

Standort- und Marktanalyse der Gewerbeflächen Aachen-Nord

Abschlussbericht



Gefördert durch



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Impressum

Auftraggeber

Eine Studie im Auftrag der Stadt Aachen

Auftragnehmer

kadawittfeldarchitektur GmbH
Aureliusstraße 2
52064 Aachen

Werkzeugmaschinenlabor WZL der RWTH Aachen
Lehrstuhl für Produktionssystematik
Steinbachstraße 19
52074 Aachen

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Architekt BDA Gerhard Wittfeld
Geschäftsführender Gesellschafter
+49 (0) 241 94690-0
wittfeld@kwa.ac

M.Sc. Arch. Philipp Müller
Abteilung Entwurf
+49 (0) 241 94690-271
p.mueller@kwa.ac

Dr.-Ing. Peter Burggräf
Abteilungsleiter, Abteilung Fabrikplanung
+49 (0) 241 80-26264
p.burggraef@wzl.rwth-aachen.de

Dipl.-Wirt.-Ing. Julian Utsch, M.Sc.
Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Abteilung Fabrikplanung
+49 (0) 241 80-20084
j.utsch@wzl.rwth-aachen.de

Aachen, im August 2016

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Anlass der Studie	5
1.2	Team	8
1.3	Untersuchungsgebiet der Studie	8
1.4	Zielsetzung	9
1.5	Vorgehensweise und Methodik	10
2	Standort-und Flächenanalyse	12
2.1	Harte Standortfaktoren	12
2.1.1	Erschließung und Anbindung	12
2.1.2	Analyse der Parzellenstruktur (Flurstücksflächen)	14
2.1.3	Infrastruktur und Mobilität	16
2.1.4	Freiraum	18
2.1.5	Bewohnerstruktur	20
2.1.6	Wohnstandort Aachen-Nord	22
2.1.7	Gewerbestandort Aachen-Nord	24
2.1.8	Planungsrecht	26
2.1.9	Brachen und Freiflächen	28
2.2	Weiche Standortfaktoren	30
2.2.1	Image	30
2.2.2	Bekanntheit des Gewerbestandorts	30
2.2.3	Kultur, Freizeit und Sport	30
2.2.4	Bildungsangebot	31
2.3	SWOT-Analyse	32
2.3.1	SWOT-Analyse bezogen auf die gewerbliche Nutzung Aachen-Nords	32
2.3.2	SWOT-Analyse bezogen auf die Wohnnutzung in Aachen-Nord	33
3	Immobilienanalyse	36
4	Akteurs- und Anforderungsanalyse	46
4.1	Firmen und Branchen	46
4.1.1	Branchenverteilung	48
4.1.2	Umsatz und Mitarbeiter	49
4.2	Akteure	50
5	Zusammenfassung der Analysen	53
6	Vision	54
6.1	Harte Standortfaktoren	56
6.1.1	Erschließung, Infrastruktur und Mobilität	56
6.1.2	Freiraum	58
6.1.3	Wohn- und Gewerbestandort Aachen-Nord	62
6.1.4	Brachen und Hotspots	68
6.2	Weiche Standortfaktoren	74
6.3	Branchen, Akteure und zukünftige Nutzer	77
6.3.1	Szenario 1: Ansiedelung mehrerer kleiner Unternehmen	77
6.3.2	Szenario 2: Ansiedelung eines großen Unternehmens	78
7	Fazit	80

1 Einleitung

1.1 Anlass der Studie

Das heutige Gewerbegebiet *Aachen-Nord* entwickelte sich einst als stadtnaher und verkehrsgünstig gelegener Industriestandort vor den „Toren der Stadt“. Mit dem Bau einer Bahntrasse ab 1870 wuchs die Industrie an diesem Standort rapide, blieb aber bis in die 1930er Jahre weitgehend klar vom Stadtgebiet getrennt. Erst nach dem zweiten Weltkrieg begannen die Aachener Wohngebiete weit über den Außenring zu wachsen und sich mit den Gebieten industrieller Nutzungen zu vermischen. Heute liegt das Gebiet daher „in der Stadt“ und ist von unterschiedlichen baulichen Strukturen und einem heterogenen Nutzungsgefüge geprägt.

Abwanderungen und Standortschließungen führten zu brachliegenden Flächen und Mindernutzung von vorhandenen Gewerbeflächen, auf welche der Wirtschaftsstandort Aachen dringend angewiesen ist. Nur so ist er in der Lage rechtzeitig und dynamisch auf Nachfrage zu reagieren, weitere Abwanderung zu verhindern und im besten Fall Neuansiedlungen zu ermöglichen. Diese Tatsache stellt die Beteiligten ebenso vor eine große Herausforderung, wie die teilweise ungeordnet wirkende Koexistenz von Wohn- und Gewerbeflächen. Zudem sorgen konkurrierende Interessen der unterschiedlichen Akteure bei Investoren für Verunsicherung. Somit stand die Entwicklung bisher still und wertvolles Potential blieb an diesem Standort ungenutzt.

In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Studien über die Potentiale von Aachen-Nord erarbeitet. Von 1992 bis 1996 beschäftigte sich das Dortmunder Büro für Stadtplanung und Stadtforschung mit einer Studie, die Grundlage für den gültigen Rahmenplan *Gewerbegebiet Grüner Weg Aachen* war. Im Zuge der 1. Fortschreibung 1997 wurden einige der Empfehlungen verwirklicht, andere mögliche Entwicklungen wie das Bauleitplanverfahren *Grüner Weg Teil II Eisenbahnpark* wurden nicht umgesetzt, wodurch viele der damaligen Themen immer noch aktuell sind.¹

Seit 2009 schreibt die Stadt Aachen die Entwicklung im Rahmen des Projektes *Soziale Stadt Aachen-Nord* fort, mit dem Ziel, den Stadtteil aufzuwerten und dabei besonders die Interessen der dort lebenden Menschen in den Vordergrund zu stellen.

Im Spannungsfeld aktueller Entwicklungen von Arbeitswelt und Gesellschaft konzentriert sich die *Standort- und Marktanalyse der Gewerbeflächen Aachen-Nord* auf die wirtschaftliche Entwicklung in einem abgegrenzten Untersuchungsgebiet. Das Projektteam möchte dabei zukunftsorientiert und visionär agieren, weswegen es unerlässlich ist, drängende Fragen des Zeitgeschehens zu berücksichtigen.

Der demografische Wandel verändert unsere Gesellschaft grundlegend. Während immer weniger Kinder geboren werden, steigert der medizinische Fortschritt die allgemeine Lebenserwartung und sorgt für einen immer höheren Anteil an Hochbetagten. Dadurch steigt auch das allgemeine Rentenalter, was nach einer harmonischen Wechselwirkung von Wohnen und Arbeiten verlangt.

Entwicklung vom reinen Industriegebiet zum Mischgebiet

Abwanderungen & Standortschließungen

Frühere Studien

Die Studie ist im Projekt Soziale Stadt Aachen-Nord angesiedelt

Aktuelle gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen

Demografischer Wandel

¹ Quelle: <http://www.aachen.de>

Moderne Mobilität	Neue Möglichkeiten der Mobilität wie Car- oder Bike-Sharing erlauben es mehr Menschen, sich unabhängig zu bewegen. Der wichtigste Weg zu mehr Mobilität führt dennoch über kürzere Wege und eine stärkere Vernetzung der Quartiere. Ein stärkeres Zusammenwachsen der einzelnen Alltagsbereiche (Wohnen, Arbeiten, Schule, Freizeit, Nahversorgung) bündelt die Interessen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, ermöglicht flexible Arbeitszeiten, lässt mehr Raum für Familienleben und steigert die Attraktivität eines Stadtteils.
Umkehrung der menschlichen Grundbedürfnisse	In der heutigen Zeit kann ein Bürger einer Industrienation im Allgemeinen davon ausgehen, dass seine Grundbedürfnisse wie Sicherheit und Nahrung gedeckt sind. Daher kehren sich die Prioritäten der Bedürfnisse um: Selbstverwirklichung, soziale Anerkennung und Individualität werden immer wichtiger. Rapide voranschreitende technologische Entwicklungen ermöglichen es den Märkten, diesem Trend zu folgen und in hoher Frequenz neue Produkte bereitzustellen.
Industrie 4.0 ermöglicht neue Arten der Arbeit	Diese Entwicklung führt zu einer zunehmenden Marginalisierung der Produktion. Digitalisierung und Entwicklungen im Bereich Industrie 4.0 führen zu einer Veränderung des Angebots an Arbeitsplätzen, der Anforderung an diesen und ermöglichen neue Arbeitsweisen.
Das produzierende Gewerbe als Grundpfeiler der deutschen Wirtschaft	Das produzierende Gewerbe ist nach wie vor einer der wichtigsten Grundpfeiler der deutschen Wirtschaft: Die Produktion hatte im Jahr 2015 einen Anteil von 25,8 % am BIP. Es zeichnet sich ab, dass der Anteil der Produktion am BIP in Deutschland in Zukunft zwar fallen, aber dennoch langfristig auf hohem Niveau bleiben wird. Mit ca. 10,5 Mio. Beschäftigten leistet der Wirtschaftszweig zudem einen großen Beitrag zu der hohen Erwerbstätigenrate. ² Weiterhin ist das produzierende Gewerbe ein wichtiger Anker für die wirtschaftliche Stabilität. So hat die starke Produktionsorientierung Deutschland dabei geholfen, die Finanz- und Wirtschaftskrise zwischen 2008 und 2012 im internationalen Vergleich gut zu überstehen. Gesellschaft und Unternehmen befinden sich jedoch in einem stetigen Wandel und sind zahlreichen Trends unterworfen. Das produzierende Gewerbe sieht sich hierbei in besonderem Maße von der zuvor beschriebenen demografischen Entwicklung und dem damit einhergehenden Fachkräftemangel konfrontiert. Als weiterer exogener Faktor spielt der Megatrend Urbanisierung eine wichtige Rolle und nimmt Einfluss auf die Produktion von morgen. Aus diesen Gründen ist es unabdingbar zu analysieren, wie Produktion in Zukunft unter der Berücksichtigung des stetigen gesellschaftlichen Wandels realisiert werden kann. Der Mensch muss hierbei im Fokus stehen. Daher gilt es, die Produktion von morgen auf seine Bedürfnisse auszurichten.
Megatrend Urbanisierung	Die Urbanisierung stellt einen Megatrend dar, der maßgeblich beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft leben und arbeiten werden. Urbanes Leben erfährt somit aktuell eine Renaissance als Lebens- und Kulturform. Menschen zieht es verstärkt in Städte und Ballungsräume. Im Zuge der Urbanisierung steigt die Bevölkerung in Städten enorm an, während sie in ländlichen Regionen zunehmend schwindet. Lebten 2014 bereits 54 Prozent der Weltbevölkerung in Städten, wird diese Zahl bis 2050 auf 86 Prozent in den entwickelten Ländern ansteigen. Die Bevölkerung in Städten wird laut Prognose somit von 3,9 Milliar-

² Quelle: DESTATIS 2016

den im Jahr 2014 auf dann 6,4 Milliarden Menschen wachsen. Hierbei verlegen vor allem junge Menschen der Generation Y aus den Geburtsjahren zwischen 1980 und 1990 ihren Lebensmittelpunkt in die Stadt, wo sie Leben und Arbeiten vereinen wollen.³ Um diese Vereinbarkeit zu gewährleisten, sind Initiativen für eine verbesserte Infrastruktur und für die Schaffung von Arbeitsplätzen in urbanen Ballungsgebieten, in diesem Fall durch die Ansiedlung urbaner Produktionsstätten, erforderlich.⁴ Daher müssen (smarte) Fabriken gestaltet werden, die eine urbane Produktion ermöglichen.

Der Trend zur Urbanisierung trifft in besonderem Maße auch auf Deutschland zu. Eine aktuelle Studie der Allianz Versicherung in Zusammenarbeit mit Prognos zeigt, dass die Bevölkerung in Deutschland – vorwiegend aufgrund eines positiven Wanderungssaldos – wächst und auch die jüngere Generation bis zum Jahr 2030 zunehmend in urbane wachstumsstarke Räume wandert, um dort Bildungs- und Arbeitsangebote wahrzunehmen. Gleichzeitig wird bis 2030 in den urbanen Räumen ein akuter Wohnungsmangel zu verzeichnen sein.⁵ Äquivalent zum Wohnraum wird sich die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen entwickeln. Großflächige Grundstücke sind in urbanen Ballungsgebieten schon heute kaum verfügbar; in Städten lässt sich beobachten, dass Flächen zunehmend knapper werden. Auf Grund der hohen Nachfrage steigen die Grundstückspreise an.

Produzierende Unternehmen hingegen haben ihren Sitz häufig in ländlichen Regionen. Dies gilt besonders für kleine und mittlere Unternehmen. Für sie wird es außerhalb der Städte immer schwieriger, qualifiziertes Arbeitspersonal anzuwerben. Unternehmen sind folglich gezwungen, auf diesen Trend zu reagieren und ihre Produktion stadtnah anzusiedeln. Für gewisse Unternehmen besteht zudem prinzipiell der Zwang, in urbanen Räumen zu produzieren, weil die Produktion in der unmittelbaren Nähe zum Kunden angesiedelt sein muss. Dies trifft beispielsweise auf Handwerksbetriebe sowie auf Unternehmen, die Kunden mit warmen Mahlzeiten versorgen, zu.

Die knapper werdenden Flächen auf der einen Seite und der zunehmende Bedarf der Unternehmen an gewerblich nutzbaren Flächen in urbanen Räumen auf der anderen Seite stehen in einem Zielkonflikt zueinander.

Gleichzeitig ermöglichen neue Technologien, beispielsweise im Bereich Emissionsreduzierung und -schutz, produzierendes Gewerbe heute in der Nähe der Stadtzentren anzusiedeln. Der technische Fortschritt geht sogar so weit, dass die Produktion der Zukunft so leise und sauber ist, dass sie in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten angesiedelt werden kann. Diese Trends erzeugen eine hohe Nachfrage an innerstädtischen Flächen und daher auch den dringenden Handlungsbedarf, Brachflächen zu revitalisieren und zu entwickeln – und das am besten hybrid.

Urbanisierung in Deutschland

Steigende Nachfrage innerstädtische Flächen

³ Quelle: UN 2014 - World Urbanization Prospects

⁴ Quelle: UNIDO 2013 - Emerging trends in global manufacturing industries

⁵ Quelle: Prognos 2016 - Wohnen in Deutschland 2045

1.2 Team

Die Studie wurde durch die kadawittfeldarchitektur GmbH und das Werkzeugmaschinenlabor WZL der RWTH Aachen durchgeführt.

kadawittfeldarchitektur GmbH

Gegründet 1999 in Aachen, ist die kadawittfeldarchitektur GmbH heute an insgesamt vier Standorten in Deutschland und Österreich vertreten und beschäftigt allein in Aachen über 100 Mitarbeiter. Das Architekturbüro realisiert ein jährliches Bauvolumen von ca. 130 Millionen Euro und verfügt in ganz Europa über zahlreiche Referenzen, unter anderem in den Bereichen Architektur, Interior Design, Produkt- und Projektentwicklung, Ablaufplanung und Stadtplanung.

Werkzeugmaschinenlabor WZL der RWTH Aachen

Das Werkzeugmaschinenlabor der RWTH Aachen wurde 1906 gegründet und ist heute eine der wichtigsten Adressen für Produktionstechnik in Deutschland. Etwa 830 Mitarbeiter sind sowohl in der Forschung, als auch in der Lehre und in Industrieprojekten tätig und verfügen über eine fundierte und universelle Methodenkompetenz.

Durch ihre Zusammenarbeit stellen das Team von kadawittfeldarchitektur und die Projektplaner der Abteilung Fabrikplanung des Werkzeugmaschinenlabors eben jenes interdisziplinäre Fachwissen bereit, nach dem die skizzierte Problemstellung verlangt.

1.3 Untersuchungsgebiet der Studie

Untersuchungsgebiet

Die Studie betrachtet den Teil *Aachen-Nords*, der stark von Gewerbe geprägt ist, da es maßgeblich um ein Konzept zur Aufwertung dieser Flächen geht (Abbildung 1: Luftbild des Untersuchungsgebiets). Der gesamte Stadtteil *Aachen-Nord* umfasst einen deutlich größeren Bereich. Das Untersuchungsgebiet spannt sich zwischen Lombardenstraße und Prager Ring in der einen und dem Grünen Weg und der Jülicher Straße in der anderen Richtung auf. Für einige Teilaspekte wurde der Betrachtungsraum auf das Gebiet zwischen Jülicher Straße und Wurm ab der Talbotstraße erweitert. Es grenzt im Süden mehr oder weniger direkt an die innerstädtischen Blockrand-Strukturen und im Norden direkt an den Stadtteil Haaren. Bildet der Grüne Weg und das daran angrenzende Gewerbegebiet die Grenzen im Westen, lagert es sich im Osten hingegen direkt an den großzügigen Grünraum um das Gut Kalkofen und die Wurm an. Auf dieser Fläche von ca. 100 Hektar leben am 31.12.2014 16.040 Menschen, von den 37,6 Prozent sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind.

Im Untersuchungsgebiet sind derzeit ca. 350 Unternehmen angesiedelt. Beispielhaft seien an dieser Stelle der Lebensmittelhersteller ZENTIS und die Talbot Services GmbH genannt, die durch ihre Größe das Stadtbild prägen und den traditionellen Industrie- und Gewerbecharakter *Aachen-Nords* widerspiegeln.

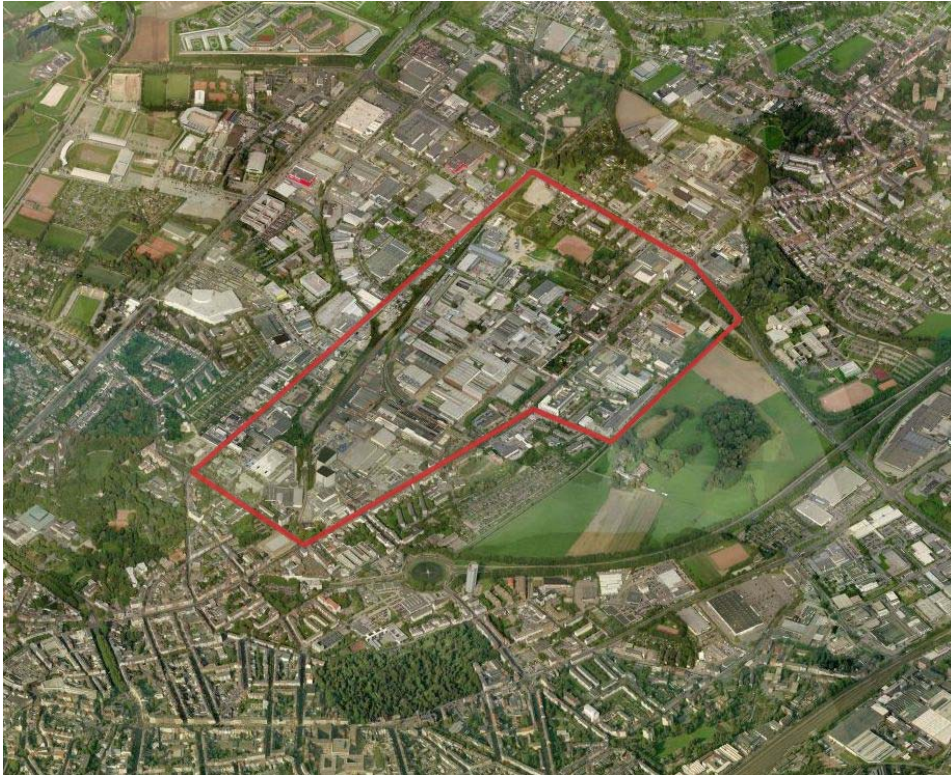


Abbildung 1: Luftbild des Untersuchungsgebiets

1.4 Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Studie ist es, im Rahmen des Programms *Soziale Stadt Aachen-Nord*, welches auf der Grundlage des *Integrierten Handlungskonzeptes (IHK)* aufbaut, vorhandene Ansätze fortzuschreiben, diese aber vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neu zu denken und somit eine Vision für die Entwicklung des Gewerbestandortes *Aachen-Nord* bereitzustellen, insbesondere für die Gebiete entlang der Jülicher Straße.

Im Fokus soll hierbei vor allem eine Erhöhung der Attraktivität für gewerbliche oder private Investoren durch eine wirtschaftliche Revitalisierung stehen. Das Leitmotiv des Projekts lautet *Leben und Arbeiten in Aachen-Nord* und zielt darauf ab, die Tradition des Arbeiterstadtteils wieder aufleben zu lassen sowie gleichzeitig kreative und kulturelle Elemente und eine moderne Wohnkultur einzubeziehen. Folgende Teilziele werden verfolgt:

Leitmotiv

- Reduzierung der Flächenleerstände und Revitalisierung von Brachflächen
- Erhöhung der Attraktivität für Unternehmen und somit Schaffung von Arbeitsplätzen, nach Möglichkeit für die Bewohner des Stadtteils
- Sicherstellung der Verträglichkeit zwischen gewerblicher und privater Flächennutzung
- Sicherstellung der Einbindung aller relevanten ansässigen Stakeholder, um die Umsetzbarkeit der Vision zu gewährleisten

Im Ergebnis entsteht eine gemeinsame Vision, welche die Sicht der relevanten Stakeholder berücksichtigt und somit von ihnen mitgetragen wird. Diese Vision bildet die Grundlage zur Ableitung eines konkreten Maßnahmenkatalogs, um die Transformation des Standorts anzustoßen.

Angestrebtes Ergebnis

1.5 Vorgehensweise und Methodik

Als Grundlage für die Entwicklung eines fundierten, zukunftsfähigen Handlungskonzepts, wurde eine Standort- & Flächenanalyse durchgeführt. Die Analyse gliedert sich in zwei Hauptbestandteile:

Standortfaktoren und SWOT-Analyse

Zunächst wurden harte und weiche Standortfaktoren basierend auf Geoinformationssystemen, statistischen Daten und Ortsbegehungen ermittelt. Deren Ausprägungen bilden neue Geodaten, die mittels einer Bilddokumentation und differenzierter Analysepläne visualisiert werden. Mit der anschließenden SWOT-Analyse wurde herausgestellt, wie diese städtebaulichen Standortfaktoren korrelieren und daraus mögliche Handlungsfelder abgeleitet.

Bestandsaufnahme

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden Brachflächen und Leerstände erfasst und kartiert sowie eine Übersicht der Firmen und Branchen im Quartier erstellt, um das aktuelle Nutzungsprofil des Untersuchungsgebiets abzubilden und Stakeholder identifizieren zu können.

Eingrenzung des Untersuchungsgebiets für die Immobilienanalyse

Aufgrund der großen Ausdehnung der Gebiets stellte es sich dabei als sinnvoll heraus, das Immobilienexposé (Gebäudequalität, Gebäudetypologie, Eigentumsverhältnisse, Leerstand, Nutzung etc.) auf bestimmte, zentrale Bereiche zu konzentrieren, die sogenannten *Hotspots*. Dadurch besteht die Möglichkeit für wenige verfügbare oder brachliegende Flächen konkrete Konzepte zu erarbeiten, was gegenüber einer oberflächlichen Gesamtanalyse deutlich zielführender ist.

Akteurs- und Anforderungsanalyse

Im Rahmen einer Akteurs- und Anforderungsanalyse wurden relevante Stakeholder und deren Interessen und Anforderungen auf Basis von persönlichen Interviews ermittelt. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Interessen verschiedener Stakeholder für den Standort *Aachen-Nord* können potentielle Zielkonflikte im Vorhinein identifiziert werden. Außerdem konnten Eindrücke über potentielle zukünftige Nutzergruppen gewonnen werden.

Entwicklung von Visionen

Basierend auf den Analyseergebnissen und deren Interpretation wurden eine gemeinsame Vision und entsprechende Maßnahmen entwickelt. Wichtige Vorleistung dafür ist die umfassende Recherche über am Standort anzusiedelnde Branchen, Industrien und Nutzergruppen.

Transformationsstrategie und Maßnahmenkatalog

All diese Schritte führen auf eine Transformationsstrategie hin, die in Form eines Maßnahmenkatalogs detaillierte und priorisierte Handlungsempfehlungen auf Mikro- und Makroebene gibt, die notwendig sind, um die Attraktivität des Standorts zu erhöhen.

2 Standort-und Flächenanalyse

2.1 Harte Standortfaktoren

2.1.1 Erschließung und Anbindung

Das „Gewerbegebiet“ *Aachen-Nord* (orange Fläche Abb. 2) ist ein Teil des sogenannten Stadtteils *Aachen-Nord* (orange Linie Abb. 2), mit welchem sich das Programm *Soziale Stadt* schon seit langem beschäftigt und für den auch ein *Integriertes Handlungskonzept (IHK)* vorliegt.

Das Gebiet beginnt ca. 1,0 km nordöstlich des inneren Ringes und verläuft dann 1,5 km entlang der Jülicher Straße in Richtung Haaren. Es kann also von einer innenstadtnahen Lage gesprochen werden.

Gute Anbindung an übergeordnete Infrastruktur

Der Standort verfügt über eine ausgezeichnete verkehrsinfrastrukturelle Anbindung. Die Jülicher Straße ist eine der Haupteinfahrtsstraßen Aachens und verbindet die Stadtbezirke Mitte und Haaren. Über den Prager Ring, die Stadtumfahrung im Norden und den Grünen Weg im Westen des Gebiets, kann die A4 in Richtung Niederlande innerhalb weniger Minuten erreicht werden. Die Anbindung an die A544 liegt über den Europaplatz sogar nur einige hundert Meter entfernt.

Bahntrasse als echter Standortvorteil

Als echter Standortvorteil ist die vorhandene Bahntrasse zu bewerten, da sich diese fast durch das gesamte Gewerbegebiet zieht. Der südliche Teil, der früher noch dem Personenverkehr diente und bis zum alten Bahnhof *Aachen-Nord* (heute Restaurant *Gare du Nord*) führte, ist heute stillgelegt und teilweise von der Firma Zentis überplant worden. Die Firma Talbot hingegen verfügt über einen Anschluss an das DB-Netz und nutzt die Gleisanlage als Parkraum sowie zur An- und Ablieferung von Waggons und Triebwagen. Die Trasse ist allerdings (noch) nicht elektrifiziert. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass die Gleisanlage auch eine stadträumliche Grenze darstellt und jegliche verkehrliche Querung in Richtung Grüner Weg eine enge Abstimmung mit den Nutzern und der Deutschen Bahn erfordert.

Defizite für Radfahrer und Fußgänger

Für Fußgänger gibt es in den Bereichen der Jülicher Straße und des Grünen Wegs beidseitig Gehwege. Allerdings ist keine gesonderte Erschließung für Radfahrer vorhanden, diese benutzen die normalen Straßen. Entlang des Grünen Wegs ist eine Aufwertung des Straßenraums für Radfahrer angedacht (Radschnellweg). Entlang der Wurm ist ein Radweg im Grünen vorhanden, der die Radfahrer vom hohen Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet fern hält.

Sehr innenstadtnah gelegene Gewerbeflächen

Mit Hilfe der Abbildung 3 soll die Nutzungsverteilung mit zunehmendem Abstand zum Stadtkern im gesamten Aachener Stadtgebiet verdeutlicht werden. Bereits in dieser stark vereinfachten Grafik ist deutlich zu erkennen, dass im Stadtgebiet *Aachen-Nord* (orangene Linie) eine starke Nutzungsdurchmischung herrscht und die Gewerbeflächen dominieren. Das Untersuchungsgebiet (orangene Fläche) erstreckt sich von ca. 1,5 km bis ca. 3,0 km Entfernung vom Dom/ Marktplatz. Mit vergleichbarer Nähe zur Innenstadt liegen ansonsten nur die Gewerbeflächen in der Süsterfeldstraße. In nördlicher Himmelsrichtung befindet man sich in 2,0 km Entfernung bereits mitten in der Soers, in den anderen Richtungen dominieren an dieser Stelle gute Wohnlagen. Ein weiterer Beleg dafür, dass der Entwicklung dieser Flächen ein hoher Stellenwert beigegeben werden sollte.

