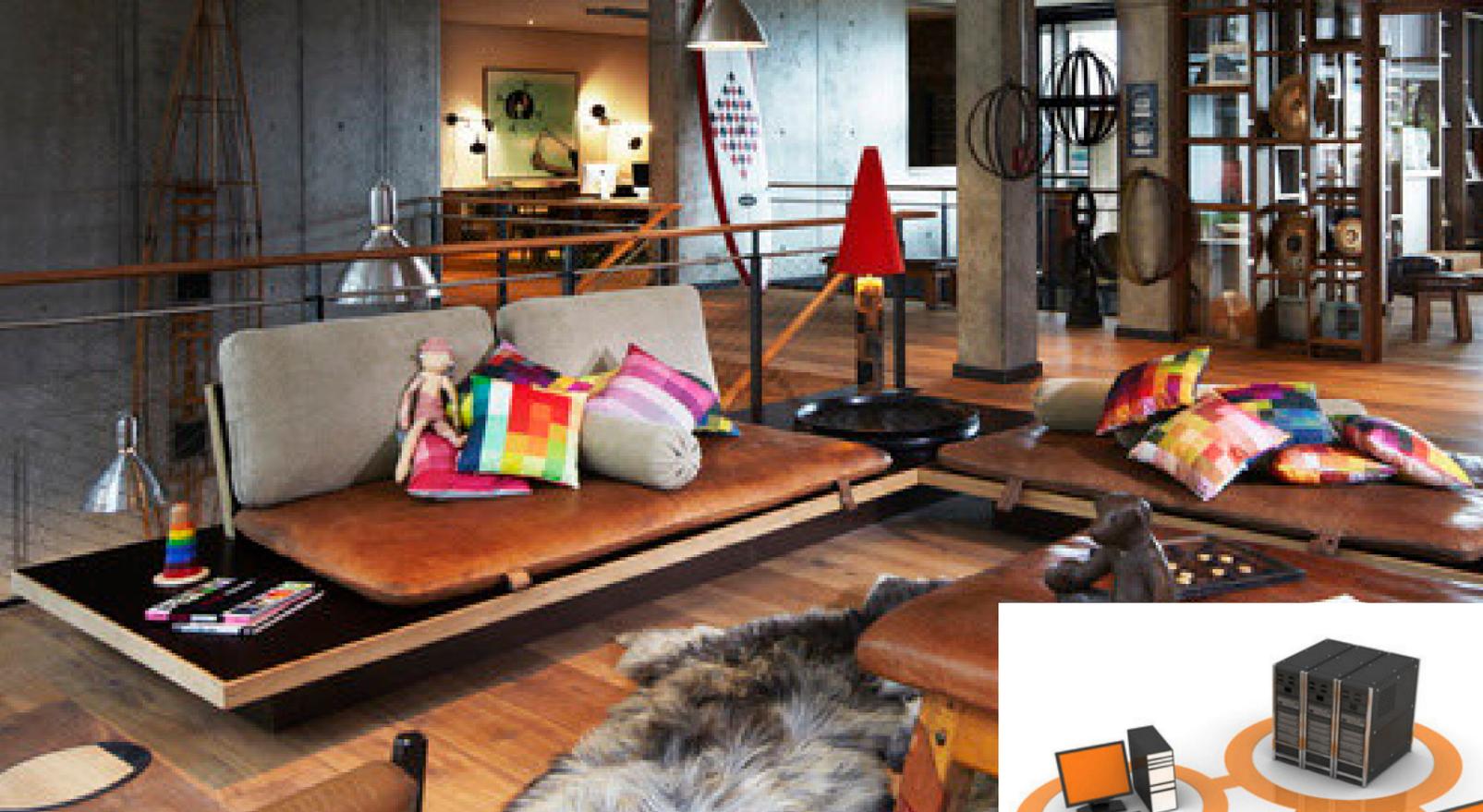
Ziele:

