



Copyright v.o.l.n.r.: Carpus + Partner AG; Kadans Science Partner Germany GmbH; Stadtmarken Business GmbH; shutterstock/Aleksandra Muinieks; digitalHUB Aachen; Hans Jürgen Landes Fotografie; Peter Hinschläger

# Zukunftsraum Aachen-Nord

## Nutzungs- und Vermarktungskonzept

Aachen-Nord, der altindustriell geprägte Traditionsstandort ist seit dem 19. Jahrhundert ein Spiegelbild aktueller wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen und der Zeit immer einen Schritt voraus.

Eine gravierende Veränderung setzte mit der Entwicklung des Alten Schlachthofs ein. Es wurden viele neue und moderne Unternehmen in das Gebiet gebracht. Innovative Ingenieurs- und Mediendienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Veranstaltungsorte und handwerkliche Betriebe befinden sich seitdem in einer Reihe mit Traditionsunternehmen.

Eine weitere Entwicklungsdynamik erfolgte 2017 mit dem Einzug des digitalHUB in die Kirche St. Elisabeth. Dies brachte insbesondere viele Start-Ups an den Standort und verknüpfte sie mit Mittelstand und Industrie. Zusätzlich erfolgte eine Dynamik in Richtung Digitalisierung und Co-Working.

Diese Entwicklungen und auch verschiedene Maßnahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ machten deutlich, dass Aachen-Nord mehr als nur ein Gewerbestandort ist. Es ist spürbar, der Startschuss für ein lebendiges, nachhaltiges und smartes Quartier ist gefallen. Ein Wandel steht an. Eine zweite Gründung, die wiederum ein Abbild wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen sein wird.

### Konzeptentwicklung

Aber wie sieht sie genau aus, diese zweite Gründung? Wie kann diese Entwicklung vorangetrieben werden? Welche Vision, welche Leitidee könnte sich auf Grundlage der einzigartigen Potenziale dieses Standortes ableiten lassen?

Um diese Fragen zu beantworten, beauftragte der Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa der Stadt Aachen im vergangenen Jahr die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Erstellung eines Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes für die Gewerbeflächenentwicklung in Aachen-Nord. Mit dem Ziel, entsprechende Handlungsempfehlungen herauszustellen, um die Entwicklung optimal zu begleiten.

### Der Betrachtungsraum und seine Potenziale

Im Rahmen der Konzeptentwicklung gliedert sich der Betrachtungsraum Aachen-Nord in einen Kernbereich und einen Randbereich. Der Kernbereich erstreckt sich entlang der Jülicher Straße, und umfasst ca. 106,3 Hektar, rund 350 Unternehmen und mehr als 7.000 Beschäftigte. Das Umfeld des Kernbereichs wird als Randbereich definiert. Er erstreckt sich im Nord-Westen bis zur Krefelder Straße und schließt im Nord-Osten die gewerblichen Nutzungen entlang des Prager Rings ebenso ein wie im