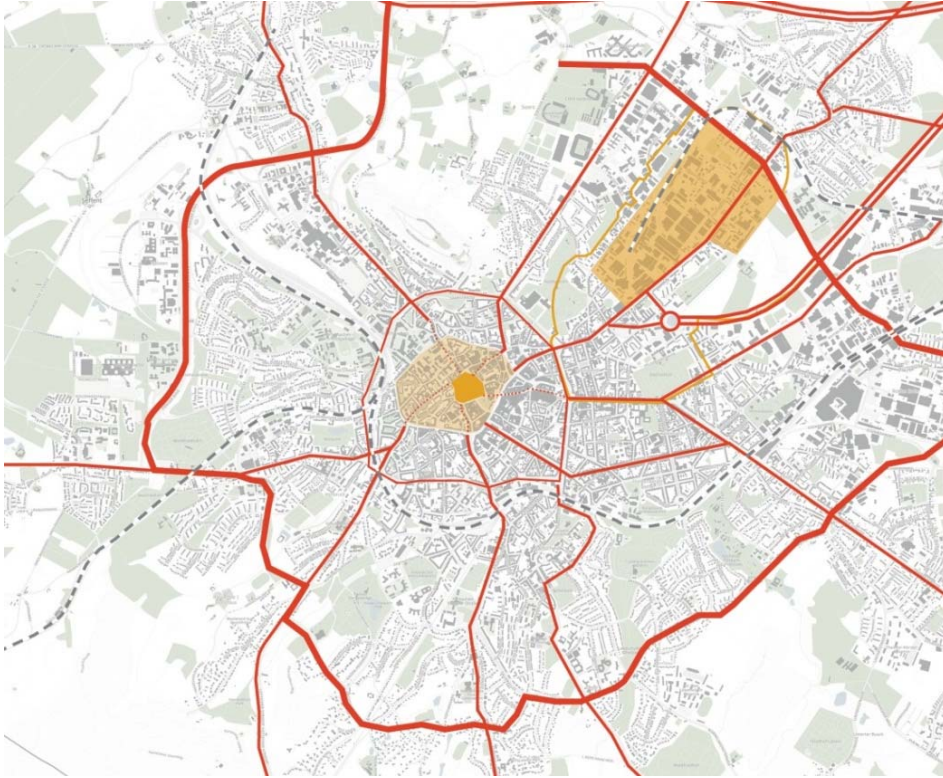


Abbildung 2: Verkehrlich Erschließung des Gebiets

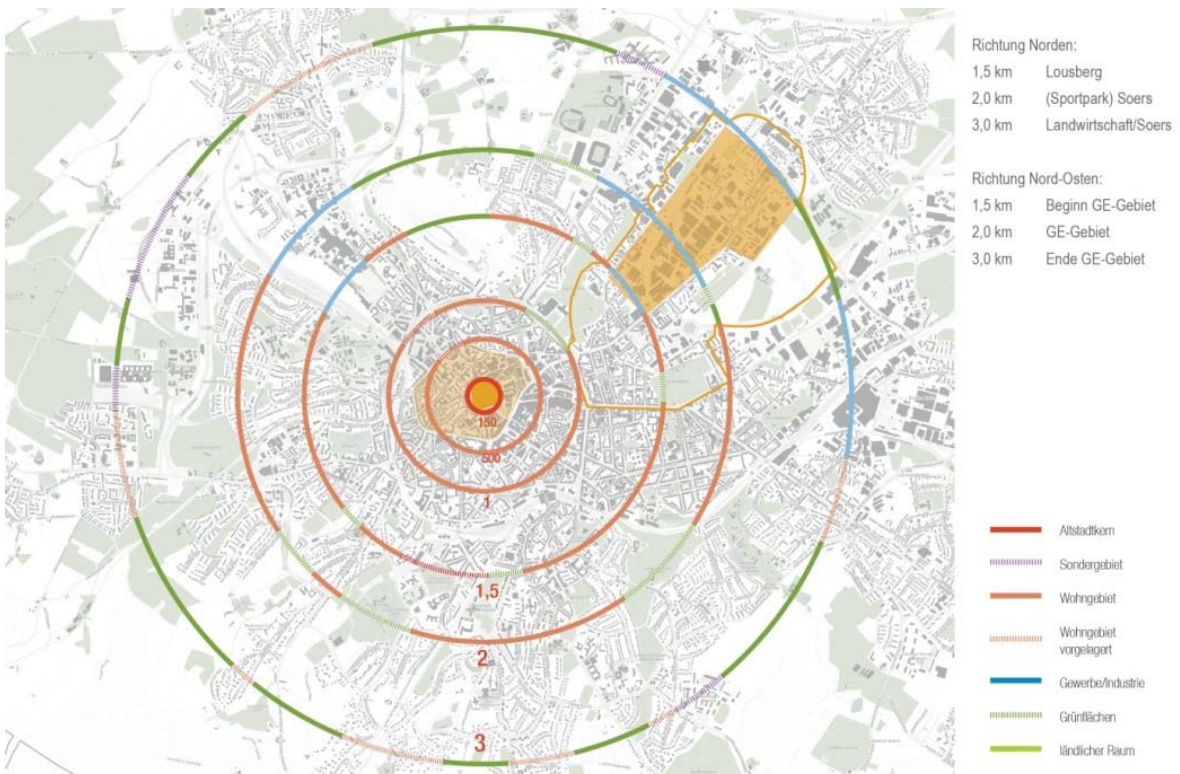


Abbildung 3: Nutzungsverteilung über gesamtes Stadtgebiet

2.1.2 Analyse der Parzellenstruktur (Flurstücksflächen)

Große Parzellen erschweren dynamische Flächenentwicklung

Bei der Analyse der Parzellenstruktur zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen der südlichen und der nördlichen Hälfte des Gebiets. Der Bereich südlich der Metzgerstraße wird von großflächigem Gewerbe und altindustriellen Brachflächen dominiert. Zu den wenigen großen gehört z. B. das Flurstück der Firma Talbot Services (ca. 145.000 m²) und das der Firma Zentis (ca. 61.000 m²). Beide Areale werden aktiv genutzt. Fast gänzlich brach gefallen hingegen ist das ehemalige Garbe-Lahmeyer-Gelände, welches zwar weniger groß (Flurstücke 4285 und 3513; zusammen ca. 36.000 m²), dafür in seiner zentralen Lage jedoch umso wichtiger für zukünftige Entwicklungen ist. Der nördliche Teil ist von Kleingewerbe und Wohnnutzung geprägt und weist eine deutlich kleinteiligere, gewachsene Parzellierung auf

Statistisch betrachtet, nehmen ca. 20 % der Flurstücke 80 % der Gesamtfläche des Gewerbegebiets ein (vgl. Abbildung 5 und Abbildung 4).

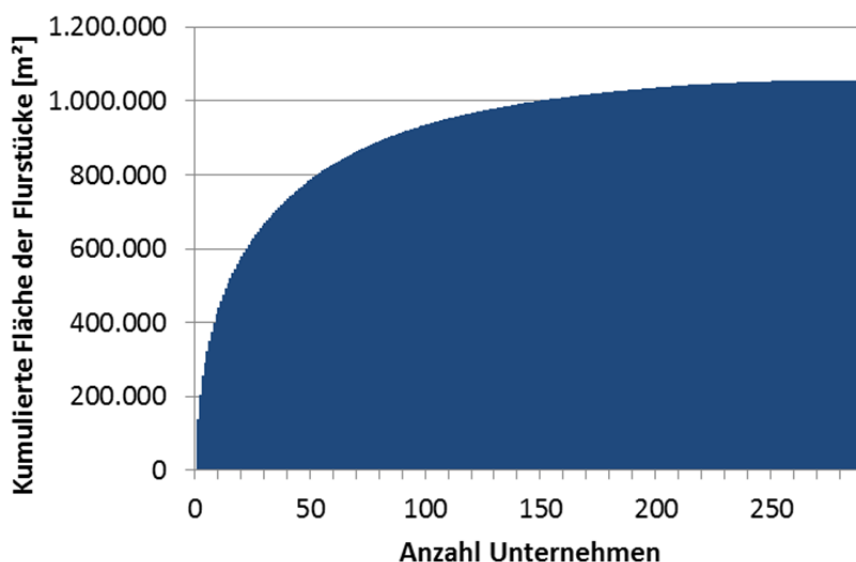


Abbildung 4: Verteilung der kumulierten Fläche der Flurstücke

Zum Vergleich: Etwa die Hälfte der Flurstücke, vorwiegend im nördlichen Teilgebiet, sind unter 1.000 m² groß.

Eigentümer spielen wichtige Rolle zu Beginn des Entwicklungsprozesses

Im Verlauf der Studie stellte sich heraus, dass auch die Betrachtung der Eigentumsverhältnisse eine große Rolle spielt. Die Eigentümer sind eine wichtige Akteursgruppe, die bei Flächen- oder Immobilienentwicklungen stets einen hohen Einfluss haben. Ihre Bereitschaft ein Grundstück ggf. zu verkaufen oder das Interesse an einer Grundstücksentwicklung oder -umnutzung stehen am Anfang eines jeweiligen Prozesses. Zwar sind einige Grundstücke noch im Besitz der Stadt Aachen und diese hat laut FNP ein Vorkaufsrecht, allerdings fehlten in den letzten Jahren die Mittel zu kaufen und Entwicklungen nach den eigenen Wünschen zu betreiben. Daher wird es in Zukunft extrem wichtig sein den Dialog mit den Eigentümern zu verbessern, um die Visionen für diesen Standort in die Tat um zu setzen.



Abbildung 5: Größe der Flurstücke



Abbildung 6: Eigentumsverhältnisse der Flurstücke

2.1.3 Infrastruktur und Mobilität

Eingeschränkte Erschließung durch großteilige Parzellierung

Wie bereits im Abschnitt Erschließung und Anbindung erwähnt, ist das Gebiet sehr gut an die übergeordnete Infrastruktur angebunden. Deutlich schlechter sind jedoch die innere Erschließung und die Durchwegung des Areals, besonders in der südwestlichen Hälfte. Dieses Problem lässt sich direkt aus der oben beschriebenen großteiligen Parzellierung ableiten. Mit der Krantzstraße gibt es nur eine Straße, welche das Gebiet in der Tiefe erschließt und die zudem noch eine Sackgasse ist. Die Erreichbarkeit und Attraktivität von Grundstücken oder gar Brachflächen in zweiter Reihe ist somit erheblich beeinträchtigt.

Aktuelle Verkehrsführung

Das Gebiet nördlich der Metzgerstraße hingegen weist eine deutlich kleinteiligere Parzellierung auf und ist stärker erschlossen. Die gewachsene Struktur im Bereich Feld- und Liebigstraße verfügt daher über eine stärkere Nutzungsdurchmischung von Gewerbe und Wohnen. Dies ist hinsichtlich der Verkehrsführung und der damit verbundenen Belastung für die Wohnstandorte jedoch auch mit deutlich mehr Bedacht zu organisieren. So wurde durch die 1. Fortschreibung des Rahmenplans 1997 die Liebigstraße zum einen über die Bahntrasse an den Grünen Weg angeschlossen, zum anderen jedoch auch zwischen Metzgerstraße und Feldstraße auf Höhe der Vineyard-Gemeinde unterbrochen, um eben die Verkehrsbelastung durch PKW und LKW zu reduzieren. Weitere Erschließungsmaßnahmen aus der Fortschreibung, wie z. B. eine weitere Zufahrt zwischen Jahrhunderthalle und Talbot-Gelände, sowie ein damit verbundener, weiterer Stich Richtung Grüner Weg wurden nicht umgesetzt.

Flächen für ruhenden Verkehr dominant

Im gesamten Gebiet ist ein hoher Anteil versiegelter Flächen vorherrschend, welche zumeist als Parkplätze genutzt werden. Dennoch sind diese dem Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten häufig nicht gewachsen und viele ansässige Firmen klagen darüber, dass Mitarbeiter, die mit dem PKW anreisen, zu wenig Parkmöglichkeiten vorfinden. Die Hauptstraßen um das Gebiet herum sind sehr gut an das Netz der ASEAG angebunden und beherbergen zudem viele Autovermietungen. Carsharing-Stationen (wie z. B. cambio oder Flinkster) sind kaum vertreten, die meisten sind nicht direkt im Untersuchungsgebiet gelegen. Die nächsten Cambio-Stationen befinden sich in Haaren, am Blücherplatz und am Hansemanplatz, zu Beginn der Jülicher Straße. Etwas näher liegt eine Station des kleineren Anbieters Flinkster an der Einmündung Metzgerstraße und Jülicher Straße. Insgesamt kann die bestehende Infrastruktur als mittelmäßig beurteilt werden. Durch gezielte Maßnahmen besteht jedoch großes Entwicklungspotential.

Anbindung ÖPNV-Netz gut, E-Mobilität ausbaufähig

Die nächsten Cambio-Stationen befinden sich in Haaren, am Blücherplatz und am Hansemanplatz, zu Beginn der Jülicher Straße. Etwas näher liegt eine Station des kleineren Anbieters Flinkster an der Einmündung Metzgerstraße und Jülicher Straße. Insgesamt kann die bestehende Infrastruktur als mittelmäßig beurteilt werden. Durch gezielte Maßnahmen besteht jedoch großes Entwicklungspotential.

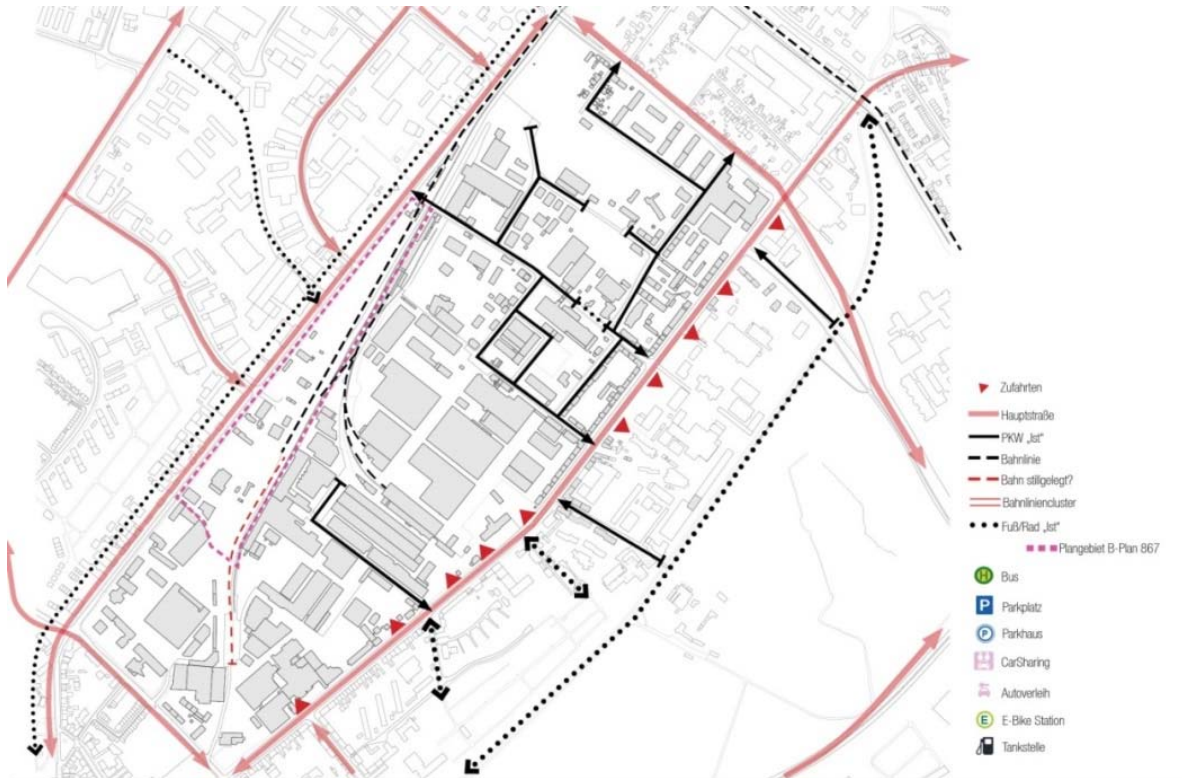


Abbildung 7: Verkehrsinfrastruktur - Bestand

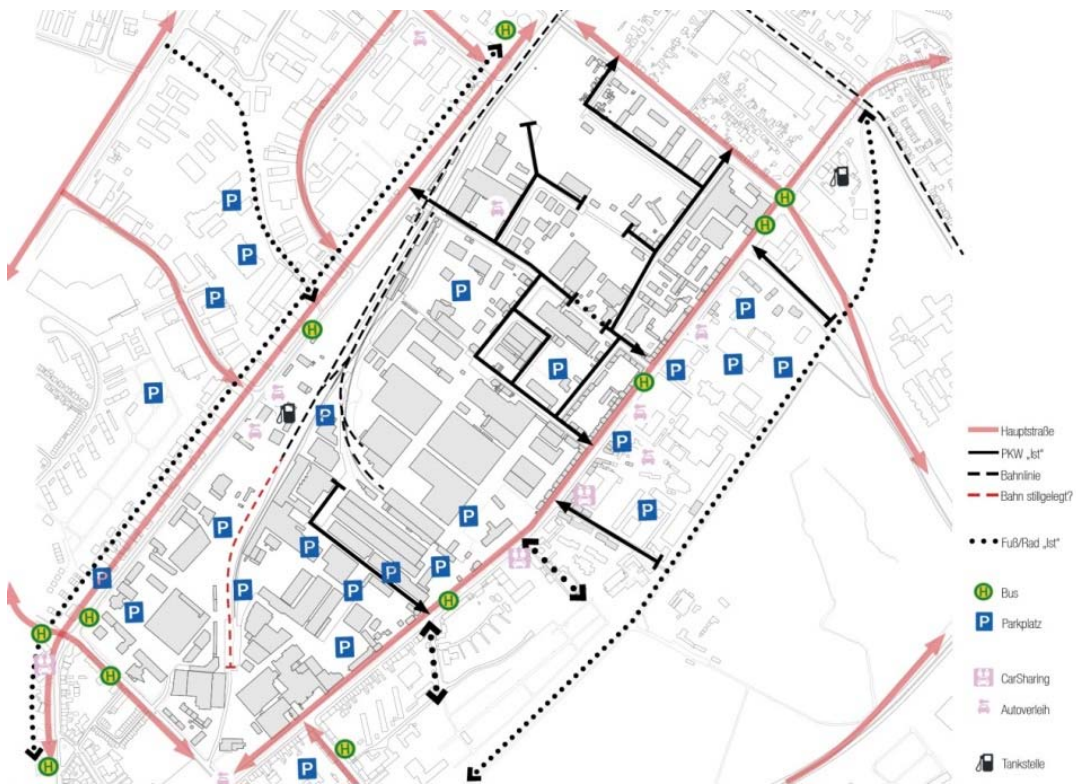


Abbildung 8: Mobilität – Bestand

2.1.4 Freiraum

Der Großraum der *Gewerbeflächen Aachen-Nord* verfügt über unterschiedlichste Grünflächen (vgl. Abbildung 9: Freiraumstruktur - Bestand). Neben mehreren Kleingartenanlagen (Wiesental, Nordtal, Grüner Weg etc.) sind im Bereich Liebigstraße und Feldstraße ein Sportplatz, ein Spielplatz sowie ein Abenteuerspielplatz zu finden. Im Rahmen des Projekts *Soziale Stadt Aachen-Nord* werden Spielplätze, Grünanlagen, Schulhöfe etc. im Bereich *Aachen-Nord* aufgewertet.

Ungenutzte Flächen der Bundesbahn mit hohem Potential

Im Süd-Westen ist das Areal mit der Wurm und dem Landschaftsraum um das Gut Kalkofen direkt verbunden. Am südlichen Ende an der Ecke Jülicher Straße und Lombardenstraße befindet sich der Skulpturengarten des LuFo, von dem auch die großzügigen Parkanlagen Kurgarten, Stadtgarten sowie Farwickpark fußläufig zu erreichen sind. Einen zentralen jedoch gleichermaßen von der Öffentlichkeit abgeschnittenen Grünraum stellen die ungenutzten Flächen der Bundesbahn dar, die sich parallel zur noch genutzten Bahntrasse befinden. Wie bereits die 1. Fortschreibung des Rahmenplans 1997 feststellte, besteht hier großes Potential und die Möglichkeit, dem Gebiet ein „Grünes Rückgrat“ zu geben.

Vorhandene Freiflächen teilweise ungenutzt und schlecht zugänglich

Grundsätzlich kann man feststellen, dass die vorhandenen Freiflächen noch nicht ausreichend vernetzt, teilweise ungenutzt und derzeit teilweise schlecht zugänglich sind, wodurch ihre Attraktivität eingeschränkt wird. Eine bessere Nutzung der vorhanden Potentiale kann zukünftig die Aufenthaltsqualität im gesamten Stadtteil steigern.



Abbildung 9: Freiraumstruktur - Bestand

2.1.5 Bewohnerstruktur

Auffallend starke Ausprägung der Bewohner im Alter zwischen 18 und 30 Jahren

Zwei Phänomene lassen sich bei der Bewohnerstruktur in *Aachen-Nord* beobachten: Der Trend des steigenden Durchschnittsalters sowie der hohe Anteil von Studierenden, durch den sich teilweise die markante Ausprägung der Bevölkerungspyramide *Aachen-Nords* im Bereich der zwischen 18 und 30 Jahre alten Bewohner erklärt. Es ist jedoch zu beachten, dass sie den gesamten Stadtteil *Aachen-Nord* umfasst, also insbesondere auch die vornehmlich für Wohnzwecke genutzten und zentraler gelegenen Gebiete um den Rehmplatz und die untere Jülicher Straße.

Im gesamten Stadtteil *Aachen-Nord* leben 16.040 Menschen (Stichtag: 31.12.2014). Auffallend groß ist der Anteil an Einpersonenhaushalten von etwa 65 Prozent. Etwa 20 Prozent der Einwohner leben in Haushalten mit drei oder mehr Mitgliedern. An der Gesamtzahl der Haushalte haben diese einen Anteil von etwa 14 Prozent.

Vergleichsweise hoher Anteil von Personen mit Migrationshintergrund und Ausländern

Im Jahr 2014 betrug in der Stadt Aachen der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung 31,4 Prozent, der Ausländeranteil 16,7 Prozent.⁶ In *Aachen-Nord* lagen diese Werte hingegen bei 52,3 Prozent, respektive 27,2 Prozent.

Im Dezember 2014 waren in Aachen-Nord 11,1 Prozent der Personen im erwerbsfähigen Alter arbeitslos gemeldet und 37,6 Prozent sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

⁶ Quelle: <https://www.lzg.nrw.de>, Abruf 03.06.2016. Alle Angaben auf eine Nachkommastelle gerundet.

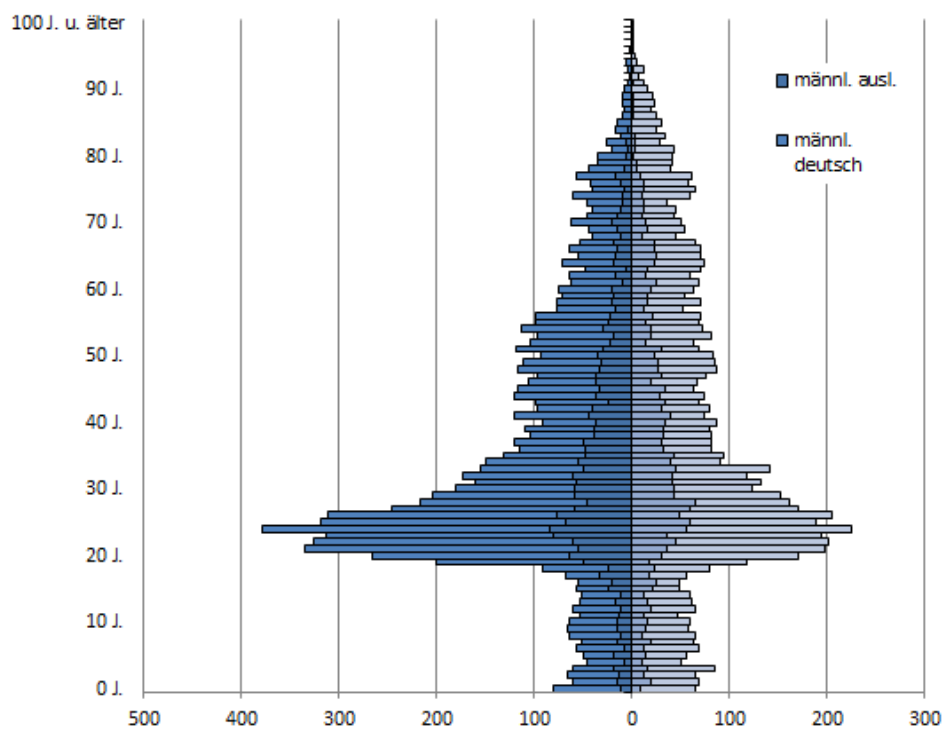


Abbildung 10: Alterspyramide Aachen-Nord, Stand: 31.12.2014⁷

⁷ Quelle: Stadt Aachen

2.1.6 Wohnstandort Aachen-Nord

**Flächige Mischnutzung
nicht umsetzbar**

**„Hybride Quartiere“ sind zu
empfehlen**

Es wurde analysiert an welchen Standorten Wohnnutzung vorhanden ist, weiter gestärkt oder neu angesiedelt werden kann und wo sie sich verträglich mit Gewerbenutzungen kombinieren lässt. Dabei zeigte sich, dass es nicht zielführend bzw. umsetzbar ist eine flächige Mischnutzung anzustreben, sondern gezielt Flächen zu definieren, an denen „hybride Quartiere“ konfliktfrei entstehen und wachsen können. Im nördlichen, bereits von Wohnen geprägten Bereich des Untersuchungsgebiets (Feldstraße, Zum Kirschbäumchen) und weiter Richtung Haaren besteht z. B. die Möglichkeit, die Wohnnutzung weiter zu etablieren bzw. zu stärken und „aufzufüllen“.

Die neuesten gewerblichen Entwicklungen im Bereich Professor-Wieler-Straße sind grundsätzlich positiv, sollten aber besonders hier vor dem Hintergrund der Stadt- und Wohnverträglichkeit betrachtet werden. Hier finden sich neben den wenigen Frei- und Grünflächen im Gebiet auch ein Sportplatz und einige kulturelle Einrichtungen (Kirche, Schule etc.), womit der Wohnnutzung ein positives Umfeld gegeben ist.

**Große Potentialfläche
zwischen Wurm und Jülicher
Straße**

Als eine deutlich größere Potentialfläche stellte sich im Rahmen der Studie das Gebiet zwischen Wurm und Jülicher Straße dar. Während sich im Bereich Wiesental noch geschlossener Blockrand und eine angenehme Durchmischung mit Grünflächen feststellen lässt, lösen sich ab der Burggrafenstraße die Raum- und Straßenkanten der Jülicher Straße sehr stark auf und der Innenbereich, sowie die Rückseite zur Wurm/ Gut Kalkofen sind fast ausschließlich versiegelt und gewerblich geprägt. Besonders die ausgezeichnete Wohnlage (Wurmlauf, Landschaftsschutzgebiet, Südausrichtung) ist im oberen Teilbereich vollkommen ungenutzt. Zudem herrschen hier eine gute Nahversorgung (Discounter und Gewerbe an Jülicher Straße) sowie ein gutes kulturelle Umfeld (Kindergarten, Schulen etc.).

Die genannten Parameter bilden eine sehr gute Ausgangssituation, um diesen Bereich des Gewerbegebiets als Wohnstandort zu stärken. Dabei muss geprüft werden, in wie weit die vorhandenen gewerblichen Nutzungen verträglich sind oder umgesiedelt werden können. Vor allem jedoch bedarf es einer Anpassung des FNP 2030 hinsichtlich der Nutzungswidmung.



Abbildung 11: Nutzungsstruktur - Bestand

2.1.7 Gewerbestandort Aachen-Nord

Wohnraum unterteilt Gewerbeflächen in zwei Teilbereiche

Neben der Verteilung der Gewerbeflächen hat deren Untergliederung in Teilflächen Folgen für die gewerbliche Nutzung. In Bezug auf den zuvor beschriebenen Wohnraum im Betrachtungsgebiet fällt auf, dass die gewerblichen Bauflächen durch den gemischten Bauraum entlang der Jülicher Straße in zwei Bereiche unterteilt werden.

Die kleinere der beiden daraus resultierenden gewerblich genutzten Teilflächen befindet sich östlich der Jülicher Straße bis hin zur Wurm. Dieser Bereich kann in Zukunft aus den in Kapitel 2.1.6 beschriebenen Gründen als Potentialfläche für den Wohnstandort *Aachen-Nord* in Betracht gezogen werden.