- Wohnbebauung entlang der Jülicher Str. und Wurm
- Qualitäten der Wurm und Landschaft für Wohnen nutzen
- Innerhalb der Cluster ist eine wohnverträgliche Mischnutzung möglich
- Langfristig: Stärkere Vernüpfung Aachen-Nord und Haaren mit durchgehender Wohnbebauung entlang der gegenüberliegenden Wohnbebauung



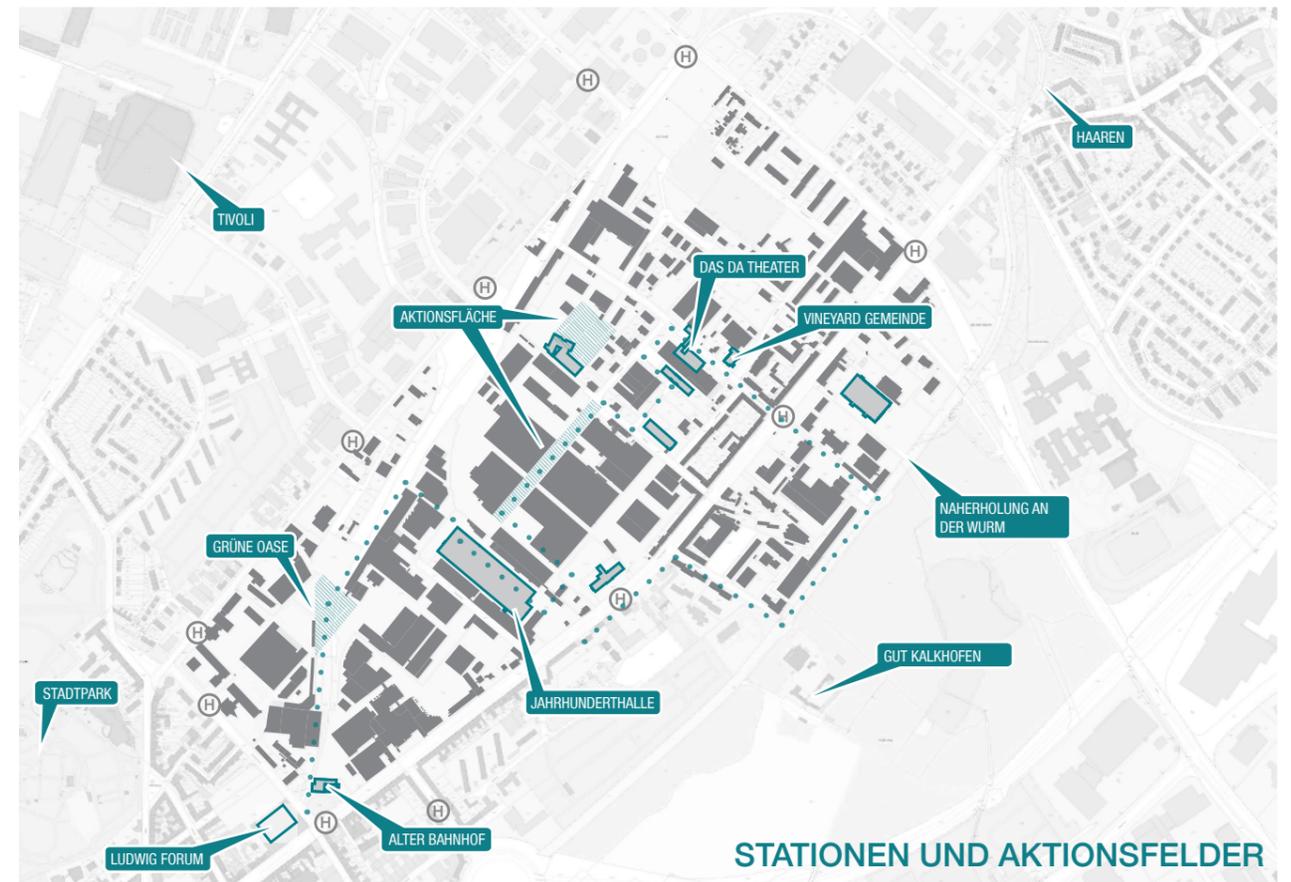
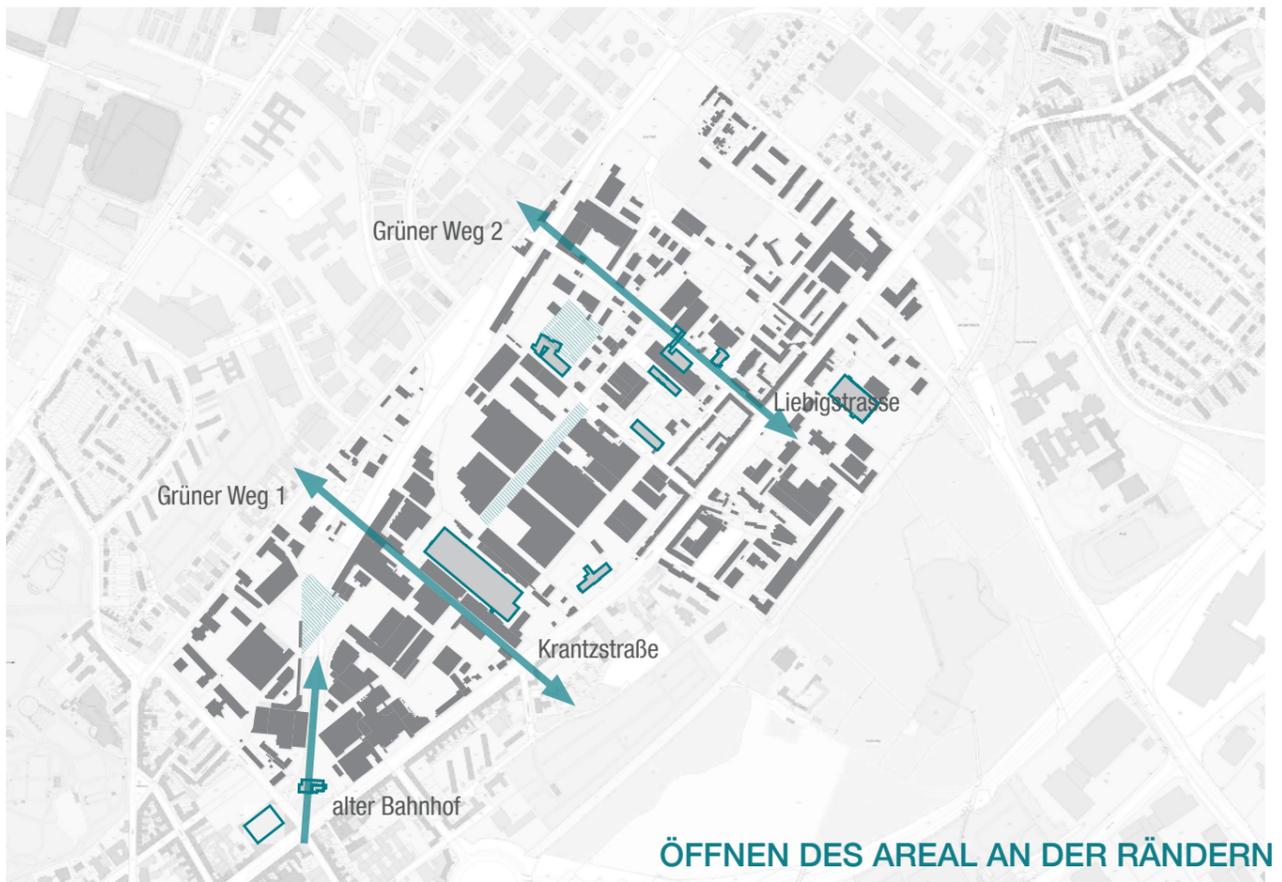
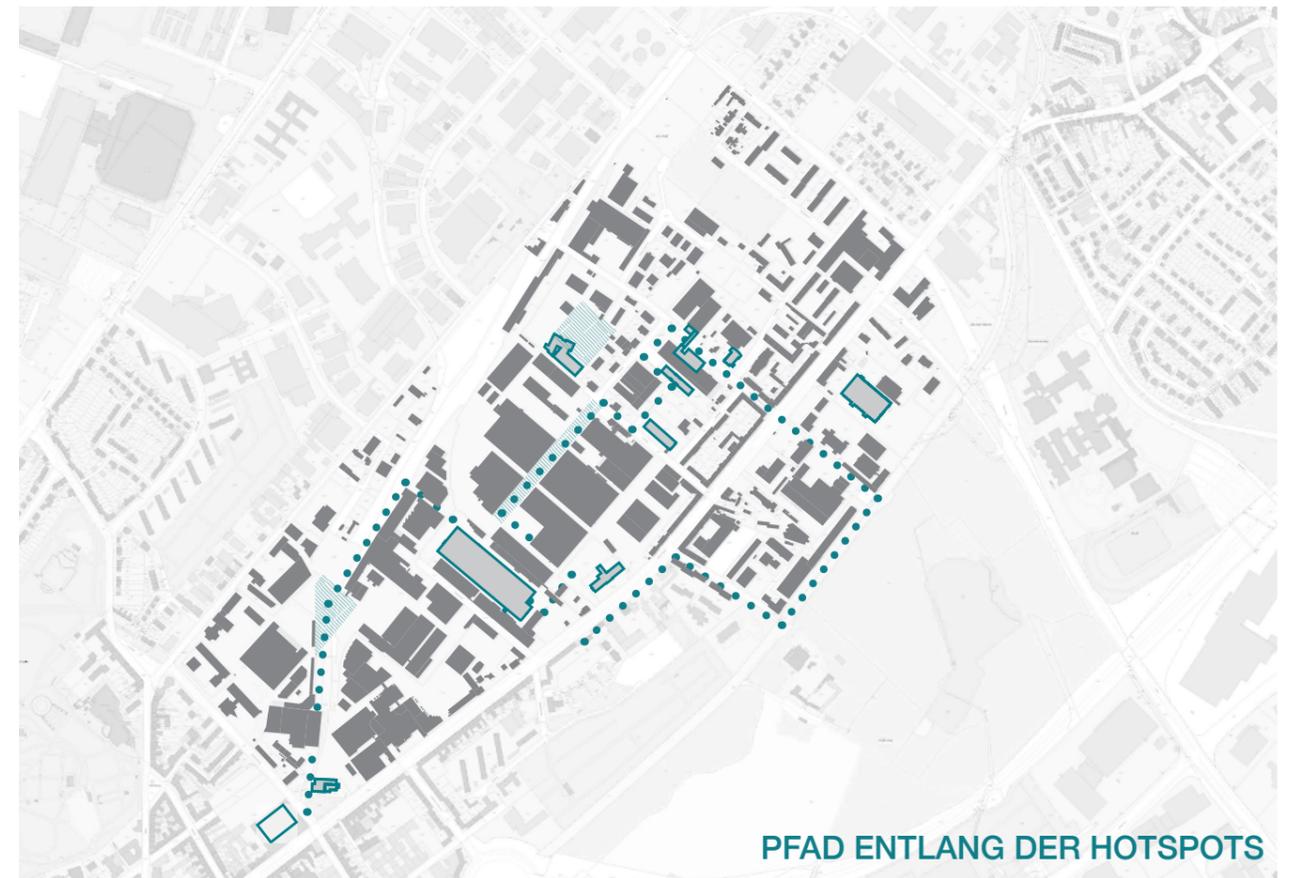