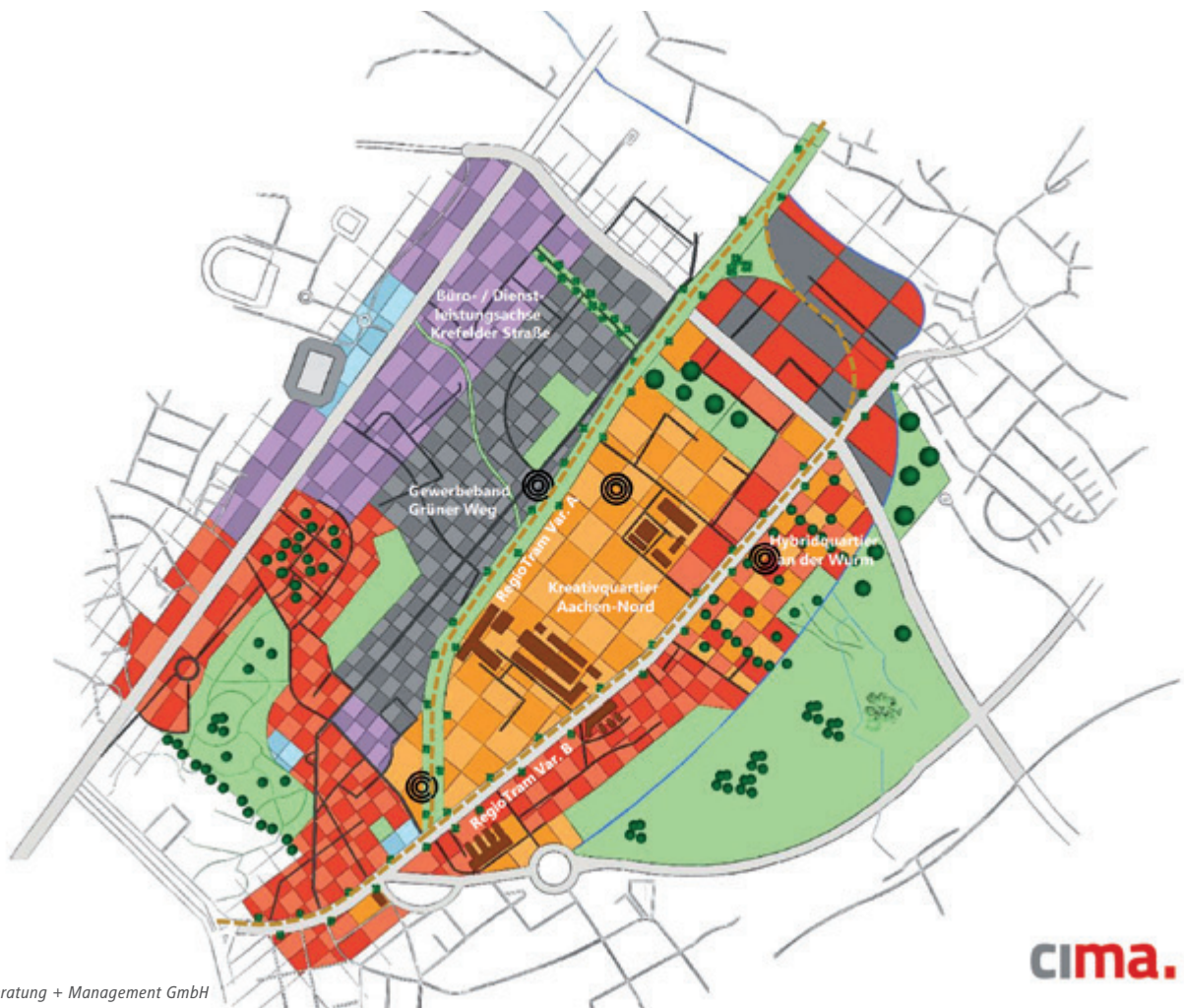
Süden den Freiraum an der Wurm, die Wohnquartiere südlich der Jülicher Straße und Teile des angrenzenden Rehmviertels. Der Randbereich bietet eine Vielzahl von ergänzenden Nutzungen, die zum individuellen Profil und damit zur Attraktivität von Aachen-Nord für Unternehmen und Mitarbeiter\*innen einen wichtigen Beitrag leisten können und ein wesentlicher Bestandteil Aachen-Nords sind.