Gleisgebiet unterteilt Gewerbefläche in weitere Teilbereiche

Dies gilt jedoch nicht für den zweiten gewerblich genutzten Teilbereich westlich der zuvor beschriebenen Wohnflächen. Auf dieser gewerblichen Baufläche zwischen der Jülicher Straße und dem Grünen Weg sind auch die Unternehmen mit den größten Flurstückflächen angesiedelt, wobei insbesondere die Talbot Service GmbH als der Eigentümer der größten Gewerbefläche im Betrachtungsgebiet sowie die Krantzstraße GmbH und der Lebensmittelhersteller ZENTIS zu nennen sind. Ein großer Standortvorteil der von der Talbot GmbH genutzten Fläche ist die im Kapitel 2.1.1 beschriebene Gleisanbindung. Desweiteren unterteilen die Bahnanlagen sowie die daran angrenzenden Grünflächen die gewerblich genutzte Fläche zwischen dem Wohnstandort entlang der Jülicher Straße und dem Grünen Weg in zwei weitere Teilbereiche. Das Gleisgebiet ist außerdem neben der in Kapitel 2.1.2 angesprochenen großteiligen Parzellierung ein Grund für eine weitere Besonderheit des Gewerbestandorts *Aachen-Nord*, der inneren Erschließung und Durchwegung des Areals. Diese Besonderheit wird im Kapitel 2.1.3 tiefgehend erläutert.

Durch eine umfassende Recherche in diversen Datenbanken, welche durch Termine vor Ort ergänzt wurde, konnte der Großteil der Unternehmen ermittelt werden, welche Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets gewerblich nutzen. Die dabei erhobenen Daten und die darauf aufbauenden Analysen zur näheren Charakterisierung der Unternehmenslandschaft des Gewerbestandorts *Aachen-Nord* werden im 4.1 ausführlich aufbereitet.

2.1.8 Planungsrecht

Für das Untersuchungsgebiet liegen auf verschiedenen planungsrechtlichen Ebenen Pläne vor: Rahmenplan, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan.

1996 wurde eine Rahmenplanung *Gewerbegebiet Grüner Weg* erstellt für eine Gesamtfläche von 258 ha. Die erste Fortschreibung dieses Plans wurde 1997 durchgeführt. Eine Umsetzung dessen erfolgte bis 2007. Im Rahmen der Erstellung eines *Integrierten Handlungskonzepts* und des Projekts *Soziale Stadt* (2009) erfolgte eine Weiterführung der Rahmenplanung für eine Gesamtfläche von 300 ha.

Des Weiteren gibt es ein laufendes Bauleitplanverfahren, welches das Untersuchungsgebiet betrifft: *Grüner Weg Teil II Eisenbahnpark*. Neben diesem gibt es verschiedene Aufstellungsbeschlüsse sowie bereits rechtskräftige Bebauungspläne:

Bebauungspläne

Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne:

- A85 Gewerbegebiet Krefelder Str./ Grüner Weg (Beschluss 1987)
- A118 Gewerbegebiet Grüner Weg (Beschluss 1997)
- A219 Prager Ring/ Grüner Weg (Beschluss 2007)

Rechtskräftige Bebauungspläne:

- 815 Gelände Limburg/ Liebigstraße (seit 1999)
- 809 Verlängerung Liebigstraße (seit 1999)
- 846 Liebigstraße (ehem. Stadtreinigungsamt) (seit 2003)
- 867 Grüner Weg/ Bahntrasse Nordbahnhof (seit 2005)
- 711 Berliner Ring/ Jülicher Straße (seit 2006)
- 866 Alter Schlachthof (seit 2007)
- 947 Jülicher Straße/ Wurmbach (seit 2013)
- 866I Alter Schlachthof (seit 2014)

Langfristige Nutzung als Gewerbegebiet

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan besteht seit 1980. Der neue Flächennutzungsplan (FNP 2030) für die Stadt Aachen befindet sich derzeit im Vorentwurfsstadium (Abbildung 12). Dieser legt große Teile des Standortes auch langfristig als Gewerbegebiet fest, sieht jedoch in verschiedenen Bereichen des Untersuchungsgebiets eine Mischnutzung vor.

Mischnutzung

Mischnutzungen sind im südlichen Teil des Gebiets sowie entlang des nordöstlichen Abschnitts der Jülicher Straße, der sich an der nordöstlichen Begrenzung über die gesamte Breite des Untersuchungsgebiets ausdehnt, vorgesehen. Entlang der Bahntrasse und im Nordosten, zwischen den gewerblichen und gemischten Bauflächen, sind Grünflächen vorgesehen.

Grün- und Landwirtschaftsflächen

Weitere Grün- und Landwirtschaftsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Analysebereichs entlang der Wurm, rund um das Gut Kalkofen und in der Nähe der Lombardenstraße (Park des Ludwig Forums sowie das Kurgebiet mit Stadtgarten und Lousberg).

Angrenzende Gewerbeflächen

Im Nordwesten angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich weitere Gewerbeflächen. Westlich bzw. südwestlich des Untersuchungsgebiets befinden sich reine Wohngebiete sowie Mischgebiete. Auch in Richtung Haaren schließen sich Mischgebiete an.

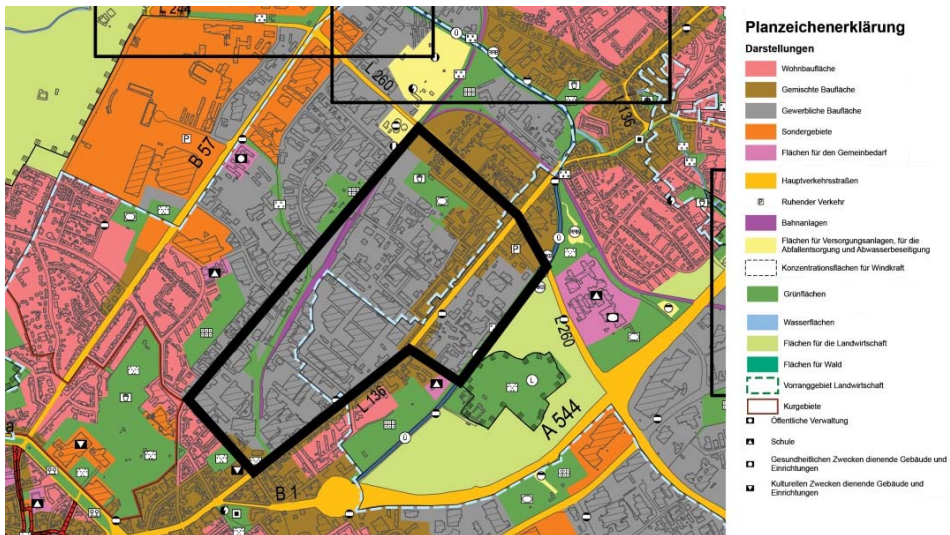


Abbildung 12: Vorentwurf Flächennutzungsplan 2030 (FNP 2030)

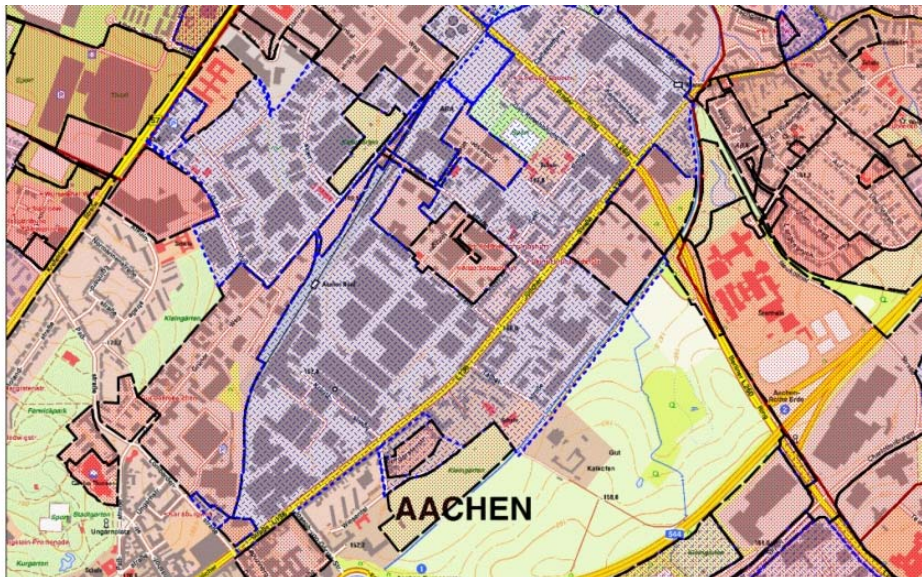


Abbildung 13: Übersicht B-Pläne im Untersuchungsgebiet



Abbildung 14: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan (FNP 1980)

Keine grundsätzlichen Nutzungsänderungen	<p>Im Großen und Ganzen sind keine wesentlichen Nutzungsänderungen im FNP-Vorentwurf vorgesehen. Allerdings zeigt sich insgesamt im Untersuchungsgebiet bzw. in <i>Aachen-Nord</i> eine starke Heterogenität im Bereich der Nutzungen.</p> <p>Da sich die vorliegende Studie auf den Bereich der Gewerbeflächen in <i>Aachen-Nord</i> bezieht, ist ein großer Anteil der Flächen für Gewerbe vorgesehen. Je nach Vision und Transformationsstrategie können die vorgesehenen Nutzungsplanungen förderlich oder hemmend sein. Eine Beteiligung der Akteure vor Ort zur Berücksichtigung der verschiedenen Interessen, wäre eine geeignete Möglichkeit eine akzeptierte Lösung zu erarbeiten, um eine erfolgreiche Transformation des Stadtteils einleiten zu können.</p>
	<p>2.1.9 Brachen und Freiflächen</p>
	<p>Am Gewerbestandort <i>Aachen-Nord</i> gibt es viele brachliegende und mindergenutzte Flächen, die jedoch ein großes Potential in sich bergen. Im Folgenden werden die wichtigsten und größten Bereiche kurz aufgeführt, um ein Gefühl für die Verteilung der Flächen im Areal zu bekommen. Neben den klassischen Brachflächen sind in Abbildung 15 auch Flächen aufgeführt, auf denen eine Immobilienentwicklung sinnvoll scheint sowie sogenannte „Potentialflächen“, die heute eine Nutzung beherbergen, jedoch im Sinne der nachhaltigen Gesamtentwicklung des Standortes als mindergenutzt bezeichnet werden können. Aus dieser Betrachtung leiteten sich im Verlauf der Studie die sogenannten <i>Hotspots</i> ab, für die eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung beispielhaft dargestellt wird.</p>
	<p>Grundstück Kaiserbrunnen AG</p>
Bebauung mit Hotel oder Studentenwohnheim möglich	<p>Das Grundstück liegt an der Jülicher Straße 121 neben dem Ludwig Forum, auf dem der Betrieb Ende 2009 eingestellt wurde. Seitdem liegt das Gelände brach und ist ungenutzt. Am 04.08.2016 hat ein türkischer Unternehmer den Zuschlag für das Grundstück im Rahmen einer Zwangsversteigerung erhalten. Nach eigenen Angaben kann er sich an dieser Stelle ein Hotel oder ein Studentenwohnheim vorstellen.</p>
Zugang zu Grünflächen	<p>Da das Grundstück unmittelbar am Eingang zu einem möglichen „Grünen Rückgrat“ liegt, sind jegliche Entwicklungen an dieser Stelle eine Chance zukünftige Planungen miteinander abzustimmen bzw. zu kombinieren. Für eine öffentliche Erschließung entlang der alten Bahngleise wäre es von Vorteil, wenn deren Eingang auch im Stadtraum wahrnehmbar ist.</p>
	<p>API Computerhandels GmbH</p>
Abwanderung	<p>Das Unternehmen hat sich aufgrund von rasantem Wachstum Mitte 2016 dazu entschlossen, die Immobilie und somit den Standort Aachen zu verlassen. Mit knapp 400 Mitarbeitern sind sie derzeit in Baesweiler ansässig.</p>
	<p>Grundstück Garbe-Lahmeyer</p>
Zentrale Bedeutung	<p>Dieses Grundstück und seine Entwicklung stehen im zentralen Fokus der Studie. Eine ausführliche Beschreibung ist im Kapitel „Immobilienanalyse“ zu finden. Mögliche Entwicklungsszenarien werden im Kapitel <i>Brachen und Hotspots</i> beschrieben.</p>
	<p>Ehemaliges Bahngelände und Grüner Weg</p>
Nutzung als „Grünes Rückgrat“	<p>Das brachgefallene Bahngelände ab dem ehemaligem Nordbahnhof Richtung Norden bietet, wie im Kapitel Freiraum beschrieben, die Möglichkeit ein „Grünes Rückgrat“ für Radfahrer und Fußgänger zu etablieren</p>

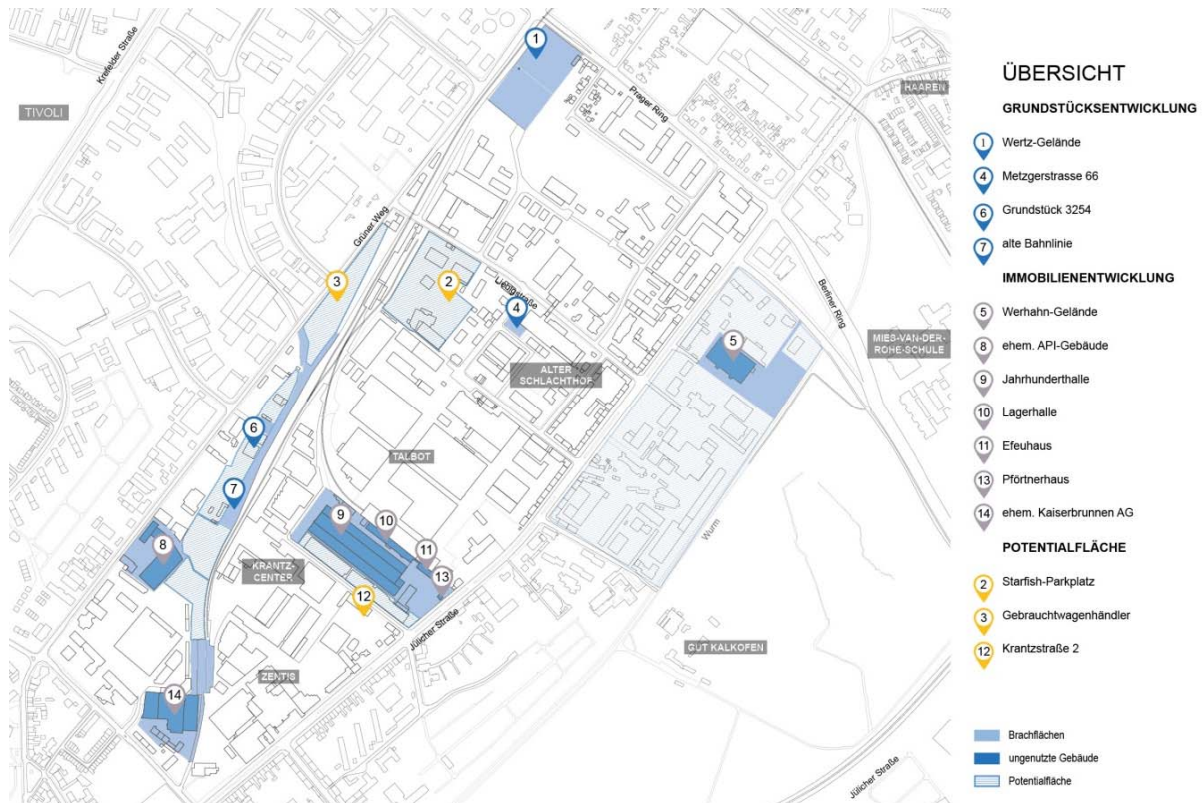


Abbildung 15: Übersicht der Brach- und Entwicklungsflächen

Die durch Talbot genutzten Gleise sollen dabei in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden.

Darüber hinaus werden Teile der südlichen Grundstücke am Grünen Weg, sowie der gesamte nördliche Teil entlang der Bahngleise als Potentialfläche bewertet. Hier hat sich in den letzten Jahren auf vielen Flächen eine Mindernutzung festgesetzt. Eine Entwicklung dieser Bereiche wäre wünschenswert.

Wertz-Gelände

Das ehemalige Wertz-Gelände liegt direkt am Prager Ring und könnte darüber hinaus auch aus dem Inneren über die Liebigstraße erschlossen werden. Es liegt seit längerem brach und ist nicht bebaut, sondern in Teilen lediglich versiegelt. Eine Entwicklung ist immer unter dem Aspekt der direkten Nachbarschaft zu den Gasballons zu betrachten. Dies macht z. B. eine Wohnnutzung unmöglich. Auch Nutzungen mit starkem oder dauerndem Besucherverkehr können kritisch gesehen werden.

Wehrhahn-Gelände

Das Grundstück liegt an der Jülicher Straße 358 und ist momentan als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Überlegungen diese Fläche zu entwickeln, stehen seit mehreren Jahren still, da es bisher zu keiner Einigung der beteiligten Parteien gekommen ist. Im Rahmen der Studie wurde der gesamte Bereich östlich der Jülicher Straße unter dem Aspekt der Entwicklung als Wohn- & Arbeitsstandort betrachtet. Inwieweit das Gelände für Wohnnutzung geeignet ist und in welchem Zustand die Gebäude auf dem Grundstück sind, müsste geprüft werden. Grundsätzlich hat das Wehrhahn-Gelände eine ausgezeichnete Lage für Wohnbebauung, da es direkt an die Wurm grenzt und direkten Bezug zum Landschaftsraum Gut Kalkofen hat.

Nutzung durch direkte Nachbarschaft eingeschränkt

Wohnbebauung gut denkbar

2.2 Weiche Standortfaktoren

2.2.1 Image

Neben der Gewerbetradition bietet *Aachen-Nord* eine vielfältige Wohntradition: Gründerzeit-Viertel, Werkswohnungsbau, Nachkriegsbebauung und günstiger Wohnraum.

Imageaufwertung durch soziale Projekte

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Wohnsituation sowie zur allgemeinen Bereicherung des Stadtteils *Aachen-Nord* wurde in den Jahren 2008 und 2009 ein *Integriertes Handlungskonzept* entwickelt. In diesem Rahmen wurde das Projekt *Soziale Stadt Aachen-Nord* beantragt, welches planmäßig bis zum Jahr 2019 gefördert wird. Durch dieses Projekt wurden bereits einige Entwicklungen angestoßen, die das Image *Aachen-Nords* stark verbessern und auch für die dort ansässigen Unternehmen das Umfeld aufwerten. Die Kampagne *ALL EYES ON AACHEN-NORD* dient der Veranschaulichung der bisherigen Ergebnisse und Erfolge der Stadtteilentwicklung. Insgesamt erfährt der Stadtteil in den letzten Jahren eine stete Aufwertung und damit einhergehend eine Imageverbesserung.

2.2.2 Bekanntheit des Gewerbestandorts

Traditionsreicher Standort

Aachen-Nord ist ein sehr begehrter Gewerbestandort. Dies ist zum einen dadurch begründet, dass es sich um einen aus der Historie heraus gewachsenen Standort handelt, zum anderen liegt der Grund dafür in der besonderen innenstadtnahen Lage und guten verkehrlichen Erreichbarkeit. Außerdem leisten die bereits ansässigen Unternehmen auch ihren Beitrag und präsentieren *Aachen-Nord* als guten und geeigneten Gewerbestandort rund um die Gewerbegebiete Jülicher Straße und Grüner Weg. Unternehmen wie Zentis, Talbot Services und Fecken-Kirfel werden mit dem Standort *Aachen-Nord* in Verbindung gebracht. Aber insbesondere auch die jüngsten Entwicklungen im Bereich Alter Schlachthof und rund um die P3 Group sorgen für eine große Bekanntheit des Gewerbestandorts.

Jüngste Entwicklungen trugen zu einer Steigerung der Bekanntheit bei

Des Weiteren gelten auch die Gewerbeflächen, die das Krantz Center vermietet, als sehr begehrt und sind teilweise bereits bis weit in die Zukunft vermietet.

Nicht direkt im betrachteten Untersuchungsgebiet befindlich, jedoch an der Bekanntheit *Aachen-Nords* beteiligt, ist das Technologiezentrum Aachen (TZA) am Europaplatz. Das TZA bietet technologieorientierten Gründern exzellente Bedingungen für ihren Geschäftserfolg. Während ihrer Wachstumsphase suchen die Unternehmen nicht selten am Standort *Aachen-Nord* nach geeigneten Gewerbeflächen bzw. -immobilien.

2.2.3 Kultur, Freizeit und Sport

Religiöse Einrichtungen

Die Kultur-, Freizeit- und Sportangebote in *Aachen-Nord* sind multikulturell geprägt. Neben der katholischen Kirchengemeinde *Christus unser Bruder* sind die Freikirche *Vineyard Aachen* sowie die *Mansoor Moschee* und die *Abazar Moschee* im Betrachtungsraum zu finden.

Freizeit- und Sportangebot

Neben diesen religiösen Angeboten, gibt es auch vielfältige Angebote in den Bereichen Freizeit und Sport. Es gibt mehrere Sportvereine sowie Tanzschulen und Kampfkunstzentren. Des Weiteren sind ein Sportplatz sowie eine Sporthalle, die zur Grundschule Feldstraße gehört, nutzbar. Für Kinder und Jugendliche stehen der Abenteuerspielplatz und Spielplatz zum Kirschbäumchen, die G-Light-Bar Liebigstraße (Jugendbar) sowie der Ballplatz Talbotstraße zur Verfü-

gung. Unweit des Untersuchungsgebiets, noch in *Aachen-Nord* befindlich, sind weitere Angebote zu finden: Park an der OT Talstraße, Spielstraße am Park Ludwig Forum (LuFo-Park), Spielplatz Wiesental, Spielplatz Passstraße, Spielplatz Rehplatz und so weiter. Auch die Diskothek Starfish befindet sich in *Aachen-Nord*.

Außerdem beherbergt *Aachen-Nord* zahlreiche wichtige Einrichtungen der Kunst und Kultur: Ludwig Forum, Das Da Theater, Musikschule (Blücherplatz) sowie mufab (Grüner Weg).

Kunst- und Kulturangebot

Der Erholungssektor wird auch abgedeckt mit den Carolus Thermen, dem Wurmbach sowie zahlreichen Kleingärten und Parks (Kurpark, LuFo-Park, Farwickpark, Stadtgarten) im Umfeld.

Erholungsangebot

Des Weiteren befindet sich derzeit das sogenannte DEPOT in der Talstraße (Umfeld des Betrachtungsraumes) in der Realisationsphase zum *Stadtteilzentrum Aachen-Nord*, welches zukünftig auch das *Stadtteilbüro Aachen-Nord* beherbergen soll. Jedoch auch innerhalb des Untersuchungsgebiets sind Entwicklungen im Gange: Im Bereich Liebigstraße – Feldstraße erfolgt die Einrichtung eines Quartiersplatzes, welcher als zentraler sozialer und kommunikativer Ort für das Quartier dienen soll.

2.2.4 Bildungsangebot

Im Untersuchungsgebiet befindlich sind ein katholischer Kindergarten sowie eine katholische Grundschule in der Feldstraße. Des Weiteren befindet sich die städtische Martin-Luther-King Schule für Erziehungshilfe in der Talbotstraße. In unmittelbarer räumlicher Nähe und in *Aachen-Nord* befindlich, sind noch weitere Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Real-, Haupt- und Grundschulen. Daneben gibt es noch verschiedene Anbieter von Erwachsenenbildung, häufig handelt es sich dabei um Weiterbildungsangebote für Arbeitslose.

Verschiedene Bildungseinrichtungen für alle Altersgruppen

2.3 SWOT-Analyse

2.3.1 SWOT-Analyse bezogen auf die gewerbliche Nutzung Aachen-Nords

Stärken - Gewerbenutzung	Als besondere Stärke des Untersuchungsgebiets aus gewerblicher Sicht lässt sich die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn sowie an die Innenstadt nennen. Des Weiteren ist die bereits bestehende gute Infrastruktur in den Bereichen Strom-, Wasser-, Abwasser- und Datenleitungen eine Stärke, die insbesondere für Unternehmen einen Mehrwert darstellt, da keine hohen Erschließungskosten anfallen.
Schwächen - Gewerbenutzung	Die Schwächen des Untersuchungsgebiets bezogen auf die gewerbliche Nutzung <i>Aachen-Nords</i> beziehen sich auf die Flächen. Zum einen stehen nur relativ kleine unbebaute Flächen zur Verfügung, zum anderen werden viele potentiell für andere Nutzungen gut geeignete Flächen als Parkraum verwendet und dennoch herrscht ein eindeutiges Defizit an Parkmöglichkeiten.
Chancen - Gewerbenutzung	Zukünftig ergeben sich folgende Chancen für den Standort: Insbesondere durch die günstige Lage ist der Standort für Handwerks- und Beratungsunternehmen interessant. Des Weiteren gibt es derzeit einige Standortentwicklungsprogramme, -projekte bzw. -initiativen, die sich explizit mit der Entwicklung des Standorts <i>Aachen-Nord</i> auseinandersetzen und somit eine Chance für das Gebiet eröffnen.
Risiken - Gewerbenutzung	Risiken ergeben sich für das Untersuchungsgebiet durch die Spekulationen von Grundstückseigentümern, die auf höhere Profite durch eine Umwidmung der Gewerbe- in Wohngebiete hoffen. Folglich ist der Stillstand eines der größten Risiken. Des Weiteren stellt die Knappheit an großen Flächen zur Erweiterung ansässiger Unternehmen ein Risiko dar, da es aus diesem Grund in der Vergangenheit zu Abwanderungen gekommen ist.
Handlungsstrategien - Gewerbenutzung	<p>Bei einer integrierten Betrachtung der analysierten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken ergeben sich verschiedene Handlungsstrategien, die im folgenden vorgestellt werden. Auf Grund der Nähe zur Stadt sowie der beobachtbaren Attraktivität des Untersuchungsgebiets für kleinere Unternehmen empfiehlt sich, diese gezielt anzusiedeln. Dies beinhaltet eine gezielte Vermittlung von Gewerbeflächen an u. a. Handwerksunternehmen, digitale Unternehmen, Agenturen und Start-ups. Diese Strategie wird insbesondere durch die kleinen verfügbaren Flächen begünstigt. Darüber hinaus ist die Ansiedlung eines „Inkubators“ denkbar, der gezielt das Wachstum von Start-ups unterstützt.</p> <p>Des Weiteren sollte verhindert werden, dass die Stärken, die das Gewerbegebiet aufweist, durch eine spekulationsbedingte Stagnation der Entwicklung relativiert werden. Dafür empfiehlt sich die Umsetzung eines Leuchtturmprojekts. Dieses muss aufzeigen, dass eine Investition in Gewerbeimmobilien genauso interessant sein kann, wie die Investition in Wohnimmobilien.</p> <p>Außerdem muss Überzeugungsarbeit geleistet werden, damit durch die Schwächen und möglichen Risiken keine negativen Folgen entstehen. Dies kann zum Beispiel durch eine gezielte Förderung der Kommunikation zwischen möglichen Immobiliennutzern und Investoren geschehen.</p>

2.3.2 SWOT-Analyse bezogen auf die Wohnnutzung in Aachen-Nord

Auch als Wohnstandort birgt das Untersuchungsgebiet mehrere Stärken. Die gute Anbindung an die Innenstadt durch die fußläufige Erreichbarkeit sowie den ÖPNV-Anschluss und die Anbindung an die Autobahn stellen enorme Stärken dar. Des Weiteren sind die vorhandene Nahversorgung (Discounter), das Bildungsangebot (Kindergarten und Grundschule) und mehrere nah gelegene Schrebergärten sowie die Nähe zum Freiraum (Wurm) große Stärken für eine Wohnnutzung.

Stärken - Wohnnutzung

Als Schwäche, aus Sicht einer Wohnnutzung, lässt sich das industrielle Erscheinungsbild identifizieren. Des Weiteren ergeben sich durch die gewerbliche Nutzung sowie die Lage an der Ein- und Ausfallstraße (Jülicher Straße) Lärmemissionen, die als Schwäche des Untersuchungsgebiets zu verstehen sind. Außerdem wirken die Mehrfamilienhäuser im Bestand unscheinbar. Derzeit fehlend im Gebiet sind ein Vollsortimenter sowie ausreichend Parkmöglichkeiten für die Anwohner. Auch das teilweise noch negativ besetzte Image des Wohnstandortes ist als Schwäche zu werten.