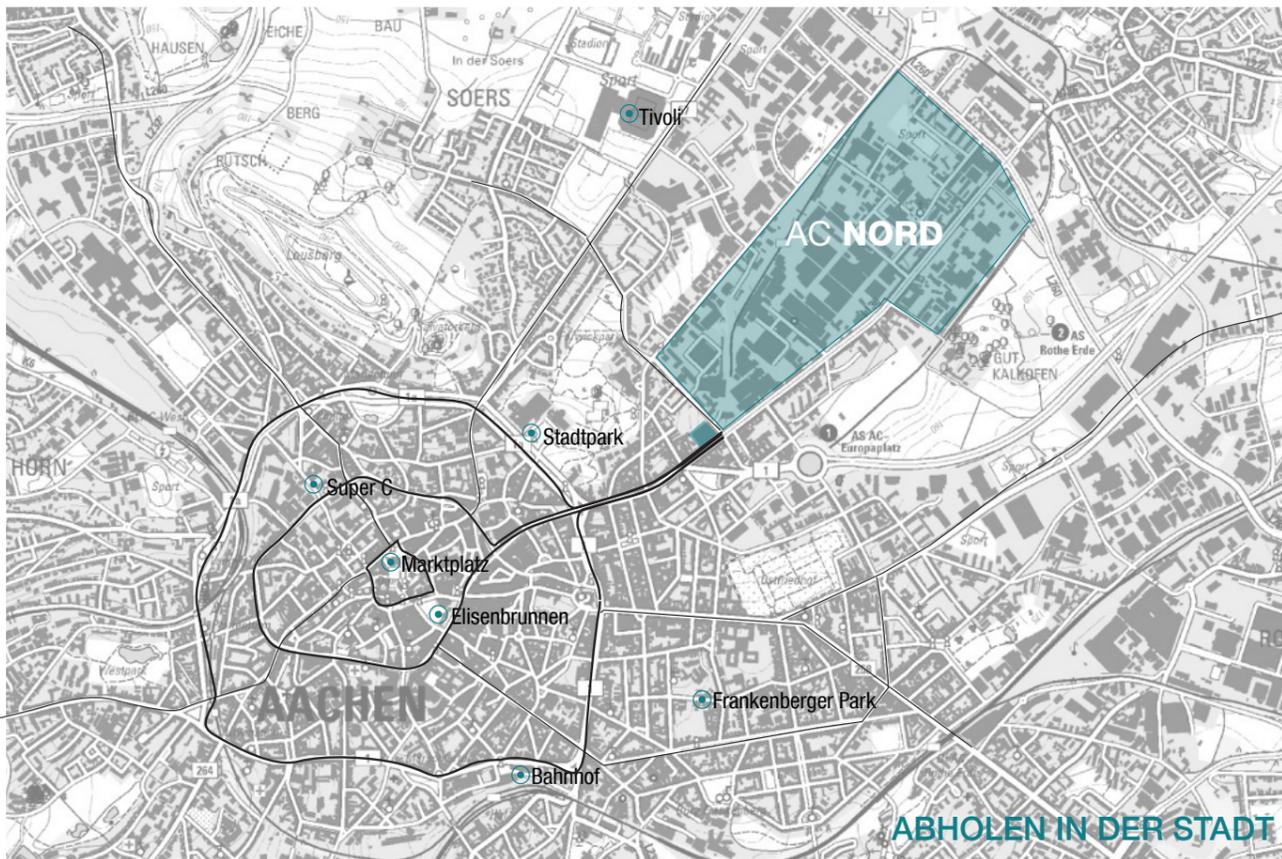
Legende Variante 3	
■	Wohnen
■	Mischnutzung
■	Gewerbe
—	Raumkante
- -	weiche Raumkante
■	Potenzial Grün
■	Nahversorgung
■	Bestand Wohnen
■	Grünflächen
■	Sonderflächen
■	Wohnbebauung

Flächenausweisung - Variante 3



INDUSTRAIL

EIN STREIFZUG DURCH AACHENER INDUSTRIEGESCHICHTE





INFO



Fussballfeld für JederMann und -Frau



Die Menschen da abholen, wo sie sind.

aachen nord