Durch kleinräumige Besonderheiten innerhalb des Betrachtungsraumes ergibt sich eine Zonierung mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Die erste Zone umfasst den Kernbereich Aachen-Nord beiderseits der Jülicher Straße. Dieser Bereich stellt aktuell den Abschnitt mit der größten Dynamik dar. Das Spektrum ist dabei sehr vielseitig und schließt Ingenieurbüros, andere produktionsnahe Dienstleistungen, Start-Ups, Handwerksbetriebe und kleinere produzierende Betriebe ein. Auch prägen derzeit mit den Liebighöfen, dem Jahrhunderthallen Campus und die Neugestaltung des TZA – The Urban-Village drei großartige Entwicklungsprojekte den Kernbereich Aachen-Nord. Die zweite Zone besteht aus der Büro- / Dienstleistungsachse entlang der Krefelder Straße mit einer Autobahnanschlussstelle (A 4) und einer direkten Anbindung an das Stadtzentrum. Die dritte Zone ergibt sich aus dem Gewerbeband Grüner Weg und bietet Potenzial, für eine umfassende und dem Gedanken der nachhaltigen Gestaltung von Gewerbegebieten entsprechenden Aufwertung. Hier wird als großes Impulsprojekt die Realisierung einer Regio-Tram-Haltestelle an der Einmündung der Liebigstraße in den Grünen Weg angesehen. Die Aufteilung in die drei unterschiedlich strukturierten Zonen wird ergänzt durch das neu definierte „Hybridquartier an der Wurm“. Ungenutzte Grundstücke, und Lagerplätze prägen derzeit dieses Gebiet südöstlich der Jülicher Straße. Es soll langfristig zu einem gemischten Quartier mit Wohnen und Gewerbeeinheiten umgestaltet werden.

All dies verkörpert eine vielversprechende Durchmischung und stellt sich als Blaupause urbaner Produktion dar. Gleichzeitig ist Aachen-Nord ein Experimentierfeld, für die zukunftsfähige Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen. Er ist also zu spüren, der Wandel von einem traditionellen Industriestandort hin zu einem innovativen zukunftssträchtigen Standort. Aachen Nord bleibt ein Spiegelbild der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung. Ein Zukunftsraum, in dem Altes und Neues miteinander eng verbunden sind und wo die Entwicklung von morgen schon heute gelebt wird!

#### **Die Vision: Zukunftsraum Aachen-Nord**

Die Vision des Zukunftsraums berücksichtigt hierbei einige allgemeine, aber auch zentrale Faktoren, die für zukunftsfähige Unternehmensstandorte von maßgeblicher Bedeutung sind. Dies sind zum einen die Veränderungen der Arbeitswelten, die sowohl aus technologischen Innovationen, Prozessveränderungen und neuen Geschäftsmodellen als auch aus veränderten Lebensstilen und neuen Konzepten der Mitarbeiterführung resultieren. Dies bringt nicht nur eine Neuorientierung in der Gestaltung von Gebäuden mit sich, sondern auch neue Anforderungen an das Umfeld. Arbeiten, Wohnen und Freizeit sind nicht mehr strikt zu trennen. Daraus resultiert eine verstärkte Nachfrage nach attraktiven gastronomischen Angeboten, qualitätsvollen Aufenthaltsräumen im Freien, Angeboten der Kinderbetreuung sowie Kulturangebote und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Als symbolisches Beispiel, wie Arbeiten und Kultur verknüpft werden kann, ist ein besonderes Theatererlebnis des DasDaTheaters zu nennen. Im August 2020 fand in außergewöhnlicher Kulisse in der Jahrhunderthalle an der Jülicher Straße ein exklusives Event für 50 geladene Gäste statt. Begleitet von Christoph Eisenburger am Piano, trugen drei Schauspieler\*innen Texte



Copyright: CIMA Beratung + Management GmbH



Copyright: Polly Panna/shutterstock

und Lieder aus der Zeit um 1920 in der alten Garbe-Lahmeyer Industriehalle vor. In einer Zeit, in der die „harten“ Standortfaktoren immer häufiger zur Ubiquität werden, gewinnen somit „weiche“ Faktoren an Bedeutung.