Schwächen - Wohnnutzung

Für *Aachen-Nord* als Wohnstandort ergeben sich viele verschiedene Chancen, die durch externe Faktoren ausgelöst werden. Durch das große Interesse für den Gewerbestandort und eine mögliche Revitalisierung minder- bzw. ungenutzter Flächen, bieten sich auch für den Wohnstandort Chancen. Durch neue Nutzungskonzepte, Industrie 4.0, urbane Produktion etc. lässt sich eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten erreichen. Somit könnte auf Flächen, die derzeit nur für Gewerbe vorgesehen sind, neuer Wohnraum geschaffen werden. Des Weiteren können beispielsweise durch die Öffnung des Areals und Schaffung neuer Freiflächen bzw. Verbindung zum Freiraum im Bereich des Wurmtals die weichen Standortfaktoren verbessert werden. Außerdem ist die Anlage neuer Kultur-, Freizeit-, Sport- und Bildungsangebote sowie die Verbesserung bzw. Weiterentwicklung der Mobilität eine Chance für den Standort.

Chancen - Wohnnutzung

Risiken für den Wohnraum in *Aachen-Nord* verbergen sich zum einen in einer Stagnation, zum anderen in einer Entwicklung. Zu einer Stagnation kann es beispielsweise durch knappe öffentliche Finanzen kommen, die Investitionen in Städtebau, Wohnungsbau und Denkmalschutz beeinträchtigen. Auch unzeitgemäße Erwartungen der Eigentümer im Bereich der Renditen sowie zu späte Investitionen in Sanierungen führen zu einer Stagnation und im Extremfall zu dem Risiko der Segregation: Räumlichen Trennung sozialer Schichten (Entmischung, „Verarmung“). Die Entwicklung des Gebiets, beispielsweise durch Ansiedlung neuer Unternehmen und durch Sanierung der bestehenden Wohngebäude, beherbergt neue Risiken: Unverträglichkeit des neu angesiedelten Unternehmens mit der Funktion Wohnen sowie Gentrifizierung, d. h. Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung durch ein wohlhabenderes Klientel.

Risiken - Wohnnutzung

Um *Aachen-Nord* als Wohnstandort bzw. als hybrides Quartier etablieren zu können, leiten sich aus den identifizierten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken folgenden Handlungsempfehlungen ab.

Handlungsempfehlungen - Wohnnutzung

Eine gute funktionale Mischung sowie ein ausgeglichenes Preisniveau der Wohnflächen beugt sowohl einer Verarmung durch Entmischung als auch einer Gentrifizierung durch hochpreisige Wohnflächen vor. So wird ein stabiles „Fundament“, welches den gesamten Standort stärkt, etabliert.

Des Weiteren sollten die verschiedenen Nutzungen den erkannten Potentialen entsprechend verortet werden: Günstiger, geförderter Wohnraum mit erdge-

schossiger Gewerbenutzung kann im Stile einer Blockrandbebauung zur Jülicher Straße dazu beitragen die Raumkanten wiederherzustellen (vgl. südlicher Bereich zur Innenstadt). Wohnverträgliches Gewerbe sollte über die Jülicher Straße oder neue Stichstraßen im Innenbereich angesiedelt werden und hochwertigerer Wohnraum sollte keinesfalls ausgeschlossen werden und sinnvoller Weise im Süd-Osten des Areals, Richtung Landschaftsraum Wurm angegliedert sein. Außerdem prägen die industriehistorischen Gebäude den Charakter des Gebiets und sollten nach Möglichkeit erhalten und besser sichtbar gemacht werden. Rein funktionale Gewerbebauten sowie untergeordnete Nutzungen sollten hingegen nicht zu dominant in Erscheinung treten.

Damit das Wohngebiet auch langfristig attraktiv bleibt und um die Attraktivität stetig zu steigern, sollte darauf geachtet werden, dass die Geräusch- und Geruchsemissionen zukünftiger gewerblicher Nutzungen ein wohnverträgliches Maß nicht überschreiten. Je nachdem wie stark das Gebiet als Wohnstandort angenommen wird, sollten Kultur-, Freizeit-, Sport- und Bildungsangebote angepasst werden (Vollsortimenter, Spielflächen, Grünflächen etc.). In jedem Fall sollte das Gebiet in der Tiefe durch neue, jedoch beruhigte, Stichstraßen besser erschlossen werden, wodurch das Areal geöffnet und die Jülicher Straße enger mit den Freiflächen der Wurm verbunden wird.

Das größte Potential für das Areal zwischen Jülicher Straße und Wurmlauf sieht die Studie jedoch darin, dass es zukünftig als Pionierstandort für die Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ fungieren kann (vgl. Kapitel 6.1.3).

3 Immobilienanalyse

Genauere Betrachtung des Garbe-Lahmeyer-Geländes

Da eine flächendeckende Immobilienanalyse nur sehr oberflächlich hätte durchgeführt werden können, wurde sich auf die Betrachtung eines einzelnen sogenannten *Hotspots* konzentriert. Der *Hotspot* betrachtet das ehemalige Garbe-Lahmeyer-Gelände (Abbildung 16) inkl. der darauf befindlichen Gebäude.

Gelände steht bereits relativ kurzfristig zur Verfügung

Dieses Areal liegt brach und steht für eine relativ kurzfristige Entwicklung zur Verfügung. Das Gelände inkl. der Immobilien ist im Besitz der Firma Talbot Services bzw. der Immobilienverwaltungsgesellschaft Jülicher Straße 213-237 mbH, welche insgesamt jedoch nur noch schätzungsweise 10% der Flächen nutzt. Das Grundstück an der Krantzstraße gehört ebenfalls zu diesem Komplex und befindet sich zurzeit im Besitz der Sparkassen Immobilien GmbH Aachen.

Die Versorgung mit technischer Infrastruktur erfolgt größtenteils zentral über das Talbot-Werk, Stromtrassen wurden jedoch bereits teilweise zurückgebaut. Außerdem wurden alle bekannten Altlasten beseitigt.

Gebäude 1 – „StreetScooter Research GmbH“

Das Gebäude Jülicher Str. 191 ist zurzeit zu 100 % an die Verwaltungsabteilung der Firma StreetScooter Research GmbH vermietet. Nach Angaben von Talbot Services läuft die gesamte Stromversorgung noch über das Hauptwerk Talbot. Die restliche technische Infrastruktur wurde jedoch beim Einzug von StreetScooter neu und autark errichtet.

Versiegelter Vorbereich birgt weiteres Potential

Die momentane Nutzung soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Potential birgt der versiegelte Vorbereich samt Parkplatz, der zum einen zu Gunsten des Unternehmens genutzt werden könnte (Demonstratorfläche) und zum anderen teilweise so gestaltet werden könnte, dass der Stadtraum Jülicher Straße aufgewertet wird.

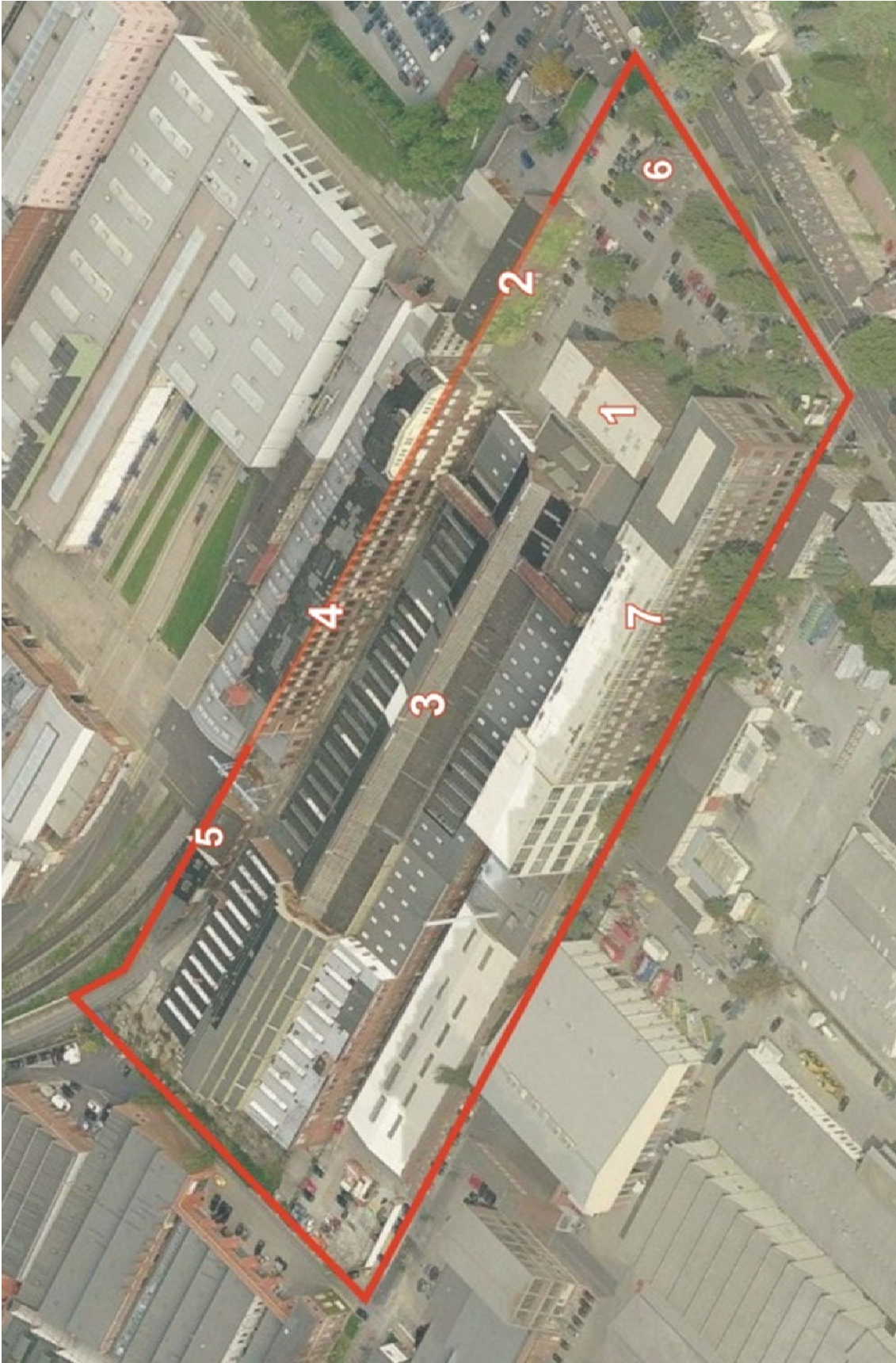


Abbildung 16: Luftbild des ehem. Garbe-Lahmeyer-Geländes

Gebäude 2 - „Efeuhaus“

Das Gebäude wurde entkernt

Für dieses Gebäude besteht laut eines städtischen Berichts zu Brach-, Konversions- und Entwicklungsflächen von Juli 2015 eine Abrissgenehmigung. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 500 m², 3 Vollgeschosse mit einem flach geneigten Satteldach und ist nicht unterkellert. Die Eigentümer haben das Gebäude bis auf einige nicht tragende Innenwände und Plisterdecken komplett entkernt. Der bauliche Zustand ist akzeptabel, besonders technisch muss das Gebäude jedoch komplett saniert werden. Die Obergeschosse wurden ehemals als Büroflächen genutzt, im Erdgeschoss befanden sich Archive und Werkstätten. Große Stahlträger überspannen die ca. 11,50 m in Querrichtung komplett, es gibt keine tragenden Innenwände oder Stützen.

Von einem Abriss des Gebäudes ist abzusehen

Da es sich hier um eine der kleineren gewerblichen Immobilien im gesamten Gebiet handelt, scheint ein Abriss nicht sinnvoll zu sein. Zudem repräsentiert die schlichte, von Efeu berankte Backsteinarchitektur den altindustriellen Charakter des Areals sehr schön. Nach Instandsetzung scheint beispielsweise eine moderne Büronutzung jederzeit möglich zu sein, zumal die Fläche durch den freien Grundriss sehr flexibel bespielt werden kann. Die etwas größere Raumhöhe besonders im Erdgeschoss würde jedoch auch kleinere, werkstattartige Nutzungen oder Ateliers ermöglichen.

Für die weitere Nutzung ist eine Sanierung notwendig

Gebäude 3 – „Jahrhunderthalle“

Die sogenannte Jahrhunderthalle, das mit Abstand größte und dominierende Gebäude des Areals, wurde 1899 gebaut und vom Architekten Flocke geplant. Genutzt wurde sie als Montagehalle durch das ehemalige Unternehmen Garbe-Lahmeyer. Die Backsteinhalle ist dreischiffig ausgebildet mit gestreckt-basikalem Querschnitt. Die Außenfassaden sind gegliedert durch Wandvorlagen. Die Innenkonstruktion besteht in den beiden älteren Teilen (1899 und 1920) aus genieteten Stahlbindern und Stützen und im jüngeren Teil aus einer Betonrahmenkonstruktion.

Die zweigeschossigen Seitenschiffe sind in Stahlbetonskelettbauweise erstellt und öffnen sich zum Mittelschiff über großflächige Glasfelder mit kleinteiligem Metallsprossenwerk.

Jahrhunderthalle seit 15 Jahren ungenutzt

Die Halle wurde, wie die anderen Immobilien, 1997 von Talbot übernommen und anfangs noch zu Lagerzwecken genutzt. Seit knapp 15 Jahren ist sie jedoch ungenutzt und mehr oder weniger dem Verfall überlassen. Dies führt dazu, dass die bauliche Substanz teilweise erhebliche Schäden aufweist.



Abbildung 17: Außenaufnahme "Efeuhaus"



Abbildung 18: Innenaufnahme "Efeuhaus"

Teilabriss bereits erfolgt	Für die Jahrhunderthalle wurde 2009 eine Abrissgenehmigung erteilt. 2011 wurde mit einem Teilabriss durch den Eigentümer begonnen, welcher diesen jedoch aufgrund des hohen Aufwandes 2014 wieder einstellte. Mittlerweile ist die Genehmigung erloschen (vgl. o. g. Bericht).
Der hintere Teil der Halle ist sehr marode	Der hintere, etwas höhere Teil der Halle (ca. 55 m der Gesamtlänge), der in Stahlbeton-Bauweise errichtet wurde, ist n. A. der Verwaltung in sehr schlechtem Zustand. Der Beton der Tragstruktur ist teilweise abgeplatzt, in dessen Folge es zur Korrosion des Bewehrungsstahls durch Luftkontakt kommt. Eine Begehung war aufgrund der Schäden nicht gewünscht. Grundsätzlich weist das Mittelschiff dieses Hallenteils eine sehr interessante und vor allem stützenfreie Architektur auf. In der Mitte beträgt die Raumhöhe nach Schätzungen ca. 22m, durch die abgestufte Dachkonstruktion fällt das Licht nur indirekt ein, was ein tolles Raumgefühl erzeugt.
Der Abriss des hinteren Hallenteils ist das wahrscheinlichste Szenario Der vordere Hallenteil ist in besserem Zustand	Der beschriebene große, stützenfreie Raum würde spezielle Nutzungen ermöglichen, die nicht überall umsetzbar wären. Laut der Gebäudeverwaltung gab es in der Vergangenheit auch Interesse eines Indoor-Klettervereins. Für kleinteiligere Nutzungen müssten Zwischenebenen eingezogen werden, die das Raumgefühl erheblich stören würden. Um jedoch den genauen Zustand dieses Hallenteils bestimmen zu können, sollte eine professionelle Begutachtung durchgeführt werden. Auf den ersten Eindruck scheint ein Szenario ohne diesen Hallenteil deutlich wirtschaftlicher und somit realistischer zu sein. Ein Büro-Neubau an gleicher Stelle jedoch, könnte sehr effizient sein und einen modernen architektonischen Kontrapunkt zur historischen Umgebung bilden. Die erhaltenswerte Frontfassade könnte sicherlich im Falle eines Neubaus erhalten bleiben.
Einzigartige Architektur	In einem deutlich besseren Zustand befindet sich der vordere Hallenteil (ca. 140 m der Gesamtlänge), dessen Stahlfachwerk-Konstruktion zudem eine gänzlich andere Struktur aufweist. Durch undichte Stellen im Hallendach sowie die zerbrochene Dachverglasung ist Feuchtigkeit eingedrungen, die an einigen Stahl-Bauteilen Rost hervorgerufen hat. Alles in allem scheint die Substanz aber in Ordnung zu sein, jedoch sollte auch hier ein Gutachter hinzugezogen werden. Der ca. 25 m breite Hallenkörper wird in der Länge von einer Stützenreihe unterteilt, die lichte Höhe beträgt hier ca. 10 m. Der Raum wirkt sehr lichtdurchflutet, obwohl er nur von oben belichtet wird. Das filigrane Dachtragwerk des zweifach gestuften Satteldaches sowie die gesamte bauliche Struktur der Halle sind Zeitzeugen der damaligen Industriearchitektur und machen das Gebäude zu einem einzigartigen Ort im Quartier.
Nutzung in modularen Abschnitten	Inwieweit eine moderne, großflächige Nutzung zukünftig möglich ist, muss im Hinblick auf das Stützenraster geprüft werden. Die Idee den langen, schmalen Baukörper zu modulartigen Abschnitten zu unterteilen, könnte eine Möglichkeit sein, das Gebäude effizient zu nutzen und eine hohe Nutzungsmischung zu erzielen. Es bestünde die Möglichkeit, die Abschnitte wahlweise als Halle zu nutzen oder durch das Einziehen von Zwischenebenen Büroflächen zu generieren.



Abbildung 19: Innenaufnahme vorderer Teil



Abbildung 20: Innenaufnahme hinterer Teil



Abbildung 21: Außenaufnahme "Jahrhunderthalle"

Abriss der Seitenschiffe

Über den Abriss der Seitenschiffe sollte in jedem Fall nachgedacht werden, dadurch würde die Belichtung des Mittelschiffes auch über die Langseiten ermöglicht. Sie befinden sich ähnlich wie der hintere Hallenteil in schlechtem Zustand, es hat n. A. des Eigentümers auch bereits mehrere leichte Unfälle bei Deckeneinbrüchen gegeben. Zudem würde durch den Abriss die sehr hohe bauliche Dichte reduziert und es könnte eine Öffnung des Areals erreicht werden. Durch die Gestaltung des Freiraums würde außerdem eine völlig neue Wertigkeit verliehen. Generell ist die sogenannte Jahrhunderthalle eines der zentralen identitätsstiftenden Bauwerke dieses altindustriellen Standortes und sollte daher unbedingt, zumindest in gewissem Maße, erhalten bleiben und weiter- bzw. umgenutzt werden. Dies ist jedoch nur mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und ggf. punktuelltem Rückbau möglich.

Verbindungsbau „Efeuhaus“ - „Werkstattbau Nord“

Dieses Bauteil beinhaltet lediglich Nebenräume, wie Toiletten und Technikräume. Zudem ist es von beiden Seiten zugemauert und nicht begehbar.

Der Verbindungsbau sollte abgerissen werden

Eine zukünftige Nutzung und damit ein Erhalt scheinen daher nicht sinnvoll. Durch den Abriss bestünde die Möglichkeit die Gebäude 3 und 4 freizustellen und eine räumlich-visuelle Verbindung zum Talbot-Gelände herzustellen.

Gebäude 4 – „Werkstattbau Nord“**Trotz vergleichsweise guter Substanz ist eine Sanierung unumgänglich**

Zu aktiven Garbe-Lahmeyer Zeiten befanden sich in diesem Gebäude kleinere Werkstätten. Der Zustand kann im Vergleich zu den anderen Gebäuden als gut beschrieben werden, wenngleich eine Sanierung unumgänglich ist. Das Gebäude ist in Stahlbeton-Fertigteilen errichtet, mit Mauerwerk ausgefacht und hat Stahl-Beton-Gewölbedecken (im Stile einer preußischen Kappendecke). Das Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 1.500 m² auf, hat drei Vollgeschosse und im vorderen Bereich ein niedrigeres viertes Geschoss. In der Breite wird es durch eine Stützenreihe geteilt (9 m – 4 m).

Zurzeit nutzt die Firma Talbot einen Teil der Flächen zu Lagerzwecken (besonders im Erdgeschoss), gibt jedoch an, diese Kapazitäten nicht wirklich zu benötigen. Die Infrastrukturversorgung (Strom, Wasser etc.) findet noch über das Hauptwerk statt und ist teilweise noch funktionsfähig. Einer der beiden Lastenaufzüge funktioniert ebenfalls noch. Besonders zu erwähnen ist die Industriefassade, die in ihrer Architektur identisch mit der des ehemaligen Hauptgebäudes Krantzstraße 2-10 ist.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Das Gebäude ist aufgrund seines guten Zustands und der Loft-artigen Innenräume sehr attraktiv und bietet zukünftig vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sowohl eine Büronutzung mit industriellem Charakter, als auch Ateliers oder sogar kleine Produktions- und Forschungseinrichtungen sind aufgrund der stabilen Deckenkonstruktion denkbar. Besonders das Erdgeschoss scheint für Letzteres aufgrund der größeren Deckenhöhe attraktiv. Ähnlich wie die Jahrhunderthalle ist dieses Gebäude sehr lang gestreckt, was eine Nutzung durch nur einen Mieter schwierig machen könnte. Daher scheint durch die grundsätzliche Rasterung auch hier eine Aufteilung in mehrere kleinere Einheiten denkbar.



Abbildung 22: Außenaufnahme "Industriefassade"



Abbildung 23: Innenaufnahme "Industriefassade"

Zukünftige Nutzung fraglich	<p>Gebäude 5 – „Schuppen“</p> <p>Das eingeschossige Gebäude 5 beherbergt im vorderen Teil einen Schuppen und im hinteren Teil einige Büroräume, welche durch Talbot jedoch in letzter Zeit nicht genutzt wurden. Der Zustand ist gut, es ist jedoch fraglich, ob diesem Gebäude in Zukunft eine Nutzung zugeführt werden kann, oder ob ein Abriss an dieser Stelle Chancen für eine Freiraumentwicklung bietet.</p>
Äußerlich guter Zustand	<p>Gebäude 6 – „Pfortnerhaus“</p> <p>Das kleine Gebäude befindet sich direkt an der Jülicher Straße und wurde im Erdgeschoss früher als Pfortnerhaus genutzt. Im Obergeschoss befanden sich damals die Aufenthaltsräume, allerdings ohne Sanitäreinrichtungen. Eine Begehung war nicht möglich, der Zustand kann äußerlich als gut beschrieben werden.</p>
Gastronomische Nutzung denkbar	<p>Mit einer Grundfläche von ca. 70 m² und einer geschätzten Nutzfläche von ca. 180 m² (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) bietet es eine gute Größe für eine einzelne Nutzung und könnte z. B. im Erdgeschoss Gastronomie beherbergen. Durch die direkte Adresse zur Jülicher Straße könnte es nicht nur die Nutzer des Gewerbegebiets, sondern auch Bewohner aus der näheren Umgebung ansprechen.</p>
Großes Flächenpotential Gute Substanz	<p>Gebäude 7 – Werkstattbau Süd (inkl. Halle)</p> <p>Das Gebäude (Werkstattbau Süd) wurde um 1911⁸ nach dem Vorbild des Gebäude 4 (Werkstattbau Nord) errichtet. Nach dem zweiten Weltkrieg folgte eine östliche Erweiterung zur Jülicher Straße, 1960/61 eine westliche Erweiterung. Das Grundstück ist 7.872 m² groß, die Nutzfläche des Gebäudes beträgt ca. 12.700 m² und es beherbergt zurzeit ca. 65 Mietparteien, womit es jedoch bei weitem nicht ausgelastet ist. Der Komplex wurde in Teilen modernisiert, verfügt über vier Treppenhäuser, sowie drei Personen- und einen Lastenaufzug. Zum Hauptgebäude gehört eine eingeschossige Halle mit ca. 2.500 m² Grundfläche und einer geschätzten lichten Raumhöhe von 5-6 m. Teile der Dachfläche wurden erneuert.</p> <p>Dieses Gebäude bietet eines der größten Flächenpotentiale im Areal. Es war stetig in Betrieb/ Vermietung und weist daher die wenigsten baulichen Mängel auf. Eine Grundsanierung, vor allem um es an die Bedürfnisse neuer Nutzer anzupassen, scheint jedoch unumgänglich. Zukünftige Nutzungsszenarien sind analog zum Gebäude 4 – Werkstattbau Nord denkbar. Das Objekt befindet sich momentan in der Zwangsversteigerung durch die Sparkasse Aachen.</p>
Kurzfristig verfügbar	

⁸ http://www.rheinische-industriekultur.de/objekte/aachen/Garbe_Lahmeyer/garbe_lahmeyer.html



Abbildung 24: Außenaufnahme Pförtnerhaus



Abbildung 25: Außenaufnahme des ehem. Werkstattgebäude Garbe-Lahmeyer

4 Akteurs- und Anforderungsanalyse

Repräsentative Interviewpartner für die Analyse

Die Firmen und Unternehmen sind für das Gebiet von besonderer Bedeutung. Die Erfassung dieser erfolgte mittels Internetrecherche und Ortsbegehung. Um relevante Gesprächspartner für eine Interviewreihe zu bestimmen, wurden verschiedene Daten herangezogen: Branchenzugehörigkeit, Umsatzzahlen, Grundstücksgrößen und Mitarbeiterzahlen. Auf Basis dieser Interviews wurde abgeleitet, worin die Nutzer und Bewohner des Stadtteils Herausforderungen und Verbesserungsbedarf sehen, aber auch auf welche Weise Entwicklungen der jüngsten Zeit das Untersuchungsgebiet bereits positiv verändert haben.

Datenbanken zu Unternehmenszahlen abgeglichen

4.1 Firmen und Branchen

Durch eine umfassende Recherche in Telefon- und Branchenbüchern, dem Handelsregister, dem Bundesanzeiger und dem Internetportal the-locator.eu konnte der Großteil der Unternehmen ermittelt werden, die sich im Untersuchungsgebiet befinden. Zu diesen wurden weitere Daten wie Grundstücksgrößen, Umsätze, Mitarbeiterzahlen und ihre Branchenzugehörigkeit anhand des sogenannten NACE-Codes⁹ bestimmt. Durch die Termine vor Ort konnten fehlerhafte und veraltete Angaben in den Datenbanken identifiziert werden, aber auch weitere Informationsquellen aufgetan und erste Kontakte für die Akteursanalyse geknüpft werden.

Homogene Unternehmensentwicklungen

Die meisten größeren Unternehmen im Untersuchungsgebiet haben eine langjährige Standorttradition, die in Zukunft fortgeführt werden soll. In der Vergangenheit kam es jedoch auch zu Standortschließungen. Im Falle der Schließung der Waggonfabrik Talbot (Bombardier) gelang beispielsweise ein dynamischer Wechsel. Das Werk und ein Teil der Belegschaft wurden direkt im Anschluss an die Schließung der Waggonfabrik Talbot von der Talbot Services GmbH übernommen. Im Falle anderer Gewerbeeinheiten ist der Eigentümerwechsel nicht so rasch verlaufen. Diese Flächen stellen jedoch ein großes Potential für zukünftige Entwicklungen dar. Neben den Nachfragen nach großflächigen Gewerbeflächen gibt es viele im Bereich der kleinteiligeren Einheiten, insbesondere dort, wo das Untersuchungsgebiet bereits für die Ansprüche von Kleinunternehmen gut erschlossen ist. Beispielhaft ist hier das Krantz Center zu nennen, dessen unterschiedlich große Gewerbe- und Lagerräume auf Jahre im Voraus vermietet sind. Mieter sind beispielsweise Versicherungs- und Architekturbüros, Messebauer, Agenturen für Eventmanagement, Tischlereien, Schlossereien und diverse andere Firmen, die dort Lagerflächen anmieten.

Investoren gefragt, um Flächen zu entwickeln

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist größer als das zur Verfügung stehende Angebot. Des Weiteren werden oftmals bereits entwickelte und modernisierte Flächen nachgefragt. Im Falle von einigen derzeit brach liegenden Flächen oder Gebäuden in *Aachen-Nord*, ist dies nicht der Fall. Das heißt an dieser Stelle wären Investoren gefragt, die die betreffenden Flächen und Gebäude entwickeln. Aufgrund der äußerst günstigen Lage *Aachen-Nords* zur verkehrlichen Anbindung sowie zur Innenstadt werden sich die entwickelten Flächen höchstwahrscheinlich in sehr geringer Zeit an suchende Unternehmen vermitteln lassen.

⁹ Nomenclature statistique des activités économiques dans la Communauté européenne (Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft)

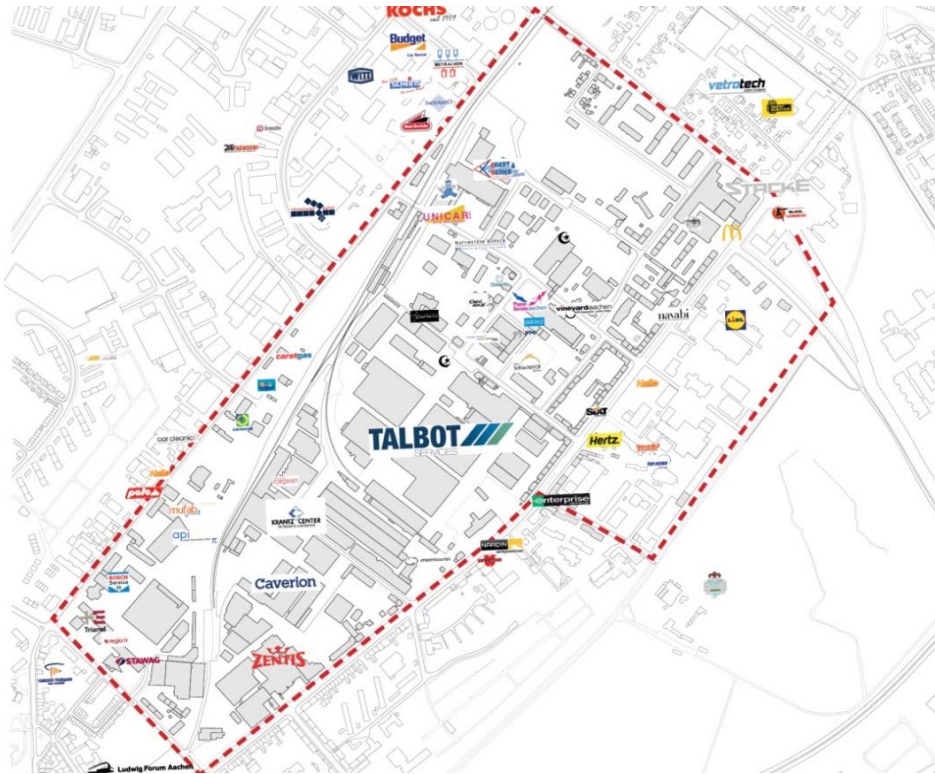


Abbildung 26: Relevante Nutzer/ Akteure im Quartier

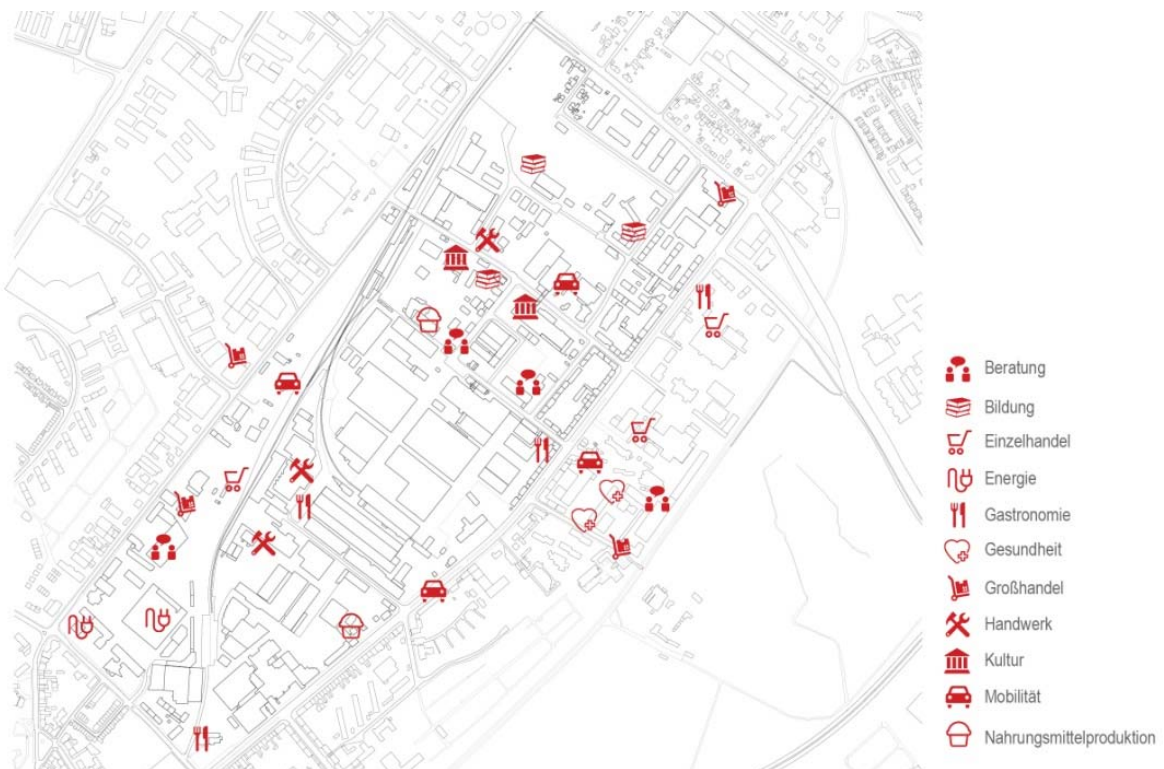


Abbildung 27: Verteilung der Branchen im Untersuchungsgebiet

4.1.1 Branchenverteilung

Klassifizierung Anhand des NACE-Code

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet etwa 350 Firmen identifiziert und mit dem NACE-Code klassifiziert. Die Hälfte dieser klassifizierten Unternehmen ist den Bereichen „Handel“, „Produktion“ und „freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ zuzuordnen.

50% der Unternehmen fallen auf Abschnitte C, M, G

Des Weiteren gibt es insgesamt 59 Firmen, die im Bereich „Verarbeitendes Gewerbe/ Herstellung von Waren“ tätig sind (Abschnitt C) und jeweils 58 Unternehmen aus den Abschnitten M („Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“) und G („Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“). Damit lässt sich etwa die Hälfte der klassifizierten Betriebe diesen drei Abschnitten zuordnen.

Genau 30 Betriebe erbringen sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen. Weitere 28 Unternehmen gehören dem Baugewerbe (F) und 25 dem Energiesektor (D) an. Der Bereich Information und Kommunikation wird von 23 Unternehmen abgedeckt. Außerdem sind im Untersuchungsgebiet 15 Betriebe thematisch dem Bereich „Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ zuzuordnen. Allen anderen Abschnitten gehören jeweils weniger als 10 Betriebe an.

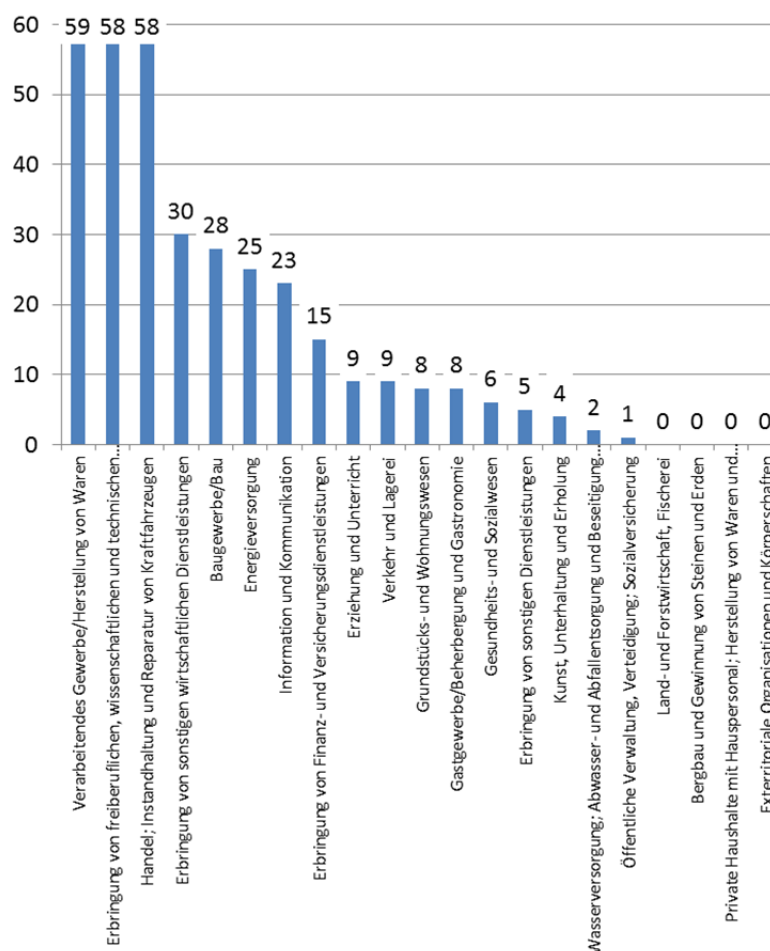


Abbildung 28: Branchenverteilung der Unternehmen im Untersuchungsgebiet nach NACE-Code

4.1.2 Umsatz und Mitarbeiter

Abbildung 29 zeigt die 20 größten Unternehmen, sortiert nach Umsatz im Jahr 2014, ohne das Unternehmen ZENTIS (keine Daten für diesen Zeitraum verfügbar). ZENTIS setzte im Vorjahr 748,9 Mio. Euro um und beschäftigte dabei etwa dreimal so viele Mitarbeiter (vgl. Abbildung 30) wie das nächstgrößere Unternehmen (API Computer Handelsgesellschaft). Damit ist ZENTIS mit Abstand der größte Arbeitgeber im Untersuchungsgebiet. Im Jahr 2014 generierten die drei größten Unternehmen zusammen 80 Prozent des gesamten Umsatzes der größten 20 Unternehmen.

80 % des gesamten Umsatzes wird von drei Unternehmen generiert

ZENTIS ist größter Arbeitgeber in Aachen-Nord

Abschließend sei auf Abbildung 27 verwiesen, die die geographische Branchenverteilung im Untersuchungsgebiet visualisiert.

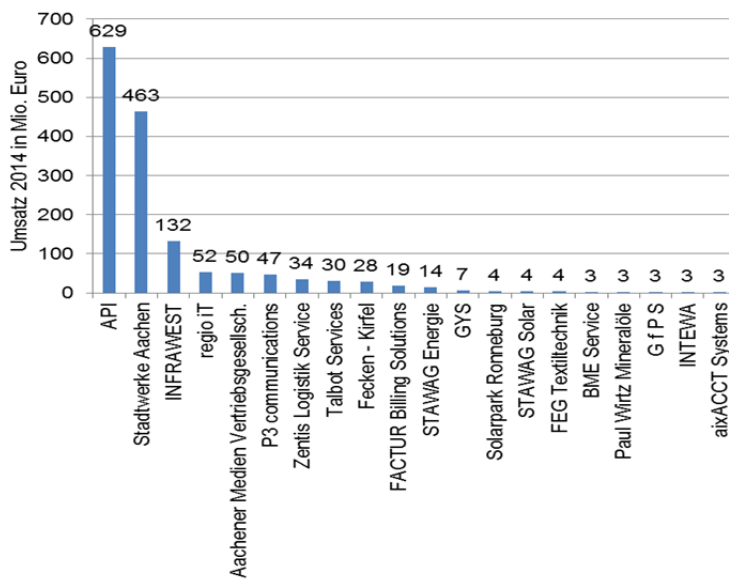


Abbildung 29: TOP 20 nach Umsatz 2014 ¹⁰

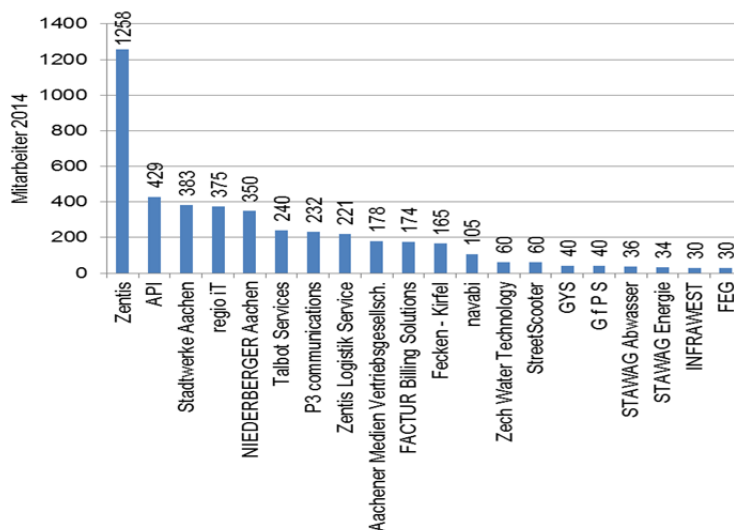


Abbildung 30: TOP 20 nach Mitarbeitern 2014 ¹¹

¹⁰ Quelle: Handelsregister, Bundesanzeiger, the-locator.eu

¹¹ Quelle: Handelsregister, Bundesanzeiger, the-locator.eu

4.2 Akteure

Um die in *Aachen-Nord* ansässigen Akteure in die Visionsgestaltung einzubeziehen, wurden in einem weiteren Analyseschritt Interviews mit den Vertretern ortsansässiger Institutionen und Unternehmungen geführt.

Definition von Leitfragen für eine strukturierte Akteursanalyse

Anhand eines Interviewleitfadens wurden Informationen, über die Standortpolitik der Akteure, ihre Sichtweise auf Herausforderungen zur Entwicklung des Untersuchungsgebiets bzw. auch ihre Bereitschaft aktiv mitzuwirken, gewonnen. Die Gespräche wurden in Form qualitativer Interviews durchgeführt, das heißt offen und flexibel, um auf spontane Anregungen eingehen zu können. Den befragten Personen wurden folgende Fragen gestellt:

- Seit wann befindet sich Ihr Unternehmen am Standort *Aachen-Nord*?
- Aus welchen Gründen haben Sie sich für den Standort entschieden? Was hält Sie am Standort *Aachen-Nord*?
- Plant Ihr Unternehmen den Standort zu halten?
- Planen Sie zu expandieren?
- Planen Sie eine Standortverlagerung?
- Worin besteht Ihrer Meinung nach die größte Herausforderung, *Aachen-Nord* zu entwickeln und attraktiver zu gestalten? Auswahlmöglichkeiten: Verkehr, Image, attraktive Immobilienangebote, Aufenthaltsqualität/ Umfeld
- Möchten Sie aktiv bei der Neugestaltung mitwirken/ eingebunden werden?

Befragung einer heterogenen Gruppe von Akteuren

Als Auswahlgrundlage für die Gesprächspartner wurde die zuvor durchgeführte Unternehmens- und Akteursanalyse genutzt. Insgesamt wurden zehn Interviews mit Vertretern der folgenden Institutionen geführt.

- Talbot Services GmbH
- ZENTIS GmbH & Co. KG
- Move Musik, Veranstaltungen, Entertainment GmbH (Diskothek Starfish)
- Trägerverein Vineyard Aachen e.V.
- neusite GmbH
- Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft (STAWAG)
- FEG Textiltechnik Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
- Naturstein Kutsch Service GmbH
- Restaurant Gare du Nord
- DAS DA Theater

Bei der Auswahl der Akteure wurde darauf geachtet, eine möglichst heterogene Gruppe von Akteuren zu befragen. So befinden sich unter den berücksichtigten Institutionen diverse Unternehmen verschiedener Größe, Gastronomiebetriebe, eine Glaubensgemeinschaft sowie eine Kulturstätte.

Verwurzelung im Standort Aachen Nord

Das betriebliche und gewerbliche Bild des Standorts *Aachen-Nord* ist nicht über Nacht entstanden. Für Aachen historisch bedeutende Unternehmen wie die Waggonfabrik Talbot siedelten sich bereits um 1860 an der Jülicher Straße an. 1893 öffnete unweit das Werk der Zentis GmbH Co. KG und versprüht seit jeher den bekannten süßlichen Duft im Viertel. Den großen produzierenden Betrieben folgten in den letzten Dekaden mehr und mehr Dienstleister, wie

Historisch gewachsenes Viertel mit Potential

das 2001 gegründete Start-up neusite GmbH. Einer der größten Arbeitgeber der Region, die STAWAG, öffnete 1967 ihre Verwaltung an der Lombardenstraße und half die Infrastruktur unter anderem durch einen Kindergarten zu stärken. Die Vineyard Gemeinde hat 2005 bewusst die Chance ergriffen, ein leerstehendes Kirchengebäude im Aachener Norden zu akquirieren, um sich in dem Gebiet gezielt zu engagieren.

Gründe für die Standortwahl

Die Befragungen der Akteure stützen die Ergebnisse der Standortanalyse aus Kapitel 2. Der Betrieb Naturstein Kutsch GmbH wählte den Standort, wie eine Vielzahl der befragten Akteure, wegen der logistischen Möglichkeiten, die durch die gute Verkehrsinfrastruktur mit Anbindung an das Autobahnnetz, das Aachen auf schnellstem Wege mit dem In- und Ausland verbindet, gewährleistet wird. Für die Talbot Service GmbH ist der gegebene Zugang zum Schienennetz der Deutschen Bahn überlebenswichtig. Gleichzeitig schätzt unter anderem das DAS DA Theater die Lage in Innenstadtnähe. Dienstleister, wie das Start-up neusite GmbH, schätzen zudem den Flair der alten Backsteinhäuser, der ihre Kreativität beflügelt. Die Discothek Starfish überzeugte die Aussicht auf eine Niederlassung in Innenstadtnähe ohne mittelbare Wohnumgebung, die sich an Geräuschemissionen stören könnte. Des Weiteren spielten die an dem Standort relativ günstigen Grundstücks- und Mietpreise einen wichtigen Faktor für einige Akteure, wie z. B. die FEG Textiltechnik GmbH.

Anzugspunkt für Unternehmen

Zukunftsperspektive zur Standortentwicklung der befragten Akteure

Neben bestehenden Qualitäten werden vom Stadtteil *Aachen-Nord* Förder- und Wachstumsmaßnahmen durchgeführt. Dies ist ein Grund für die Investitionen vieler befragter Akteure in Grundstücke und der Planung eines langfristigen Verbleibs im Stadtteil. Für den Akteur Zentis GmbH & Co. KG macht die Verlagerung eines vollständig ausgelasteten Werks generell keinen Sinn. Auf der anderen Seite fehlen Akteuren, wie der Discothek Starfish, Alternativen zum aktuellen Standort.

Unternehmen wollen in Aachen-Nord bleiben

Auch wenn die Mehrheit der befragten Akteure zum jetzigen Zeitpunkt keine Expansionen plant, hält sich der Großteil Platz für Expansionen parat. Die Talbot Services GmbH realisiert beispielsweise momentan 400.000 Produktionsstunden, behält sich jedoch Kapazitäten von bis zu 1.000.000 Produktionsstunden vor. Hingegen möchte sich die Vineyard Gemeinde als sozialer Vertreter stetig vergrößern, um sich noch stärker für die anliegende Bevölkerung zu engagieren.

Expansionen sind momentan kaum geplant, jedoch möglich

Aktuelle positive Entwicklungen im Stadtviertel

Die Akteure *Aachen-Nords* freuen sich über eine positive Entwicklung ihres Standortes. Die Vineyard Gemeinde setzt sich seit ihrem Umzug in die Räumlichkeiten an der Liebigstraße mit Erfolg für mehr Offenheit und ein besseres Miteinander „ihrer“ Bürger ein und nimmt die Neugestaltung des Platzes vor ihrer Kirche positiv wahr. Viele Akteure lobten die Folgen der Niederlassung der Unternehmensberatung P3 in den letzten Jahren, die zu einer Aufwertung des gesamten Standortes am Alten Schlachthof beitrug. Zusätzlich organisiert die Stadt Aachen mit den Akteuren vor Ort Arbeitskreise, um Maßnahmen zu entwickeln, die das geschäftige Viertel weiter optimieren sollen. All diese Maßnahmen tragen zu einer gestiegenen Allgemeinzufriedenheit bei.

Alle Akteure ziehen an einem Strang

Herausforderungen und Chancen

Soziales Engagement stärkt Bindung der Bürger

Trotz der sehr positiven Entwicklungen der letzten Jahre, ist die subjektive Wahrnehmung des Aachener Nordens noch zum Teil negativ behaftet. Allerdings trägt das Engagement beispielsweise der Vineyard Gemeinde oder des DAS DA Theaters für die befragten Akteure spürbare Früchte.

Freie Gebäude und Flächen liefern Entwicklungspotentiale

Brachliegende Flächen und Gebäude, die momentan das ästhetische Bild des Umfelds stören, könnten sich als äußerst günstige Standorte für Akteure aus allen Sektoren entpuppen.

Mehr Gastronomie und Freizeitaktivitäten gewünscht

Im Bereich der Aufenthaltsqualität und Freizeitaktivitäten sind einige Potentiale noch nicht ausgeschöpft. Zum Beispiel wünscht sich das Personal der umliegenden Unternehmen mehr gastronomische Möglichkeiten, um sich in der Pause zu stärken. Das Restaurant Gare du Nord im alten Nordbahnhof liefert ein vorbildliches Beispiel für die gehobene Küche und zieht bereits etliche Besucher an den Standort. Die Mitarbeiter des DAS DA Theater würden gerne einen Ort zum Zeitverbringen und zentrale Treffpunkte sehen. Veranstaltungen wie der Markt im Alten Schlachthof können den Stadtteil aus Sicht der Akteure in seiner Attraktivität beflügeln. Es wird ein Flair weg vom stark geschäftlich geprägten Standort hin zu einem Ort, an dem man sich auch nach Feierabend gerne aufhalten möchte, von befragten Akteuren gefordert.

Verkehr mit Entwicklungspotential

Potential besteht laut den befragten Akteuren zudem in der Verkehrsführung und dem Verkehrsfluss rund um den Grünen Weg. Der Anlieferungsverkehr könnte optimiert werden und der Stauung auf den Straßen entgegengewirkt werden. So wünscht sich die Talbot Services GmbH die Möglichkeit Anlieferungen über die Jülicher Straße in Empfang zu nehmen. Einigen Akteuren fehlen Parkmöglichkeiten um den Prager Ring, die die Anreise der Besucher des Viertels komfortabler machen könnten.

Wünsche, Empfehlungen und Visionen

Die Heterogenität der befragten Akteure spiegelt sich in ihren Wünschen und Empfehlungen sowie Vorstellungen, wie das Stadtviertel in der Zukunft sehen soll, wieder.

Verschiedene Stadtteilmodelle denkbar

Einige Akteure wünschen eine stärkere Variation der Bebauung. Manche würden einen höheren Anteil an Wohnbebauung begrüßen. Des Weiteren werden ein Zentrum für kreative Freischaffende und Start-ups, ein überwiegend handwerklich geprägter Stadtteil, ein grüner Stadtteil oder auch ein Stadtteil der Raum für Kultur, Gewerbe, Entertainment und Gastronomie bietet, visioniert. Auch Wünsche in Richtung der Veränderung der Verkehrsinfrastruktur wurden geäußert, wie beispielsweise die Verlegung einer Verkehrsinsel oder die Anbringung eines Verkehrsspiegels. Andere Überlegungen der befragten Akteure zielen in Richtung eines weniger geschäftlichen Stadtteils mit mehr Freizeitmöglichkeiten sowie mit offenen und solidarischen Bewohnern, die Initiative zeigen.

Allgemeine Bereitschaft zur Mitarbeit

Insgesamt haben die Interviews mit den verschiedenen Akteuren unterschiedlichste Meinungen und Visionen für den Stadtteil aufgezeigt. Neben bloßen Wünschen offenbarte sich jedoch auch die Bereitschaft zu Engagement. Die meisten Akteure möchten bei der Entwicklung des Areals beteiligt werden, insbesondere durch Bereitstellung von Informationen über zukünftige Entwicklungen, sowie das Mitwirken bei der Ideenfindung. Des Weiteren liegt es im Interesse der Akteure, die bereits bestehenden Treffen und Gremien weiter zu führen und aktiv mitzugestalten.

5 Zusammenfassung der Analysen

Die Gewerbeflächen *Aachen-Nord* bieten durch die innenstadtnahe Lage und einer optimalen Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur ein hohes Potential für einen leistungsfähigen und zukunftsorientierten urbanen Arbeitsstandort für Gewerbe, Dienstleistung aber auch für Wohnen.

In Summe befinden sich im Gesamtgebiet, besonders entlang des Grünen Weges, im rückseitigen Bereich entlang der Bahn, Einzelflächen von insgesamt ca. 160.000 m², die als potentielle Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzung bewertet werden können. Mit der Entwicklung dieses Flächenpotentials wäre der Wirtschaftsstandort Aachen für die Zukunft gut aufgestellt.

Es ist davon auszugehen, dass zukünftige bzw. potentielle Unternehmen am Standort eher kleinere Flächen nachfragen werden. Der Zuschnitt der größtenteils altindustriellen Flächen ist derzeit häufig zu groß und die interne Erschließung bzw. Durchwegung des Areals, die für kleinteilige Parzellenstrukturen und Adressbildung dringend nötig wäre, veränderungsbedürftig.

Die leer stehenden Gebäude (meist Hallen) sind aufgrund ihrer Größe und/oder des relativ schlechten baulichen Zustandes ebenfalls entwicklungsbedürftig, sind jedoch potentielle Räume für eine moderne Gewerbenutzung. Mit dem richtigen Konzept können Moderne und historischer „Industrie-Charme“ miteinander verbunden werden und bieten großes Potential als Standort für Aachener Unternehmen.

Es bedarf eines guten Flächenmanagements. Untergeordnete Nutzungen wie Parkraum oder Lagerplätze können als Zwischennutzung nicht weiter geduldet werden, da sie den gesamten Eindruck des Gebiets nachhaltig schädigen und Flächen verschwenden.

Neben den brachliegenden Gewerbebauten sind auch einige Wohngebäude entwicklungsbedürftig. Entlang der Jülicher Straße gibt es viele untergeordnete Flachbauten und keine klaren Raumkanten. Allerdings ist auch hier, mit der richtigen Vision, großes Potential für eine positive Entwicklung.

Eine zentrale Frage lautet: Welche Rolle spielt der Stadtteil für Aachen?

Aachen-Nord ist ein historisch gewachsener und wichtiger Gewerbebestandort Aachens, der auch in Zukunft als Gewerbebestandort benötigt wird. Allerdings sollten im Zuge fortschreitender Digitalisierung, Industrie 4.0, Fläche 4.0 und Wohnraum 4.0 zukünftige Entwicklungen und Veränderungen auf das moderne Zeitalter abgestimmt werden. Durch Veränderungen der Produktionsabläufe und neuer Technologien wird eine neue und verträgliche räumliche Nähe zwischen den verschiedenen Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Freizeit etc. ermöglicht. Außerdem müssen einzelne Freiräume als solche erkannt, gestärkt und im letzten Schritt miteinander vernetzt werden, um die grundsätzliche stadträumliche Attraktivität sowohl als Wohnstandort aber auch als modernes Arbeitsumfeld zu erhöhen.

Außerdem sollten weitere Nutzungen wie das Das Da Theater, die Starfish-Diskotheek oder der Abenteuerspielplatz, mit einem Einzugsgebiet der zum Teil über den Stadtteil und das Stadtgebiet hinaus reicht, am Standort angesiedelt werden.