Um der Vision Zukunftsraum Aachen-Nord eine Gestalt zu geben wurden im Rahmen der Konzeptentwicklung Workshops mit Stakeholdern aus dem Stadtteil durchgeführt. So wurde ein großes Interesse der Grundstückseigentümer\*innen und beteiligten Entwickler\*innen an einer Kooperation zur abgestimmten Entwicklung und Vermarktung von Aachen-Nord mit allen beteiligten Akteur\*innen deutlich gemacht. Inselösungen sollen somit vermieden, Synergien genutzt und insbesondere eine dynamische sowie kraftvolle Entwicklung vorangetrieben werden. Zum Beispiel sollen digitale Lösungen und Infrastrukturen gemeinsam genutzt werden. Angedacht ist hier eine Smartphone-App zur Parkraumnutzung oder für die Verfügbarkeit von Arbeits- und Besprechungsräumen in Aachen-Nord. Weitere Synergieeffekte sind im Bereich von innovativen Mobilitätskonzepten zu sehen. Es braucht eine optimale Anbindung des Standortes nach Außen aber auch eine Vernetzung und Durchwegung innerhalb des Stadtteils. Insgesamt sollen dabei individuelle Bedürfnisse berücksichtigt und ermöglicht werden. Alles, was aber über den eigenen Standort, das eigene Unternehmen oder über das eigene Projekt hinaus geht, soll im Verbund mit allen Akteur\*innen und mit einem gemeinsamen Ziel gedacht werden: Aachen-Nord soll zu einem Stadtteil werden, der Lebendigkeit und Attraktivität ausstrahlt und durch sie begeistert. Dafür braucht es ein „Herz in Aachen-Nord“ – vielleicht am Grünen Weg, vielleicht zu Beginn der Jülicher Straße, wo auch immer. Das Herz soll Raum bieten für alle Menschen im Stadtteil, zum Verweilen, zum Arbeiten, zum Entspannen und für das Miteinander sein.



Copyright: Till Braun



Copyright: Till Braun



Copyright: DasDa Theater Aachen



#### Informationen

zu sämtlichen Aktivitäten des Standortmanagements sowie das Nutzungs- und Vermarktungskonzept Aachen-Nord finden Sie unter: [www.aachen.de/ac-nord](http://www.aachen.de/ac-nord)



Auf Grundlage der dargestellten Workshop-Ergebnisse ist sie entstanden, die Vision für Aachen-Nord und wurde mit vier Merkmalen definiert:

- Aachen-Nord wird zu einem zukunftssträchtigen und nachhaltigen Gewerbestandort mit Aufenthaltsqualität, der den Herausforderungen der Digitalisierung und des Klimaschutzes unserer Zeit gerecht wird.
- In Aachen-Nord finden Unternehmen Platz in jeder Phase. Von der Gründung, über das Wachstum, bis hin zur Etablierung.
- Smarte Lösungen im Bereich Ökonomie, Ökologie und Soziales sowohl für die Wirtschaft als auch für die Bewohner\*innen werden hier entwickelt und / oder kommen hier zum Einsatz.
- Die Entwicklung des Gewerbestandorts geschieht gemeinsam mit den vor Ort agierenden Akteur\*innen.

So wird der Betrachtungsraum Aachen-Nord als modellhafter Zukunftsraum definiert, in dem private und öffentliche Akteur\*innen in enger Zusammenarbeit eine gemeinsame an den Vorgaben der Nachhaltigkeit und den Smart-City-Prinzipien orientierte Standortentwicklung betreiben. Der Wandel der Arbeitsweise sowie der gesellschaftliche Wandel sollen hier sichtbar werden. Vom ehemals industriell geprägten Standort lässt

sich durch Revitalisierung und weitere Maßnahmen ein neuer zukunftssträchtiger und vorzeigbarer Standort mit Strahleffekt schaffen. Etablierte und neue Unternehmen sollen gleichermaßen den Standort prägen und neue Arbeitsplätze schaffen. Einhergehend mit einer ambitionierten Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, hinsichtlich eines sozialen Miteinanders aber auch hinsichtlich der Einbindung neuer, innovativerer Wohnformen wie z.B. Co-Living Konzepte.

Die Aufenthaltsqualität des Standorts soll erhöht, das gastronomische Angebot erweitert und Kultur- und Kreativunternehmen sollen etabliert sowie mit ihren Angeboten in den Stadtteil eingebunden werden.

Um die genannten Merkmale umzusetzen, formuliert das Nutzungs- und Vermarktungskonzept Handlungsempfehlungen. Die erste Empfehlung sieht die Einrichtung eines Standortmanagements für Aachen-Nord als Koordinierungs- und Anlaufstelle vor, welches Netzwerkaktivitäten in Form von Veranstaltungen oder Workshops organisiert. Dies ist bereits erfolgt (S. 10).