Urbane Gewerbebestandort mit Potential

Große Anzahl an entwickelbaren Flächen

Parzellenbildung notwendig

Alte Gebäude abreißen oder sanieren und modernisieren

Flächenmanagement für gute Gesamtwirkung und -nutzung notwendig

Optischen Eindruck angleichen

Interaktion der Nutzung in zukünftiger Entwicklung berücksichtigen

Mehr Freizeitangebote etablieren

6 Vision

Um die Entwicklung der Gewerbeflächen *Aachen-Nord* nachhaltig voranzutreiben und somit den gesamten Wirtschaftsstandort Aachen zukunftsorientiert zu stärken, bedarf es eines gemeinschaftlichen und überzeugenden Konzeptes. Die eingehende Analyse des Gebiets brachte folgende Potentiale ans Licht, deren Ausschöpfung bei den vorliegenden Konzeptionen eine zentrale Rolle spielen:

AVANTGARDE

Industriehistorische Kulisse schafft einzigartige Standortidentität

Die besondere Atmosphäre zwischen den stillgelegten historischen Industriebauten macht eines der Hauptpotentiale *Aachen-Nords* aus. Vielerorts sind die alten Architekturen bereits modernen aber auch kühlen Bürogebäuden gewichen. Hier aber besteht nach wie vor die Möglichkeit an besonderen Orten spezielle und vielfältige Nutzer zu gewinnen, die eine Kulisse suchen, wie man sie sonst eher in urban verdichteten Großstädten wie Köln oder Berlin vorfindet. Doch auch Aachen hat das Potential den gesellschaftlichen Trends wie Globalisierung, Individualisierung und einer neuen Arbeitskultur Raum zu schaffen. Vor allem sogenannte „young urban creatives“ könnten sich in dieser Umgebung wohl fühlen und mit ihren Einflüssen eine ganz neue Entwicklung ankurbeln.

WEITERDENKER

Hohes Flächenpotential bietet Raum für lokal-wachsendes Gewerbe

Aachen-Nord verfügt über ein großes Potential minder- oder ungenutzter Gewerbeflächen, sowohl in Form von Grundstücken als auch Immobilien. Die Revitalisierung dieser Brachflächen und die Neuordnung der unter 2.1.9 sogenannten „Potentialflächen“ bietet wachsenden, bereits ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit, die Zukunft nach ihren Wünschen zu gestalten. Auch für Hochschulausgründungen und Auszügler des TZA kann der Standort eine hohe Flächenvielfalt bieten, die genau auf die Bedürfnisse der jungen Branchen zugeschnitten ist. In *Aachen-Nord* können die neuen Firmensitze aufstrebender Unternehmen entstehen, die sinnbildlich für Urbane Produktion und Industrie 4.0 stehen.

BEWAHRER

Aufwertung vorhandener Gewerbeflächen schafft Sicherheit und Stabilität

Bei allen großen Zukunftsvisionen und gesellschaftlichen Trends darf jedoch die Gruppe derer nicht fehlen, die den Standort seit Jahrzehnten prägen und bereits den letzten großen Wandel hier vollzogen haben. Dazu zählen die großen Unternehmen, wie Zentis und Talbot ebenso, wie z. B. das Krantz Center, welches bereits vor über 20 Jahren schaffte, die Abwanderung der großen Textilproduktion durch die Ansiedlung vieler kleiner Produktions- und Serviceunternehmen in historischen Gebäuden zu kompensieren. Die Instandhaltung dieser Flächen sowie die Aufwertung ihrer direkten Umgebung ist ein wichtiger Bestandteil der Gesamtentwicklung. Er garantiert den Verbleib von ansässigen Firmen und stabilisiert somit den gesamten Standort in Zeiten des tiefgreifenden Umschwungs.

Mit diesen drei Säulen ist *Aachen-Nord* für die Zukunft breit aufgestellt und kann sich zu einem urbanen und hybriden Arbeitsquartier entwickeln.



Abbildung 31: Hotspots und Handlungsfelder

6.1 Harte Standortfaktoren

6.1.1 Erschließung, Infrastruktur und Mobilität

Die Verkehrsinfrastruktur bzw. Erschließung im Untersuchungsgebiet ist bereits sehr gut und stellt damit einen großen Standortvorteil dar. Allerdings würde die Situation durch verschiedene Maßnahmen verbessert werden.

Verbesserung der inneren Erschließung

Zukünftig besteht das Potential, durch neue Straßen und Wege das Gebiet einfacher zugänglich zu machen und besser zu vernetzen.

Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs durch grüne Rad- und Fußwege

Die Vision bezieht sich zum einen auf eine bessere Vernetzung im Bereich der Naherholung: Anlage eines Rad-Schnell-Wegs im Bereich Grüner Weg, Stärkung der Durchwegung für Rad- und Fußgängerverkehr im Bereich zwischen Jülicher Straße und Wurmtal sowie vom Ludwig Forum in Richtung Soers. Entlang der Bahntrasse könnte beispielsweise ein neuer, begrünter Fußweg geschaffen werden, der eine Verbindung zum Sportpark Soers herstellt und auch für die Freizeitgestaltung attraktiv sein kann. Zum anderen bezieht sich die Vision auf eine bessere innere Erschließung des Gewerbeflächenareals für den motorisierten Verkehr. Im Bereich Grüner Weg könnte eine rückseitige Erschließung für eine bessere Erreichbarkeit der dort gelegenen Grundstücke sorgen. Auch eine Verkürzung der Bahnstrecke würde eine weitere und direktere Möglichkeit bieten den Grünen Weg mit der Jülicher Straße zu verbinden. Dadurch entstehen im Sinne einer langfristigen Entwicklung neue Adressen, was die Flächen hier deutlich attraktiver werden lässt.

Kleinteilige Parzellierung lockert Stadtraum auf

Eine verbesserte Straßenführung begünstigt eine höhere Durchgängigkeit und die einzelnen Grundstücke sind besser zu erreichen. Das Stadtbild erscheint dadurch offener und attraktiver. Große brachliegende Grundstücke sollten in kleinere, besser nutzbare Einheiten aufgeteilt und erschlossen werden, wie im Falle des Wertz- und des Werhahn-Geländes. Für den Fall, dass irgendwann das großflächige Gewerbe aus dem Stadtteil weichen sollte, wären die weitere Durchwegung sowie die Anlage zweier Verkehrsknotenpunkte denkbar, beispielsweise im Bereich Jahrhunderthalle und Alter Schlachthof. Damit nähme man der Krantzstraße den Charakter einer Sackgasse und könnte im Innenbereich eine urbane Platzsituation entstehen zu lassen.

Dichteres Straßennetz im Bereich von Wohnstandorten

Dort wo Wohnstandorte vorhanden oder in Zukunft geplant sind ist ein deutlich dichteres Straßennetz erforderlich. Der Bereich zwischen Jülicher Straße und Wurmlauf verfügt praktisch über keine Stichstraße. Man gelangt ausschließlich über Einfahrten von der Jülicher Straße auf die meist bis zur Wurm durchgesteckten Grundstücke. Stichstraßen und Grünverbindungen würden hier die Möglichkeit schaffen ein kleinteiligeres und heterogeneres Nutzungsverfüge anzusiedeln.

Bündelung der Parkplätze in Parkhäusern

Neben der Erschließung kann auch die Mobilität in Zukunft anders gestaltet werden. Beispielsweise sollten die Vielzahl an versiegelten Parkflächen reduziert und zu strategisch gut positionierten Parkhäusern gebündelt werden.

Ausbau der E-Mobilität

Dadurch würden neue Flächen für andere Nutzungen zur Verfügung stehen und insgesamt würde der Raum besser ausgenutzt werden. Des Weiteren sollten die modernen Verkehrskonzepte, wie Car-Sharing insbesondere mit Elektrofahrzeugen, integriert werden. Hier wäre eine Anlage in den o. g. Parkhäusern denkbar. Damit könnte das Areal als Vorreiter für einen urbanen, zukunftsorientierten und vor allem nachhaltigen Standort dienen. Vor dem Hintergrund der bereits im Gebiet vorhandenen Elektrofahrzeugproduktion durch das Unternehmen StreetScooter, wäre eine solche Entwicklung naheliegend.

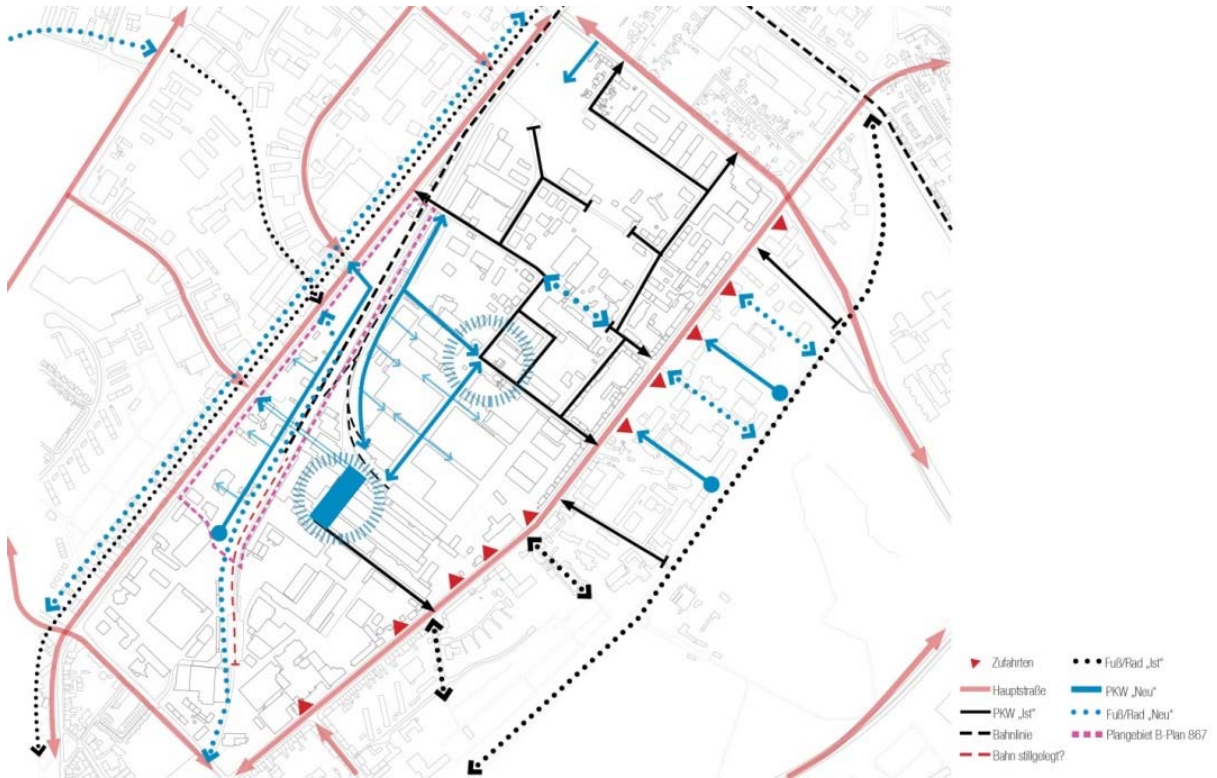


Abbildung 32: Erschließungsstruktur – Vision maximales Szenario

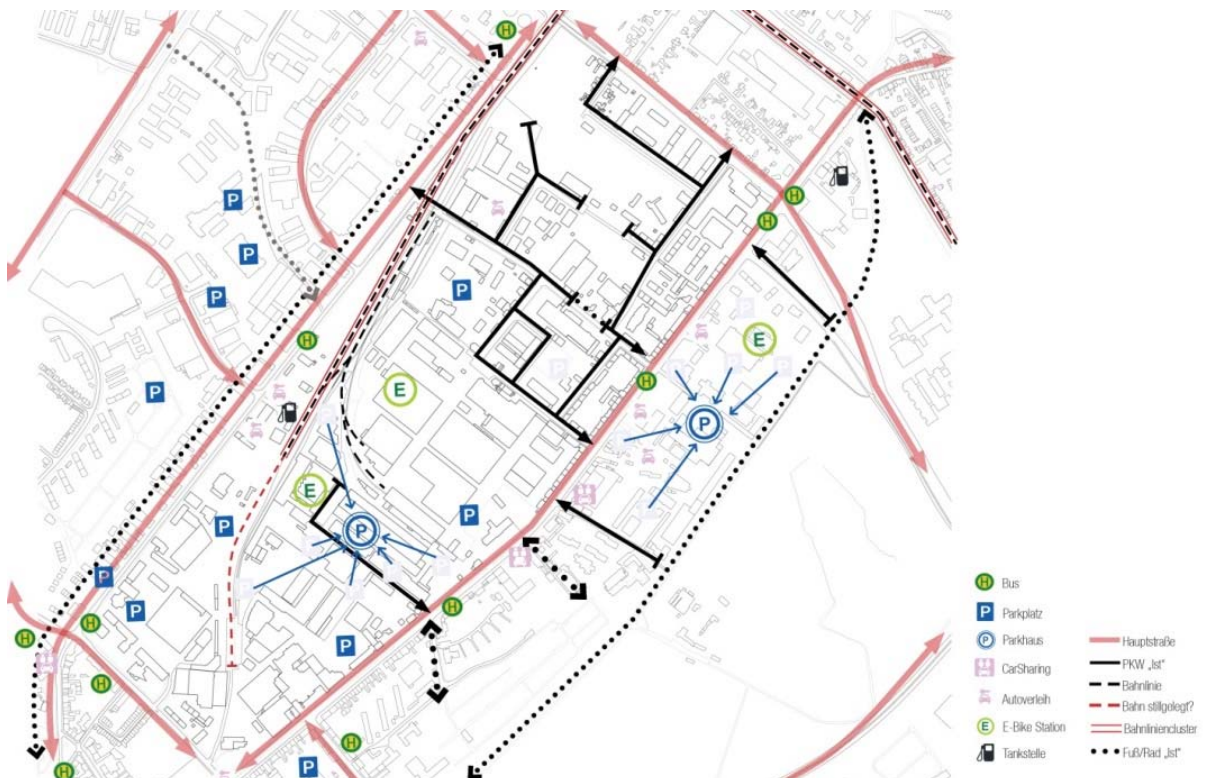


Abbildung 33: Mobilitätskonzept - Vision

6.1.2 Freiraum

Konflikt zwischen Freiräumen und Gewerbenutzung	Bei allen Visionen, die im Bereich Freiraum/ Freianlagen umgesetzt werden sollen, muss natürlich berücksichtigt werden, dass es sich beim Betrachtungsgebiet in erster Linie um einen Gewerbestandort handelt, dessen teilweise großflächige Nutzungen im Konflikt zu weitläufigen Grün- und Freiräumen wie Parks oder öffentlich nutzbaren Plätzen stehen. Gerade hinsichtlich der Etablierung <i>Aachen-Nords</i> als arbeitsplatznaher Wohnstandort sollten die vorhandenen Räume jedoch bestmöglich genutzt werden.
Bisherige Grünflächen-Projekte	Bereits zwischen 2010-2014 wurden in den Wohngebieten <i>Aachen-Nords</i> Spielplätze, Schulhöfe und eine Kleingartenanlage, sowie der LuFo-Park umgestaltet. Für das Jahr 2018/ 19 ist zudem die Neugestaltung des Abenteuerspielplatzes und des Sportplatzes Feldstraße/ Zum Kirschbäumchen projektiert.
Brachflächen als Freiräume akquirieren	Wo über die Aufwertung der vorhandenen Einzelflächen hinaus die Möglichkeit besteht neue Freiflächen zu etablieren, ohne in einen Flächenkonflikt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen zu kommen, sollte dies auch geschehen. Besonders bei der Revitalisierung von ehemaligen Brachflächen soll, z. B. durch Abriss maroder Gebäude, Raum entstehen, um den neuen Nutzungen entsprechenden Freiraum zuzuordnen und das Quartier grundsätzlich grüner zu gestalten (vgl. Kapitel 6.1.4).
Barrieren durch grüne Verbindungen überwinden	Die Etablierung von Freiflächen dient aber nicht nur der Steigerung von Aufenthaltsqualität, sondern soll auch als Mittel genutzt werden, schwer und lange nicht zugängliche Bereiche im Quartier endlich für die Öffentlichkeit zu öffnen, räumliche Barrieren zu überwinden und grüne Verbindungen zu schaffen. Zum einen soll das im Bereich zwischen der Jülicher Straße und dem Landschaftsraum Gut Kalkofen geschehen, wodurch das gesamte Quartier profitieren würde. Eine große Chance dazu bestünde im Rahmen einer Neuorientierung dieses Teilgebiets in Richtung eines mischgenutzten Wohn- und Arbeitsstandortes (vgl. 6.1.3). Als ein weitaus übergeordnetes „grünes Rückgrat“/ „Low-Line“ soll der Bereich an der stillgelegten Bahntrasse ab dem ehemaligen Nordbahnhof fungieren. Neben dem Ludwig Forum besteht im Bereich des brachgefallenen Grundstücks der Kaiserbrunnen AG die Möglichkeit, die Grünachse vom Stadtraum aus zu begehen. Dort wo der rückseitige Bereich heute nur als Parkplatz genutzt wird, soll entlang der Industriekulisse der Sheddächer des Krantz Centers ein Rad- und Fußweg entstehen. Er kann zukünftig über den grünen Weg hinaus bis zur Krefelder Straße weitergeführt werden, von wo aus sogar eine Anbindung bis zur Soers denkbar wäre. Damit wäre den Radfahrern die Möglichkeit gegeben, die vielbefahrenen Hauptstraßen im Gebiet zu umfahren und die Zugänglichkeit des Areals auf grüne Art und Weise enorm verbessert.
Verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten	
Nutzung für Radfahrer und Fußgänger stärken	

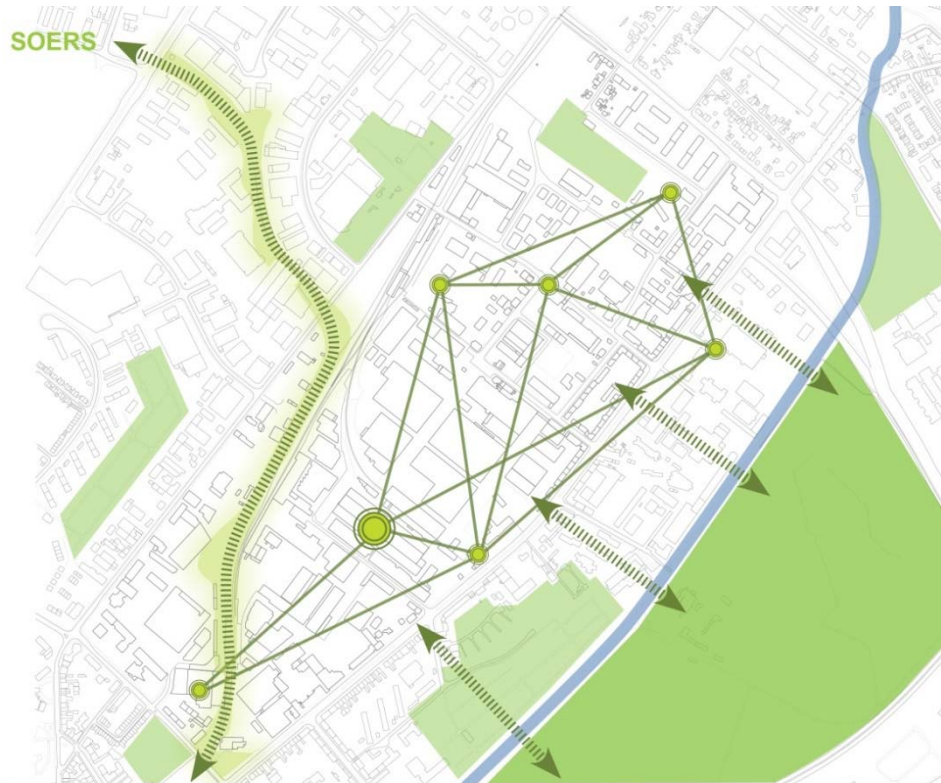


Abbildung 34: Freiraumstruktur – Vision



Abbildung 35: Gleisanlagen



Abbildung 36: Parkplatz

Anwohner Möglichkeit der Mitwirkung geben

Dass die Gestaltung von Freiräumen nicht von außerhalb kommen muss, sondern auch direkt aus dem Viertel für das Viertel passieren kann, zeigt das Projekt *All Eyes on GreenSpots* auf einfache Art und Weise. Mit der Unterstützung des Bundesbauministeriums im Rahmen des Förderprogramms *BIWAQ* (Bildung Wirtschaft Arbeit im Quartier) werden überall im Quartier kleine selbstgemachte Eingriffe entstehen, die genau das grüne Netzwerk werden können, was *Aachen-Nord* im Moment fehlt.

Auszug aus dem Internetauftritt der Stadt Aachen:

Projekt *Green Spots*

„Das Ziel von *Green Spots* ist nicht nur, den öffentlichen Raum und die Gemeinschaft zu beleben, sondern langzeitarbeitslosen Menschen im Mindestalter von 27 Jahren aus den Stadtteilen *Aachen-Nord* und *Aachen-Ost* Beschäftigungsmaßnahmen zu bieten.

Integration von Langzeitarbeitslosen in Stadtverschönerung

In Zusammenarbeit mit den Aachenerinnen und Aachenern sollen leicht erfahrbare, mobile, kunstvolle und grüne Erlebnis- und Aufenthaltsräume geschaffen werden. Langzeitarbeitslose Menschen erhalten durch das Projekt die Chance, Qualifikationen zu erhalten, sich aktiv an der Verschönerung des Quartiers zu beteiligen und nachhaltig in den Arbeitsmarkt integriert zu werden “

***Aachen-Nord* als Vorzeigeprojekt für urbane Produktion**

Die punktuelle Gestaltung einzelner Flächen im Rahmen von Revitalisierungen sollte konzeptabhängig und natürlich unter dem Grundsatzgedanken eines modernen, grünen Arbeitsquartiers geschehen. Dann kann *Aachen-Nord* als gutes Beispiel für den Umgang und die Gestaltung von innenstadtnahen Gewerbeflächen voran gehen.

6.1.3 Wohn- und Gewerbestandort Aachen-Nord

Wohnen und Arbeiten in Aachen-Nord

Um das Thema „Wohnen und Arbeiten“ am Standort *Aachen-Nord* zukünftig voranzutreiben, empfiehlt die Studie besonders den Bereich jenseits der Jülicher Straße in ein Mischgebiet umzuwidmen (s. Abb. 40), zumal dies ringsherum bereits der Fall ist. Das 240 m tiefe und 700 m lange Areal bietet bzgl. des Konfliktes mit momentan ansässigem Gewerbe genug Platz, um mit einer Neuordnung beide Nutzungen konfliktfrei zu ermöglichen. Im Rahmen einer Vision sei der Gedanke einer möglichen Umsiedelung unverträglichen Gewerbes in die direkte Nachbarschaft jenseits der Jülicher Straße erlaubt. Dies könnte ggf. sogar einen aktivierenden Nebeneffekt für neu entwickelte Flächen haben. In jedem Fall sollte über eine – aufgrund von diversen Konflikten seit Jahrzehnten stillstehende – Entwicklung auf dem Wehrhahn-Gelände erneut nachgedacht werden. Grundsätzlich scheinen für die Entwicklung dieses Teilgebiets mehrere Möglichkeiten denkbar:

Misch- und Gewerbenutzung mit Anbindung an die Wurm-Landschaft

Variante 1 (Abbildung 37) greift nur gering in den vorhandenen Zustand ein. Die Flächenwidmung wird lediglich etwas klarer in Misch- und Gewerbenutzung strukturiert und an den jeweiligen Übergängen Verbindungen zum Grünraum Gut Kalkofen geschaffen. Einige ansässige Gewerbetreibende wünschten sich im Interview (vgl. Kap. 4.2) schöne Umgebungsgebiete für Ihre Mitarbeiter. Durch die gestärkte Verbindung zur Wurm-Landschaft, kann die Attraktivität für jene gesteigert werden.

Jülicher Straße als „Tor zur Stadt“

Im unteren Teil der Jülicher Straße wird das vorhandene Wohnen gestärkt (wie z. B. durch Planungen Burggräfenstraße), im oberen Teil sollten, egal ob durch Wohngebäude oder gewerbliche Nutzung, die Raumkanten stärker geschlossen werden, damit die Jülicher Straße ihrer Funktion als „Tor zur Stadt“ auch straßenräumlich gerecht wird.

Gesamten Bereich als Mischgebiet deklarieren

Variante 2 (Abbildung 38) ist unter dem Aspekt, eine möglichst flexible und nachhaltige Flächenausweisung zu generieren, sicherlich die beste Variante. Sie schlägt vor, den gesamten Bereich als Mischgebiet auszuweisen, um sowohl Wohnen, als auch eine damit verträgliche gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Auch hier sollen entlang der Jülicher Straße die Raumkanten geschlossen werden. Dies könnte wie bei gewöhnlicher Blockrandbebauung im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung und in den Obergeschossen z. B. geförderten Wohnungsbau ermöglichen, was für inhabergeführte Unternehmen interessant wäre, bei denen der Inhaber in der Nähe des Geschäfts wohnen möchte.

Südöstlich reine Wohnbebauung etablieren

In Richtung des Grünraums in südöstlicher Richtung nutzt reine Wohnbebauung das Potential dieses Standortes aus. Die Erschließung dieser Wohneinheiten würde über die Nordseite zum Innenbereich organisiert. Der in der Mitte dieser beiden Nutzungen verbleibende Innenbereich bietet mit einer Tiefe von ca. 150 m genug Fläche, um Gewerbenutzung wohnverträglich zu etablieren. In dieser Variante wird eine noch stärkere Durchwegung von der Jülicher Straße zur Wurm vorgeschlagen, um entsprechend Adressen für die Wohnnutzung zu garantieren. An den jeweiligen Straßeneinmündungen besteht die Möglichkeit, den Straßenraum der Jülicher Straße aufzuwerten.

Anschließend Wohnverträgliches Gewerbe



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 Variante 1	
[Red square]	Wohnen
[Brown square]	Mischnutzung
[Grey square]	Gewerbe
[Black line]	Raumkante
[Green square]	Potenzial Grün
[Purple square]	Nahversorgung
[Dark red square]	Bestand Wohnen
[Light green square]	Grünflächen
[Pink square]	Sonderflächen

Abbildung 37: Wohnstandort Aachen-Nord – Variante 1



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 Wohnbebauung



Legende Variante 3	
[Red square]	Wohnen
[Brown square]	Mischnutzung
[Grey square]	Gewerbe
[Black line]	Raumkante
[Dashed black line]	- weiche Raumkante
[Green square]	Potenzial Grün
[Purple square]	Nahversorgung
[Dark red square]	Bestand Wohnen
[Light green square]	Grünflächen
[Pink square]	Sonderflächen
[Dark red square]	Wohnbebauung

Abbildung 38: Wohnstandort Aachen-Nord – Variante 2

Gehobenes Wohnen gepaart mit attraktivem Gewerbe

Variante 3 (Abbildung 38) sieht vor, das gesamte Teilgebiet der Länge nach in Misch- und Wohngebiet zu unterteilen. Der Wohnnutzung im Südosten würde deutlich mehr Fläche zugestanden, wodurch die Möglichkeit besteht, die Freibereiche der Wohnnutzung mit dem Grünraum Gut Kalkofen zu verzahnen. In diesem Fall sollte von deutlich hochwertigerem Wohnen ausgegangen werden. In Richtung der Jülicher Straße wird das gleiche Prinzip wie in den o. g. Varianten verfolgt. Die Raumkanten werden baulich geschlossen und eine Mischnutzung von Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss etabliert. Diese Entwicklungen sind selbstverständlich schrittweise zu verstehen, können den Gewerbestandort jedoch langfristig mit direkt angebundenem Wohnraum versorgen und in Teilen eine Pionier-Rolle für ein hybrides Quartier einnehmen und somit Beispiel für eine moderne Stadtentwicklung sein.

Aachen-Nord als Pionier für „Urbanes Gebiet“

Die steigende Urbanisierung in den Ballungsräumen und Großstädten und die damit verbundene große Flächennachfrage werden zukünftig unausweichlich darauf hinauslaufen, dass Wohnen und Arbeiten immer näher zusammenrücken (Urbane Produktion, Industrie 4.0). Das hat auch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) bereits im Oktober 2015 dazu veranlasst, ein Papier zum *Neuen Zusammenleben in der Stadt*¹² zu veröffentlichen. Auch wenn es Städte gibt, in denen der Trend noch stärker ist als in Aachen, so könnte besonders ein Aspekt auch für das Quartier *Aachen-Nord* in der Zukunft von Interesse sein: Die Einführung des Baugebietstyp *Urbanes Gebiet*. Grundsätzliches Ziel dieses Typs ist es, den planungsrechtlichen Rahmen dahingehend anzupassen, dass ein dichteres Nebeneinander ermöglicht wird, da dies eines der Kennzeichen historisch gewachsener europäischer Städte sei.

Projekt „Neues Zusammenleben in der Stadt“ des BMUB

Darüber hinaus beschäftigt sich das Papier jedoch noch mit weiteren Themen:

- Stadt der kurzen Wege – kompakte Stadt
- Abkehr von autozentrierter Stadt
 - Ggf. Rückbau überdimensionierter Infrastrukturen
- Nachhaltige Mobilität & Saubere Luft
 - Stärkung ÖPNV, Fahrrad, E-Mobilität und Carsharing
- Sport- & Freizeitangebote in der Stadt
- Senkung der Bürokratiekosten & mehr Flexibilität für Kommunen
- Bundesstiftung Soziale Stadt

Aachen-Nord als Musterbeispiel für das BMUB

Wie bereits in der SWOT-Analyse in Kapitel 2.3 angedeutet, kann und sollte die Variante 2 (Umwandlung in ein Mischgebiet) mit dem Verweis auf das Papier des Bundesministeriums (BMUB) in einer Variante 4 gedacht werden, in der das Gebiet direkt als *Urbanes Gebiet* ausgewiesen wird (Abbildung 4). Die Themen moderner Stadtentwicklung, die das Ministerium zur Einführung dieser Kategorie veranlasst haben, können in nahezu allen Punkten auf den Standort *Aachen-Nord* übertragen werden.

¹²http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Nationale_Stadtentwicklung/zusammenleben_staedte_bf.pdf



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	
[Red]	Wohnen
[Orange]	Mischnutzung
[Grey]	Gewerbe
[Black]	Raumkante
[Dashed Black]	weiche Raumkante
[Green]	Potenzial Grün
[Purple]	Nahversorgung
[Brown]	Bestand Wohnen
[Light Green]	Grünflächen
[Pink]	Sonderflächen
[Dark Brown]	Wohnbebauung
[Blue]	Büro / MN

Abbildung 39: Wohnstandort Aachen-Nord – Variante 3



Ziele:

- kompakte Stadt der kurzen Wege
- funktional gemischtes Nebeneinander möglich
- planungsrechtliche und bürokratische Barrieren abbauen
- Pilot-Standort für ein zukunftsorientiertes Quartier

→ HYBRIDES QUARTIER



Legende Variante 4	
[Blue]	Urbanes Gebiet
[Red]	Wohnen
[Orange]	Mischnutzung
[Grey]	Gewerbe
[Black]	Raumkante
[Dashed Black]	weiche Raumkante
[Green]	Potenzial Grün
[Purple]	Nahversorgung
[Brown]	Bestand Wohnen
[Light Green]	Grünflächen
[Pink]	Sonderflächen

Abbildung 40: Wohnstandort Aachen-Nord – Variante 4

**Verbundforschungsprojekt
MIA - Made in Aachen**

Des Weiteren beschäftigt sich das Forschungsprojekt MIA – Made in Aachen mit dem Untersuchungsgebiet *Aachen-Nord*. MIA untersucht, unter welchen Bedingungen und mit welchen Branchen eine Integration bzw. Reintegration von Produktion in das urbane Umfeld möglich ist. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um ein Verbundprojekt zwischen dem IMA/ ZLW, dem WZL, dem Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie sowie dem Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen University und der Stadt Aachen, welches durch das BMBF innerhalb des Rahmenprogramms *Forschung für Nachhaltige Entwicklungen (FONA)* gefördert wird. Neben dem Standort *Aachen-Nord* wird auch der Standort *Aachen-West* untersucht.

**Auswirkungen zukünftiger
Entwicklungen in urbanen
Quartieren**

Es werden unter anderem mögliche Konsequenzen und Auswirkungen der Umsetzung der Trends Digitalisierung, Individualisierung, Urbanisierung und demografischer Wandel in einer möglichen (Re-) Integration der Produktion im urbanen Umfeld untersucht. Die städtischen Quartiere sollen in Zukunft stärker durchmischt werden und Konflikte zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung identifiziert und konsequent abgebaut werden. Gleichzeitig soll die Attraktivität, sowie die Nachhaltigkeit der Standorte weiter gesteigert werden. Somit können die Ergebnisse von MIA entscheidende Anhaltspunkte und Bewertungskriterien liefern, die auf die in Kapitel 6.1.1 genannten Umstrukturierungsideen des Standort *Aachen-Nords* transferiert und angewandt werden können.

**Demonstratoren für Stan-
dortentscheidungen**

Zu diesem Zweck werden in dem Projektvorhaben zwei Demonstratoren¹³ erstellt, die ein ganzheitliches Instrument zur Unterstützung der unternehmerischen und städteplanerischen Standortentscheidung bilden sollen.

Somit fungieren die Demonstratoren neben der Veranschaulichung für interessierte Bürger und Unternehmen auch als Entscheidungsgrundlage für die städtische Ausweisung der Nutzungsflächen und decken somit alle Interessensfelder ab.

¹³ AP220 virtueller Demonstrator und AP230 Physisch-Realer Demonstrator, BMBF Antrag *Made in Aachen*, S.15f

6.1.4 Brachen und Hotspots

Hotspots als initiale Handlungsfelder

Die oben bereits angesprochenen *Hotspots* stellen die Handlungsfelder dar, auf denen kurz- bis mittelfristig mit Flächen- und Immobilienentwicklungen begonnen werden kann bzw. sollte. Grundlage dafür ist jedoch die Initiation eines Dialogs zwischen den jeweils beteiligten Akteuren (Eigentümern, Ämtern, Interessenten, Nachbarn, ggf. Bürgern), um Entwicklungen in Gang zu bringen und mindergenutzte oder brachgefallene Flächen aufzuwerten.

Garbe-Lahmeyer-Gelände als mögliches Leuchtturmprojekt

Die Studie hat sich besonders mit dem ehemaligen *Garbe-Lahmeyer-Gelände* beschäftigt. Wie in der Immobilienanalyse kurz beschrieben wurde, stehen fast alle Gebäude leer oder sind mindergenutzt und das Gelände wirkt brachgefallen. Gespräche mit den Eigentümern haben ergeben, dass diese schon länger auf der Suche nach einem Käufer sind, daher also grundsätzlich an einem Verkauf interessiert wären. Im Hinblick auf die Gesamtentwicklung soll es dabei als Leuchtturmprojekt fungieren, welches positive Effekte im Quartier bewirkt und den Weg für Folgeentwicklungen ebnet.

Folgende Ziele verfolgt die Studie mit dem Konzept:

1. Schaffung von Identifikationspunkten
2. Auflockerung des Stadtraumes und Erzeugung hochwertigen Freiraumes
3. Instandsetzung und Revitalisierung vorhandener Gewerbeflächen
4. Schaffung neuer, effizienter Büroflächen
5. Ansiedlung impulsiver, aufstrebender, kreativer Unternehmen
6. Erreichung einer hohen Nutzungsdichte- und durchmischung
7. Bündelung des ruhenden Verkehrs in Parkhäusern

Jahrhunderthalle als zukünftiger Identifikationspunkt

Die Rolle des Identifikationspunktes im Entwicklungskonzept übernimmt die Jahrhunderthalle. Sie ist im Quartier ein wichtiger Zeitzeuge historischer Industrie-/ Hallen-Architektur und prägt den Ort darüber hinaus allein durch ihre Größe. Es wurde bereits häufig über den Komplettabriss des Gebäudes nachgedacht, da seit den Garbe-Lahmeyer-Zeiten keine wirtschaftliche Folgenutzung gefunden werden konnte. Daher liegt die Halle brach und ist dem Verfall überlassen. Um einen Zwangsabriss zu verhindern, sollte daher nicht mehr viel Zeit auf der Suche nach einer Nutzung vergehen. Wie bereits bei der Teilbegehung festgestellt und in der Immobilienanalyse beschrieben wurde, ist die Substanz an einigen Teilen der Halle bereits stark angegriffen, sodass ein teilweiser Rückbau wohl unumgänglich zu sein scheint.

Nutzung historischer Fassaden an modernen Gebäudekomplexen

Daher schlägt die Studie vor, das komplette hintere Bauteil sowie die Seitenschiffe abzureißen, da die schlechte bauliche Substanz eine gefahrlose Weiternutzung nicht gewährleisten kann. Anstelle des abgebrochenen Hallenteils entsteht ein effizienter Büroneubau (ca. 6.000 m² BGF), wobei die hintere Kopffassade erhalten bleiben soll, um den Verweis auf die historische Nutzung zu erhalten (Abbildung 46). Auf 4-5 Geschossen wird das Angebot des Standortes hier durch moderne und flexible Büroflächen komplettiert. Die exponierte Lage vor Kopf und der freie Blick über das Quartier bieten zukünftigen Nutzern eine ganz eigene Adresse.

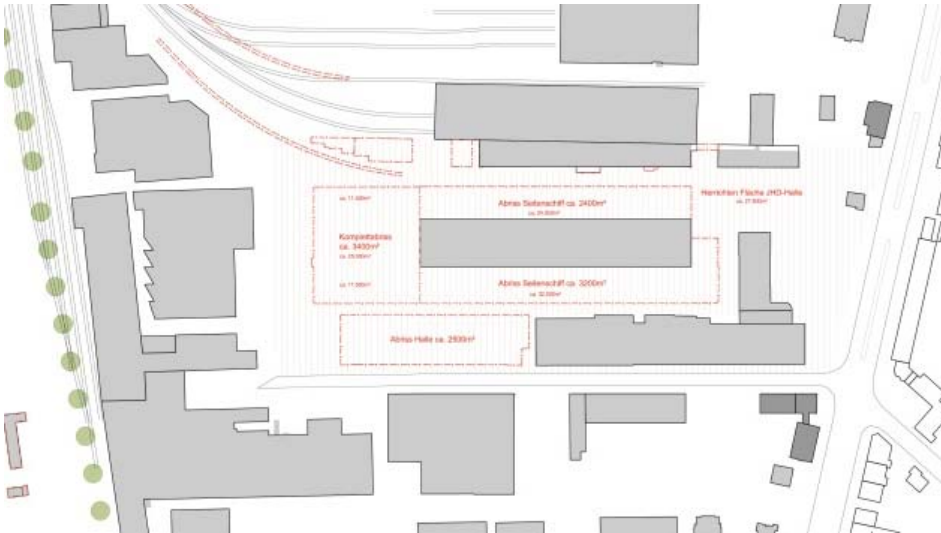


Abbildung 41: Abriss Bauteile Jahrhunderthalle

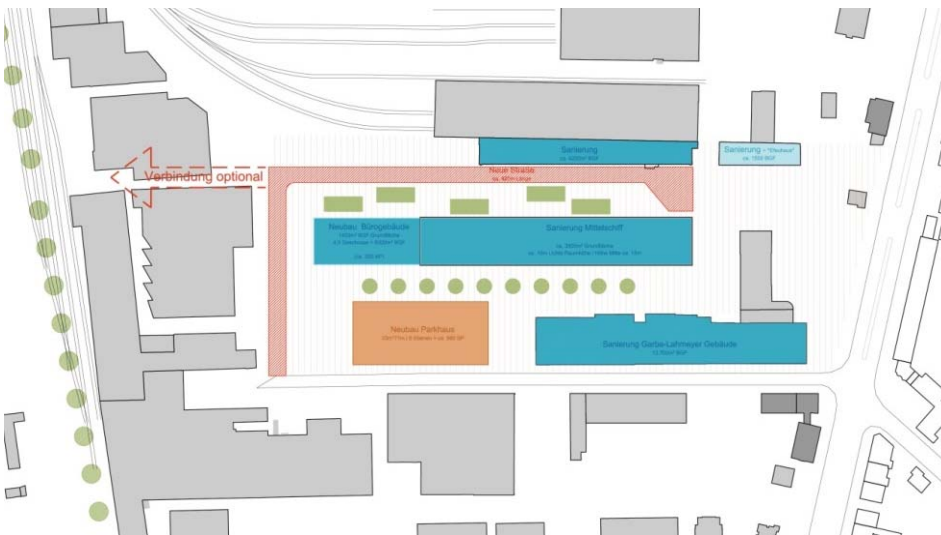


Abbildung 42: Übersicht Vision Jahrhunderthalle

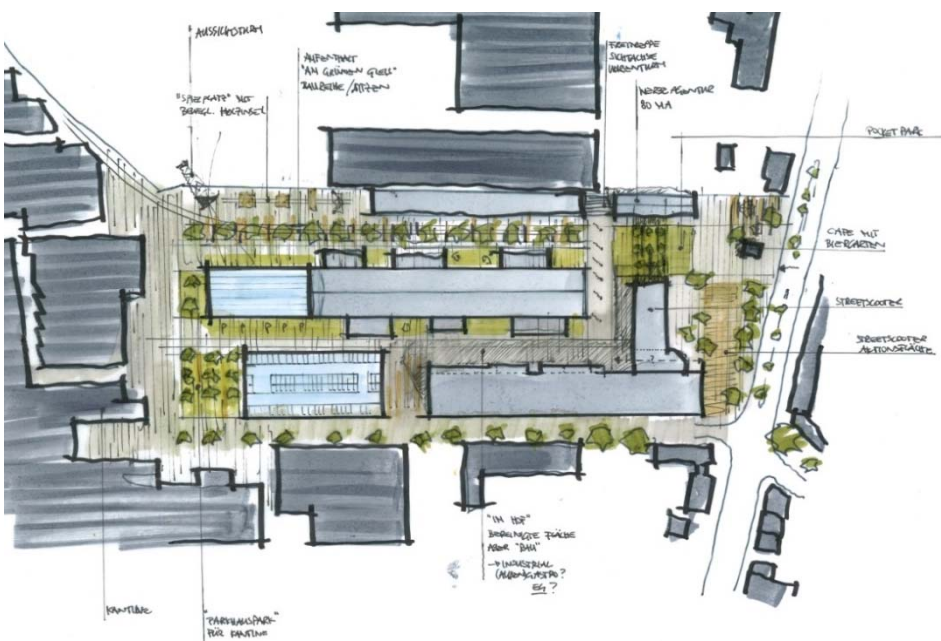


Abbildung 43: Skizze zur Freiraumgestaltung

Altes und Neues kombiniert nutzen

Das vordere Mittelschiff (3.500 m² Grundfläche) wird saniert und dessen Langseiten mit einer neuen, dem Bestand entsprechenden Fassade geschlossen. Optional und punktuell kann die Nutzfläche an den Langseiten durch moderne, zweigeschossige Boxen erweitert werden. Diese Maßnahme lockert den Raum zwischen den drei ehemaligen Großgebäuden extrem auf und bietet die Möglichkeit, hochwertige Freiflächen mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, die einer zeitgemäßen, modernen Arbeitswelt angemessen erscheinen.

Für das sanierte Mittelschiff der Jahrhunderthalle (ca. 140m x 25m ≈ 3500m², 10 m lichte Raumhöhe bis Tragwerk) gibt es zwei mögliche Szenarien:

Szenario 1: Die „Hybride Start-Up-Fabrik“

Modulare Hallenutzung oder Loftstyle

Die Halle wird dem Raster der vorhandenen Tragstruktur entsprechend in 24 gleichgroße Module unterteilt, die je nach Bedarf und Nachfrage der jeweiligen Nutzer kombiniert oder erweitert werden können. So ist beispielsweise die Unterteilung in kleine Hallen (12 m x 12,5 m ≈ 150 m², 10 m lichte Höhe denkbar. Das im vorherigen Absatz genannte Konzept mit den außenliegenden, modernen Boxen ließe sich besonders gut mit dieser hallenartigen Aufteilung kombinieren, denn so hätte man die Möglichkeit der Hallenfläche auch Büroflächen zuzuordnen. Genauso könnte man aber auch auf gleicher Grundfläche 350 m² große loftartige Büroflächen konzipieren, die, aufgeteilt auf zwei Etagen plus einer möglichen Galerie unter dem Dach, ein großzügiges Raumgefühl als auch eine einzigartige Adresse bieten.

Kreative Arbeitsfläche zeitlich begrenzt an junge Unternehmen vermieten

Sowohl die Wirtschaftsförderung der Stadt Aachen als auch das Technologiezentrum der AGIT (TZA) berichten, dass es ständig steigende Anfragen junger Hochschulausgründungen oder wachsender Unternehmen aus dem Aachener Raum nach Gewerbeflächen gibt, die häufig abgewiesen werden müssen. Das Konzept des TZA beispielsweise sieht vor, dass junge Unternehmen für maximal 5 Jahre Flächen mieten können. Danach ist für viele Jungunternehmen der Weg in die Zukunft aber noch lange nicht klar, denn auch wenn das Geschäft gut läuft, ist der Erfolg nicht unbedingt an einen steigenden Flächenbedarf gekoppelt. Die Suche nach kleineren geeigneten Gewerbeflächen in Stadtnähe gestaltet sich dann oft schwierig und die Nutzer wandern ins Umland ab.

Jahrhunderthalle als variabelste Nutzungsfläche

Die neue Jahrhunderthalle könnte für ebendiese Unternehmen die Lösung sein. Sie bietet eine große Bandbreite an unterschiedliche Flächenlayouts und kann flexibel auf Veränderungen der jeweiligen Nutzer reagieren.

StreetScooter GmbH präsentiert die Vision am vorbildlichsten

Szenario 2: „StreetScooter 2.0“

Die Firma StreetScooter GmbH wurde 2010 aus einem Forschungsprojekt der RWTH gegründet und hat sich bereits am Standort *Aachen-Nord* auf den Flächen der Talbot Services GmbH niedergelassen. Die Verwaltung befindet sich im Gebäude Jülicher Straße 191, das daher in seiner Nutzung identisch bleiben soll. Die Montage befindet sich in einer der Hallen auf dem hinteren Teil des Talbot-Geländes. StreetScooter steht sinnbildlich, wie kein anderes Unternehmen, für die Vision des Standortes: Saubere, stadtverträgliche(s) Produktion/Gewerbe, die mit dem Thema Elektromobilität einen wichtigen Beitrag zu einer ressourcenschonenden Zukunft leistet.

Großflächige Nutzung der Jahrhunderthalle für Montage

Um dem ständig wachsenden Unternehmen und der gestiegenen Nachfrage einen Raum zu geben, könnte die Jahrhunderthalle in diesem Szenario auch mit einer großflächigeren Nutzung, wie der Montage der Fahrzeugmodelle von StreetScooter belegt werden. Dazu müsste das Hallenlayout an die Abläufe einer modernen Montage angepasst werden, um diese effizient gestalten zu können.

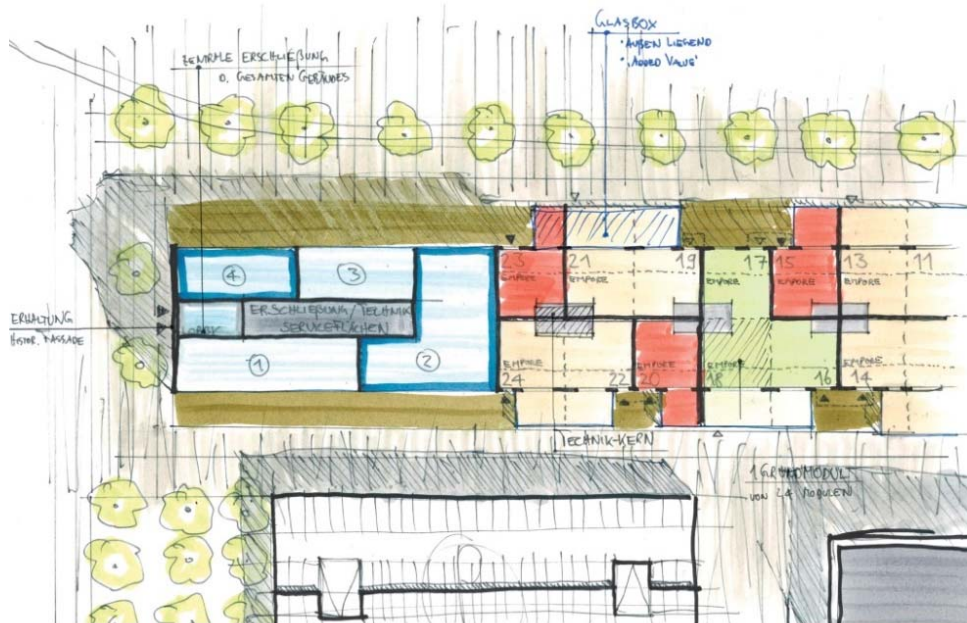


Abbildung 44: Beispielhafte Belegung Jahrhunderthalle – Szenario 1.jpg

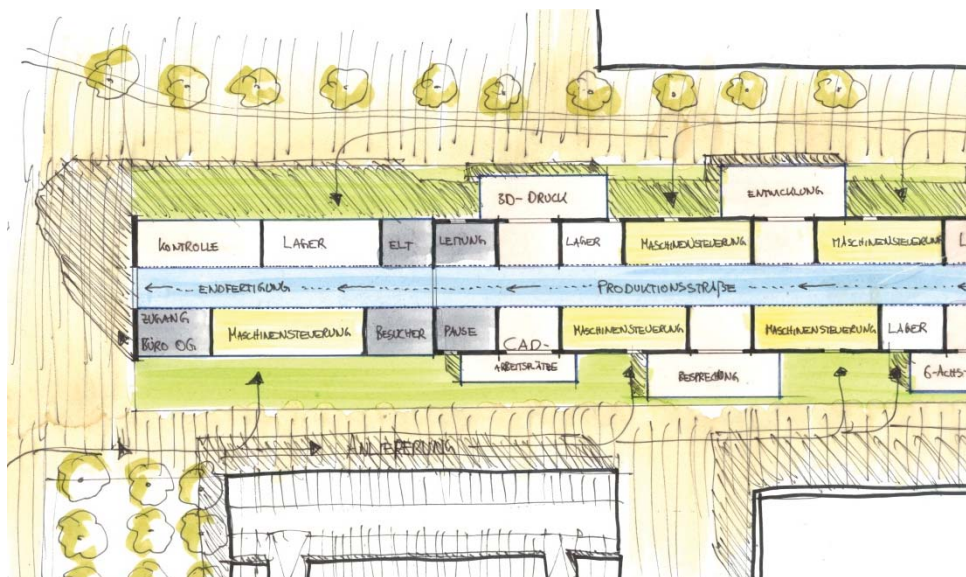


Abbildung 45: Beispielhafte Belegung Jahrhunderthalle - Szenario 2

Werkstattgebäude: Moderne Büros und Werkstätten mit Loft-Charakter

Neben der Jahrhunderthalle verkörpern auch die beiden großen ehemaligen Werkstattgebäude (Ecke Krantzstraße/ Jülicher Straße und grenzständig auf dem Grundstück zu Talbot) den „Industrie-Charme“ vergangener Tage. Sie weisen beide eine gute bauliche Substanz auf und könnten daher problemlos saniert werden. Große Raumhöhen, besonders im Gebäude an der Jülicher Straße, bieten dann eine große Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten (Büro, Atelier, Werkstätten/ Produktion bis hin zum Boardinghouse) auf zusammen fast 17.000 m². Besonders vom Planungsrecht abweichende Nutzungen müssen jedoch eng mit den beteiligten Akteuren abgestimmt werden. Gerade diese würden dem Quartier jedoch sicherlich einen positiven Einfluss geben und auch neue Nutzungen an diesen Standort locken.

„Efeuhaus“: Bürofläche mit eigener Adresse zur Jülicher Straße

Deutlich kleiner, aber genau deshalb ein Gegenpol zu den großflächigen Angeboten im Areal, ist das „Efeuhaus“, das einmal das Werkstatt- und Sozialgebäude der Firma Garbe-Lahmeyer gewesen ist. Wie bereits in der Immobilienanalyse beschrieben, wurde es vom Eigentümer bereits entkernt, so dass hier kurzfristig mit der Sanierung begonnen werden könnte. Das Gebäude bietet auf 3 Etagen stützenfrei insgesamt ca. 1.500 m² Bruttogeschossfläche (vorzugsweise Büro/ Ärztehaus/ Praxen) und könnte durch seine praktische Organisation sowohl für einen einzelnen, als auch problemlos für drei kleinere Nutzer geeignet sein.

Neues Parkhaus mit 550 Stellplätzen bündelt ruhenden Verkehr

Die eingeschossigen Hallenbauwerke am Ende der Krantzstraße sollen zugunsten eines hocheffizienten Systemparkhauses abgebrochen werden. Mit bis zu 550 Stellplätzen auf 6 Ebenen (ca. 20 m Höhe) bietet das Parkhaus genug Kapazität, um den Stellplatzbedarf, der durch die neuen Arbeitsplätze entsteht, abzudecken. Zudem befreit es den Stadtraum um die Gebäude herum, wie auch die Krantzstraße, vom ruhenden Verkehr und bietet somit die Möglichkeit diesen aufzuwerten.

Industrielle Fragmente bespielen neue Freiräume

Die vielen industriellen Fragmente (Bahngleise, Krananlagen etc.) schaffen eine gute Ausgangslage um interessante und differenzierte Freiräume zu gestalten. Als eine urbane Auftaktfläche kann der Stadtraum an der Jülicher Straße verstanden werden. Durch die Beseitigung von Barrieren wie Grundstückszäunen dient die Fläche auf der einen Seite als angenehme punktuelle Aufweitung für die Jülicher Straße und kann zum anderen als „Demonstrator-Fläche“ für StreetScooter fungieren, die damit eine stärkere Präsenz entwickeln würden. Das kleine Pfortnerhaus an der Jülicher Straße könnte zukünftig ein kleines Café beherbergen, welches die Freiflächen ebenfalls nutzen könnte. Ein etwas dichter begrünter Bereich zwischen dem Verwaltungsgebäude StreetScooter und dem „Efeuhaus“ schließt die Auftaktfläche ab und schafft erste Aufenthaltsmöglichkeiten (PocketPark – AachenMünchener).

Differenzierte Freiräume bieten hohe Aufenthaltsqualität

Die Tiefe des Grundstücks bespielen unterschiedliche Bereiche „Am Grünen Gleis“, die sich entlang des alten Bahngleises entwickeln. Sie bieten Grün- und Freiflächen, die den Nutzern der sanierten Jahrhunderthalle und des ehemaligen Werkstattgebäudes direkt zugeordnet sind. Das Ende dieser Fläche bildet ein Industrie-Skulpturenpark, dessen Highlight ein kleiner Aussichtsturm im Bereich des Büroneubaus ist. Von hier aus kann das großflächige Areal und der stetige Wandel aus erhöhter Perspektive betrachtet werden. Weiter südlich bietet der „ParkhausPark“ am Ende der Krantzstraße auch den Nutzern des Krantz Centers und der dort ansässigen Kantine angemessene Freiflächen.

Durch diese Entwicklung würde das bis dahin schwer zugängliche Areal von der Stadtseite her geöffnet, in seiner Tiefe durchströmt und den zu großen Teilen brach gefallenen Gebäuden neues, modernes Leben eingehaucht. Die historische Industriekultur, die das ganze Quartier prägt, wird erlebbar und - um moderne Architektur ergänzt - in ein völlig neues Licht gerückt. *Aachen-Nord* erhält neben dem Alten Schlachthof endlich einen weiteren urbanen Magneten, der eine neue Identität schafft, neue Nutzer anzieht und Nährboden für viele Folgeentwicklungen ist. In einer Idealvorstellung entwickelt sich in einem solchen Gebiet eine Eigendynamik, in der sich das Quartier stetig weiterentwickelt. Die potentielle verkehrliche Querung über die Bahngleise in Richtung Grüner Weg, die auch im Rahmenplan von 1996 bereits angedacht war, würde die Anbindung nochmals enorm verbessern, das Areal würde stärker durchströmt und somit weiter in den urbanen Kontext gerückt.

**Revitalisieren des Areals
und Anstoß zukünftiger
Entwicklungen**



Abbildung 46 Möglicher Büroneubau



Abbildung 47: Referenzbeispiel Innenraum

6.2 Weiche Standortfaktoren

Neben Handlungsempfehlungen, die teilweise konkret verortet werden können, und Visionen zur Entwicklungen bestimmter Flächen, sind die weichen Standortfaktoren, wie Image oder Bekanntheit eines Quartiers, eher als allgemeine und übergeordnete Empfehlungen zu verstehen. Es geht grundsätzlich darum, die Stärken des Stadtteils *Aachen-Nord* weiter herauszuarbeiten, teilweise wiederzubeleben und die vorhandenen Potentiale nachhaltig auszuschöpfen.

Kulturlandschaft stärken, ausbauen und vernetzen

Die multikulturell geprägte Landschaft an Kultur-, Freizeit- und Sportangeboten sollte unbedingt erhalten bleiben und nach Möglichkeit weiter ausgebreitet werden. Sie muss als Aushängeschild des Quartiers verstanden werden, da es sich um gewachsene Strukturen handelt, die dieses Gebiet prägen. Vorhandene Freiräume sowie Spielplätze und soziale Einrichtungen (auch im direkten Umfeld des Untersuchungsgebiets) sind in den letzten Jahren konsequent saniert worden und sollten in Zukunft noch stärker über attraktive Frei- und Grünflächen miteinander vernetzt werden, um die Kulturlandschaft sichtbar und erlebbar zu machen. Das kulturelle und soziale Miteinander braucht Platz, um sich entfalten und weiter wachsen zu können. Dann kann der Standort sowohl mit ausgezeichneten Voraussetzungen für Gewerbestandorte, auch als ein Beispiel für einen modernen, toleranten und multikulturellen Stadtteil sein.

Soziale Projekte weiter fördern

Die Projekte, die im Rahmen des *Integrierten Handlungskonzeptes Soziale Stadt Aachen Nord* ins Leben gerufen wurden, wie z. B. *ALL EYES ON AACHEN-NORD*, werten den Stadtteil stetig, sowohl in sozialer als auch stadträumlicher Sicht auf und sind ein wichtiger Bestandteil integrierter Stadtentwicklung. Es wäre daher wünschens- und empfehlenswert, diese Programme möglichst lange aufrecht zu erhalten und nach Möglichkeit auch weiter ins Bewusstsein der Gesamtstadt zu rufen.

Soziale Identität schaffen

Zudem kann eine noch stärkere Verknüpfung zwischen städtischen und privaten Initiativen dabei helfen, das Gemeinschaftsgefühl zu stärken und eine gemeinsame soziale Identität zu schaffen. Das Bildungsangebot in *Aachen-Nord* ist grundsätzlich gut und vielfältig. Je nachdem wie sich das Gebiet als Wohnstandort etabliert, sollte das Angebot entsprechend angepasst werden. Wichtig ist, dass die Einrichtungen auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten werden.

Aachen-Nord zur Stadt öffnen

Das Quartier soll vor allem von Bewohnern für die Bewohner entwickelt werden. Um durch externen Einfluss und Antrieb einen positiven Wandel herbeizuführen und neue Nutzer und Bewohner für das Viertel zu gewinnen, scheint es jedoch notwendig, *Aachen-Nord* in jeglicher Hinsicht „zur Stadt zu öffnen“. In der o. g. Vision soll vor allem die Neuansiedlung kleinteiliger, durchmischter Nutzungen dazu führen, dass externer Kunden- und Besucherverkehr zunimmt. Ganz aktuell sorgen Events wie der kürzlich angelaufene Feierabendmarkt am Alten Schlachthof jeden Donnerstag dafür, dass Bewohner über die Grenzen *Aachen-Nords* hinaus einen Grund haben das Quartier zu besuchen und seinen einzigartigen Charme kennenzulernen. Dass sich der Markt in direkter Nähe zu jungen Unternehmen wie P3 am Schlachthof niedergelassen hat, ist kein Zufall. Anhand dieses Beispiels lässt sich sicher wunderbar nachvollziehen, wie wichtig Initialprojekte, wie die Revitalisierung des Alten Schlachthofes, sind und welche Sogwirkung sie haben.

INDUSTRAIL

EIN STREIFZUG DURCH AACHENER INDUSTRIEGESCHICHTE

Abbildung 48: Logo IndusTRAIL

Unter diesem Titel entstand im Rahmen der Studie die Idee zu einer temporären Marketingaktion, die ebenfalls darauf abzielt, den Stadtteil stadträumlich zu öffnen, erlebbar zu machen und somit ins Bewusstsein der Menschen zu rücken. Ein übergeordnetes Konzept zur Gesamtentwicklung des Gebiets ist zwar unabdingbar, die Umsetzung jedoch immer ein stetiger Prozess, der mitunter Jahrzehnte dauert. Da Teile des Standortes jedoch auch schon genau so lange brach liegen, gilt es keine Zeit zu verlieren.

Damit die Aktion über die Grenzen von *Aachen-Nord* hinaus wahrgenommen und somit auch genutzt wird, werden an hoch frequentierten Punkten in der Innenstadt "Abholer" installiert (z. B. in Form von farbigen Bänken und Infoständen), die auf die Aktion aufmerksam machen und Interessenten mit den wichtigsten Informationen versorgen sollen. Über ca. 2,5 km verläuft eine Art „Trampelpfad“ vorbei an den markantesten Gebäuden bzw. Orten im Quartier, setzt sie neu in Szene und erschließt somit Bereiche, die für die Öffentlichkeit sonst im Dunkeln bleiben. So zeigt er die Geschichte und die damit verbundenen Potentiale des Industriestandortes *Aachen-Nord* auf. Entlang dieses Weges reihen sich sogenannte "Aktionsfelder", die sich mit den unterschiedlichsten Themen befassen, z. B. einer Lade- und Verleihstation von E-Bikes (VeloCity) oder einem alten Bahnwaggon, der als Info- und Kommunikationspunkt dient. Nicht nur von der Innenstadt, auch aus den direkt angrenzenden Quartieren soll es möglich sein an der Aktion teilzunehmen und den Pfad zu betreten. Dazu werden Eingänge bzw. Öffnungen an wichtigen Knotenpunkten inszeniert (z. B. Liebigstraße, Grüner Weg, Krantzstraße). Grundsätzlich sollte die Bereitschaft zur Entwicklung konkreter Flächen vorhanden sein, um den Effekt temporärer Aktionen dieser Art nicht isoliert verpuffen zu lassen.

**Marketingaktion
„IndusTRAIL“ mit Vorreiter-
tereffekt**

**Bürger interessieren - Ge-
bäude neu beleuchten**

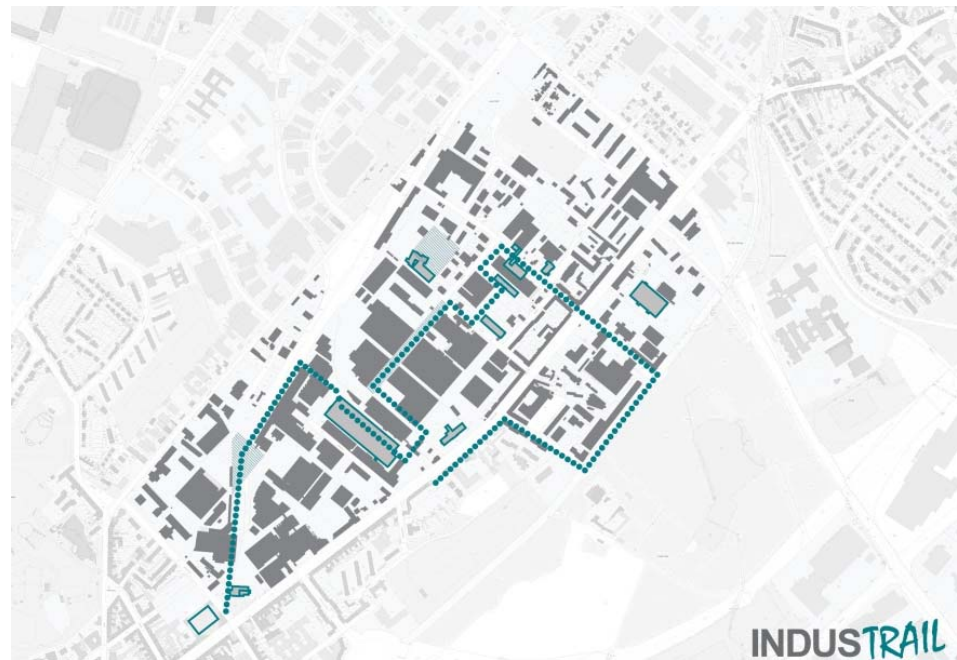


Abbildung 49: IndustRAIL - "Trampelpfad"



Abbildung 50: IndustRAIL - Vorschau

6.3 Branchen, Akteure und zukünftige Nutzer

Im Laufe der Studie hat sich gezeigt, dass es verschiedene Szenarien zur Ansiedelung von Unternehmen unterschiedlicher Größe und unterschiedlicher Branchen möglich sind. Diese sollen im Folgenden genauer erläutert werden.

6.3.1 Szenario 1: Ansiedelung mehrerer kleiner Unternehmen

Ein mögliches Szenario ist, dass sich in naher Zukunft Unternehmen ansiedeln werden, die den gleichen Branchen zuzuordnen sind, wie die Unternehmen, die in der näheren Vergangenheit ihren Firmensitz in das Quartier verlegt haben. Der Grund soll anhand folgender Branchenbeispiele verdeutlicht werden:

Handwerksunternehmen

Für Handwerksunternehmen ist die Lage ideal. Kunden in der Innenstadt sind schnell zu erreichen. Durch die gute Autobahnanbindung ist die Lage auch für Handwerksunternehmen interessant, deren Einzugsbereich sich über die Stadtgrenzen hinaus ausdehnt. Außerdem sind ausreichend große Produktions- und Lagerflächen vorhanden, welche nach Bedarf erweitert werden können. Beispiele für bereits ansässige Handwerksunternehmen sind die Naturstein-Kutsch Service GmbH sowie die EBEN HOLZ Schreinerei GmbH.

Großes Einzugsgebiet für Handwerker attraktiv

Beratungsunternehmen

Da die Mitarbeiter von Beratungsunternehmen, wie beispielsweise der im Betrachtungsgebiet angesiedelten P3 Group, häufig vor Ort bei ihren Kunden arbeiten, zahlt sich die optimale Verkehrsanbindung aus. Über die Autobahn lässt sich der Flughafen Düsseldorf in ca. einer Stunde Fahrtzeit mit dem PKW erreichen. Darüber hinaus ist der Aachener Hauptbahnhof mit seiner guten Fernverkehrsanbindung schnell erreichbar. Es ist somit die Erreichbarkeit von regionalen, nationalen und internationalen Kunden gegeben. Die Absolventen der Aachener Hochschulen sind potentielle zukünftige Mitarbeiter, die man als lokales Unternehmen schon während ihres Studiums ansprechen kann.

Beratungsunternehmen schätzen gute Verkehrsanbindung

Hochschule

In der näheren Vergangenheit hat bereits der Lehrstuhl für Fertigungsmesstechnik und Qualitätsmanagement des Werkzeugmaschinenlabors der RWTH Aachen (WZL) im Gewerbegebiet *Aachen-Nord* einen neuen Standort eröffnet. Da die Hochschuleinrichtungen der RWTH Aachen University über einen großen Teil des Stadtgebiets verteilt sind, ist es gut möglich, dass sich weitere Hochschuleinrichtungen in dem Betrachtungsgebiet ansiedeln werden.

Universität sucht Platz zur Expansion

Hochschulnahe Unternehmen

Die starke Verbindung zwischen der Stadt Aachen und ihren Hochschulen wirkt sich auch in diesem Zusammenhang aus. Ausgründungen und hochschulnahe Start-ups bleiben häufig in der Nähe der Universität und suchen dort innenstadtnahe Flächen. Hier sind besonders jene hochschulnahen Unternehmen hervorzuheben, für die eine direkte Ansiedlung auf dem RWTH Aachen Campus nicht erforderlich ist. So ist beispielsweise die Zentrale der StreetScooter GmbH, welche als Ausgründung der RWTH entstanden ist, im Gewerbegebiet *Aachen-Nord* angesiedelt.

Hochschulausgründungen benötigen Innenstadtnähe

Ein Vorteil für die Ansiedlung von hochschulnahen Unternehmen wie beispielsweise Start-ups und Spin-offs besteht in der Nähe zu den Aachener Hochschulen und deren Studenten, da auch diese Unternehmen einen hohen Bedarf an hochqualifizierten Mitarbeitern haben.

Innovative Atmosphäre für kreative Denker

Somit würde das Gelände einen guten Platz für junge Unternehmen bieten, die aufgrund ihrer innovativen Projekte einen hohen Bedarf an kreativen und gut ausgebildeten Mitarbeitern haben. Für diese Zielgruppe wäre beispielsweise die in *Szenario 1* in Kapitel 6.1.4 beschriebene Ansiedlung in der Jahrhunderthalle in Form eines wie in Kapitel 2.3.1 beschriebenen Inkubators gut denkbar, da hierbei eine gute Vernetzung und ein reger Austausch zwischen den einzelnen Start-ups gefördert würde. Dadurch könnte eine äußerst innovative Atmosphäre geschaffen werden, in der viele weitere neue Ideen entstehen und neue Unternehmen gegründet werden könnten.

In diesem Umfeld könnten Coworking-Spaces als Arbeitsplatz für kleine Start-ups dienen. Ergänzend dazu wären Büro- und Produktionsflächen für Start-ups und junge Unternehmen denkbar. Hierbei könnte man sich beispielsweise am Technologiezentrum am Europaplatz in Aachen orientieren.

Bildungsbranche

Schulungsmöglichkeiten in direkter Umgebung zu Innenstadt und Wirtschaft

Es ist zu beobachten, dass *Aachen-Nord* auch für Unternehmen und Institute aus dem Bereich der Aus- und Weiterbildung attraktiv ist. Externe SchülerInnen und Studierende sind nicht allzu weit vom Stadtzentrum entfernt und können nach Unterrichts-/ Vorlesungsschluss die Vorzüge der nahegelegenen Aachener Innenstadt in Anspruch nehmen. Diese Idee verfolgt bereits das Institut für angewandte Logistik. Dieses Unternehmen, welches unter anderem einen Standort im Gewerbegebiet *Aachen-Nord* betreibt, bietet Weiterbildungen und Umschulungen im Logistikbereich an.

Parzellisierung und Durchwegung fördern

Da die meisten der oben genannten Unternehmen einzeln betrachtet keinen übermäßig großen Platzbedarf haben, ist bei ihrer Ansiedlung insbesondere die in Kapitel 2.1.2 für den nördlichen Bereich beobachtete kleinteilige Parzellierung förderlich. Somit ist für eigenständige Unternehmen mit mittlerem Platzbedarf besonders dieser Bereich des Betrachtungsraums von Interesse, da sie in diesem Gebiet ihren eigenen Grund und Boden erwerben können. Auch die bessere Durchwegung im nordöstlichen Bereich des Gebiets ist für diese Unternehmen von Vorteil. Für die hochschulnahen Unternehmen und die Bildungsbranche, welche von einem regen Austausch profitieren, ist eine Ansiedlung im süd-westlichen Bereich der Talbot-Service GmbH oder des ehemaligen Garbe-Lahmeyer-Geländes besonders interessant. Hier ist eine gemeinsame Unterbringung mehrerer Unternehmen und Institutionen in verschiedenen Gebäuden gut denkbar.

6.3.2 Szenario 2: Ansiedelung eines großen Unternehmens

Ein weiteres mögliches Szenario sieht vor, dass passende Gewerbeflächen im Betrachtungsgebiet von einem großen Unternehmen genutzt werden. Die Ansiedlung eines großen Unternehmens im Betrachtungsgebiet ist jedoch nur für bestimmte Branchen und Unternehmensabteilungen sinnvoll. Der Grund hierfür liegt in der Hochschulnähe sowie der guten Verkehrsanbindung und der Nähe des Betrachtungsraums zur Aachener Innenstadt.

Ansiedlung von FuE-Zentren und forschungsnaher Produktion

Insbesondere Unternehmen mit hochtechnologischen Produkten profitieren von der Nähe zu den Forschungseinrichtungen der Aachener Hochschulen, da diese die Zusammenarbeit erheblich erleichtert. Ein Beispiel für eine solche Zusammenarbeit ist die in Aachen ansässige Ford-Forschungszentrum GmbH. Darüber hinaus wäre die Ansiedelung eines Unternehmens mit einer forschungsnahen Produktion wie beispielsweise der StreetScooter GmbH ebenfalls denkbar.

Im Zusammenhang mit der Nähe zur Aachener Innenstadt sind insbesondere drei beteiligte Parteien zu berücksichtigen: Das Unternehmen, die Mitarbeiter und die Kunden(gruppe). Sollten diese im Aachener Stadtgebiet angesiedelt sein, hat dies mehrere Vorteile, wovon insbesondere die Prozessschritte zu Beginn und am Ende der Wertschöpfungskette profitieren. Gemeint sind damit insbesondere die Unternehmensbereiche, welche in einem engen Kontakt mit Lieferanten und Kunden stehen. Als ein Beispiel kann an dieser Stelle der Vertrieb von frischen Lebensmitteln genannt werden, da durch die Nähe zum Kunden und die gute Anbindung an das Verkehrsnetz die Vertriebswege kurz gehalten werden können und die Ware somit frisch ausgeliefert werden kann. Dies ist sowohl unter ökologischen als auch ökonomischen Gesichtspunkten als sinnvoll zu erachten.

Die oben genannten Unternehmensbereiche haben gemeinsam, dass sie „sauber“ sind. Das bedeutet, dass sie die Umwelt nicht durch Emissionen wie Gerüche, Abgase und Lärm belasten. Die Akzeptanz der Bürger für eine urbane Produktion hängt unter anderem erheblich von diesem Kriterium ab.

In diesem Szenario ist es wahrscheinlich, dass sich das Großunternehmen im südwestlichen Teil des Betrachtungsraums ansiedeln wird, da in diesem Bereich ausreichend große, zusammenhängende Flurstücke vorhanden sind. Dies setzt jedoch voraus, dass die Flurstücke durch die derzeitigen Eigentümer zur Verfügung gestellt werden.

Innenstadtnähe ermöglicht kurze Logistik- und Vertriebswege

Emissionsminderung fördert gesellschaftliche Akzeptanz

7 Fazit

Das in *Aachen-Nord* und in dieser Studie betrachtete Untersuchungsgebiet – zwischen Jülicher Straße und Grünem Weg bzw. Lombardenstraße und Prager Ring – ist ein historisch gewachsener Gewerbestandort. Im Laufe der Jahrhunderte ist Aachen gewachsen und aus dem ehemals stadtnahen wurde ein städtischer Gewerbestandort. Durch Urbanisierung und wirtschaftliche Dynamik haben sich die Nutzungen verändert und sind heterogener geworden. Mittlerweile ist der betrachtete Bereich sowohl Gewerbe- als auch Wohnstandort. Durch den Strukturwandel vom sekundären hin zum tertiären Sektor kam es zu altindustriellen Brachen, die bereits zum Teil eine Revitalisierung erfahren haben, wie im Falle des Alten Schlachthofs, teilweise jedoch minder- oder ungenutzt, somit brachgefallen sind. Diesen Flächen gilt es nun neue Nutzungen zuzuführen. Im Rahmen der Studie wurden die vorhandenen Potentiale *Aachen-Nords* analysiert. Darauf aufbauend erfolgte eine skizzenhafte Entwicklung möglicher Nutzungen für einzelne *Hotspots* um zu veranschaulichen, welche Möglichkeiten der Standort bietet.

Als Faktoren, die für *Aachen-Nord* besonders herauszustellen sind, sind die innenstadtnahe Lage, die außerordentlich gute Anbindung an die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur, die direkte Nähe zum Grünraum sowie die identitätsstiftende Industrielandschaft zu nennen. Zusammen bilden diese Faktoren ein Alleinstellungsmerkmal, welches *Aachen-Nord* als einen besonderen Standort mit Zukunftspotential auszeichnet. Insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen Megatrends Urbanisierung, Individualisierung und Digitalisierung sowie der damit einhergehenden neuen Nutzungskonzepte und -möglichkeiten, bieten sich insbesondere auch für den untersuchten Standort neue Optionen.

Für eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Standorts sollte im Bereich der Nutzergruppen ein Dreiklang angestrebt werden: Avantgarde, Weiterdenker und Bewahrer. Die Nutzergruppe Avantgarde steht für die sogenannten „young urban creatives“, die den altindustriellen Gebäudecharme mit der Moderne verbinden und den Standort auf besondere Weise weiterentwickeln und aufwerten. Als Weiterdenker werden die bereits ortsansässigen Unternehmer bezeichnet, die ein Wachstum ihrer Unternehmen anstreben. Sie stehen sinnbildlich für urbane Produktion und Industrie 4.0 und bedeuten die Zukunft im Bereich Gewerbe und Industrie. Die letzte Nutzergruppe, jedoch nicht weniger wichtig, sind die Bewahrer. Sie sind die Nutzer, die diesen Standort seit Jahrzehnten prägen und für Stabilität und Sicherheit sorgen. Mittels dieser drei Säulen kann sich *Aachen-Nord* zu einem urbanen und hybriden Arbeits- und Wohnquartier entwickeln.

Das ehemalige Garbe-Lahmeyer-Gelände wurde beispielhaft für eine intensivere Betrachtung herangezogen. Dabei stellt die Jahrhunderthalle den Identifikationspunkt dar, der das gesamte Konzept des Areals prägt. Das gesamte Areal soll aufgelockert und durch Freiraumgestaltung für die Öffentlichkeit geöffnet werden. Des Weiteren wäre die Errichtung eines Parkhauses im hinteren Bereich denkbar, durch das das bereits vorhandene, jedoch in die Fläche gehende Parkplatzangebot zurückgebaut sowie der weiterhin bestehende Parkplatzbedarf gedeckt werden könnte. Auf den entstehenden, dann ehemaligen Parkplatzflächen, ließe sich weiterer Freiraum einrichten, der die Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter sowie Bewohner *Aachen-Nords* gleichermaßen erhöhen würde.

Die Branchenstruktur in der neuen Jahrhunderthalle sowie im gesamten Untersuchungsgebiet sollte heterogen ausgerichtet sein, wie auch die bereits beschriebenen Nutzergruppen. Wie bisher sollte der Standort zum einen durch kleine, wenig Fläche verbrauchende Unternehmen, zum anderen durch Großunternehmen mit zukunftsorientierten Prozessen und Konzepten geprägt werden. Der Standort bietet für verschiedene kleinteilige Branchen großes Nutzungspotential u. a. für Handwerk, Beratungsunternehmen, hochschulnahe Unternehmen und Bildungsbranche. Insbesondere für die zahlreichen Start-ups und Spin-offs, die aufgrund der Hochschuldichte in Aachen entstehen, ist der Standort sehr attraktiv. Für die Belegung der Jahrhunderthalle wurden zwei Szenarien beispielhaft ausgearbeitet. Das Szenario 1 „Die Hybride Start-Up-Fabrik“ sieht in ihrem Konzept vor, als Destination für Auszügler aus dem Technologiezentrum Aachen (TZA) zu fungieren, die sich in der Wachstumsphase befinden, jedoch noch keinen gesteigerten Flächenbedarf haben. Außerdem können dort Coworking-Spaces eingerichtet werden sowie Ateliers, Büros, kleine Werkstätten und Gastronomien, die zur kreativen Erholung dienen.

Die Welt wird sich in den nächsten zwanzig Jahren ähnlich stark verändern, wie in den letzten 100 Jahren. Von diesem Wandel ist Gewerbe bzw. Produktion in besonderem Maße betroffen. Grund für diesen enormen Wandel ist die fortschreitende Digitalisierung (Schlagwort: Industrie 4.0). Sie steht für eine Produktionswelt, in der intelligente Maschinen und Sensoren eine bislang ungeahnte Unterstützung des Menschen in der Produktion darstellen (Mensch-Technik-Interaktion). Intelligente Fabriken (Smart Factories) kommunizieren mit ihren Maschinen, Bauteilen, Mitarbeitern und diese auch jeweils untereinander, um eine hohe Produktionseffizienz zu erreichen. Durch diese neuen Möglichkeiten bei der Produktion wird eine sogenannte „Urbane Produktion“ ermöglicht, d. h. eine verträgliche und somit emissionsarme bzw. -freie Produktion und Logistik. Vor diesem thematischen Hintergrund wurde das zweite Szenario für das ehemalige Garbe-Lahmeyer-Gelände ausgearbeitet. Insbesondere inspiriert durch das bereits vor Ort ansässige Unternehmen StreetScooter, trägt dieses Szenario den Namen „StreetScooter 2.0“. Hierdurch soll veranschaulicht werden, dass auch großflächige Industrie am Standort weiterhin vorgesehen ist. Die Auswahl der Elektrofahrzeugproduktion steht sinnbildlich für die Vision des Standorts: Saubere, städteverträgliche Produktion bzw. Gewerbe.

Auf diese Weise lassen sich der ungebrochene Megatrend Urbanisierung mit den Wünschen der immer kürzeren Wege zwischen Arbeits- und Wohnstandort kombinieren. Daran anknüpfend wurden verschiedene Konzepte der Flächennutzung für das betrachtete Areal erstellt. Insgesamt wurden vier Nutzungsvarianten ausgearbeitet, die sich jeweils auf die Fläche zwischen Jülicher Straße und Wurm bzw. Talbotstraße und Prager Ring beziehen. Variante 1 sieht die geringsten Veränderungen im Gebiet vor und behält die bereits im Vorentwurf des Flächennutzungsplans *Aachen*2030* vorgesehenen Gewerbe- und Mischgebiete in groben Zügen bei. Die zweite Variante ist geprägt durch eine räumliche Clusterung der Baugebietstypen Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzung. Die südöstlich exponiert gelegenen Flächen zum Freiraum an der Wurm sollen als Wohngebiet umgewidmet werden, während für die Flächen zur Jülicher Straße eine Kombination aus Gewerbe- und Mischnutzung vorgesehen ist. Variante 3 zeigt die einheitliche Ausweisung der Flächen als Mischgebiet, folglich ist auch hier die direkte räumliche Nähe der verschiedenen

Nutzungstypen vorgesehen. Die vierte Variante knüpft an diesen Punkt an und sieht die Ausweisung „Urbanes Gebiet“ vor. Derzeit ist dieser Baugebietstyp noch nicht verabschiedet, wurde jedoch 2015 in einem Papier vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zum Thema gemacht. Letztendlich steht dieser theoretische Gebietstyp für die Nutzung der Zukunft, welche im Rahmen dieser Studie empfohlen wird, die auch durch die anderen drei Varianten angedeutet wird: Direktes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Allerdings ist derzeit unklar, ob die Umsetzung dieser Varianten genehmigungsrechtlich möglich ist bzw. zukünftig wird.

Neben diesen Empfehlungen in Bezug auf die Nutzergruppen, Branchen, Flächennutzungen, insbesondere anhand der beispielhaften Ausarbeitung für die Jahrhunderthalle, legt die Studie auch Wert auf die Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur, Mobilität und des Freiraums, um eine ganzheitliche Entwicklung des Standortes einzuleiten.

Die Empfehlung für die kurzfristige Entwicklung der Erschließungsstruktur bezieht sich auf eine bessere innere Erschließung von der Jülicher Straße in Richtung Wurm, um eine bessere Erreichbarkeit des Naherholungsraumes zu gewährleisten, sowie in Richtung Grüner Weg, um das Areal besser und leichter queren zu können. Außerdem wird empfohlen, einen Rad- und Fußweg von der Lombardenstraße kommend in Richtung Soers neben den dort befindlichen Bahngleisen einzurichten. Das Mobilitätskonzept knüpft an die Branchen der Zukunft an, insbesondere Elektromobilität und Carsharing sollten in Zukunft eine wichtigere Rolle tragen und in neu zu planenden Parkhäusern einen Platz erhalten.

Die Umgestaltung der Jahrhunderthalle bzw. des ehemaligen Garbe-Lahmeyer-Areals soll als Leuchtturmobjekt dienen, welches durch seine positiven Ausstrahlungseffekte die restliche Entwicklung *Aachen-Nords* einleitet und des Weiteren als Beispiel für andere Standorte herangezogen werden kann. Diesbezüglich stuft die Studie unter anderem folgende Areale als Potentialflächen ein: Wertz-Gelände, Werhahn-Gelände, ehem. Kaiserbrunnen-Gelände, Starfish-Parkplatz, alte Bahnlinie, ehem. API-Gebäude etc.

Aufgrund des hohen Gewerbeflächenbedarfs in Aachen müssen bisher ungenutzte Flächen mittels moderner Gewerbeflächenrevitalisierung reaktiviert werden. *Aachen-Nord* beherbergt ungeahnte Potentiale. Um diese auszuschöpfen, muss in neuen Mustern und Nutzungskonzepten gedacht werden. In diesem Zusammenhang nimmt die Studie die Rolle eines Impulsgebers ein, um Entwicklungsmöglichkeiten zu veranschaulichen. Daher sollte das nun vorhandene Wissen genutzt und konsequent, mutig und zukunftsgerichtet in gangbare Entwicklungspfade geleitet werden.