



**SEG Jülich**

**Tätigkeitsbericht 2016**

**Wirtschaftsförderung; Immobilien; Baugebiete**

**Herausgeber: Frank Drewes / Martin Jungmann / Daniela Engler**

## Inhalt

		Seite
1	Vorwort	3
2	Aufgaben der SEG Jülich	4
3	Unternehmensansiedlungen	6
4	Bestandspflege/-sicherung	9
5	Baugebietsentwicklung	10
6	Immobilienbewirtschaftung	15

## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Sie mit dem vorliegenden Jahresbericht über die Schwerpunkte unserer Geschäftstätigkeit im Jahr 2016 informieren zu dürfen.

Die Entwicklung des Baugebiets Ehemaligen Fachhochschule und des Gewerbegebiets Campus Merscher Höhe sind im Jahr 2016 deutlich vorangeschritten. Diese beiden Projekte können als wesentliche Bausteine zu einer weiterhin positiven städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

Das Unternehmen Meteoviva aus Jülich hat den AC<sup>2</sup>-Preis für Innovation gewonnen. Wir freuen uns über den Erfolg des Unternehmens und gratulieren herzlich.

Die Entwicklung der Schweizer Siedlung hat weitere Schritte vollzogen, das Objekt Eschenweg wurde schrittweise, sozialgerecht und angemessen entmietet und soll nun einem Neubau mit gefördertem Wohnungsbau weichen.

Wir freuen uns über Anregungen und Diskussionen zum Tätigkeitsbericht 2016.



Frank Drewes



Martin Jungmann



Daniela Engler

## 2 Aufgaben der SEG Jülich

Im Auftrag der Stadt Jülich nimmt die SEG Jülich die Aufgabenfelder Baugebiets-, Gewerbegebietsentwicklung, Immobilienbewirtschaftung und Wirtschaftsförderung wahr.



**Abbildung 1: Geschäftsbereiche der SEG Jülich**

In der unteren Abbildung sind die einzelnen Aufgaben im Teilbereich Wirtschaftsförderung dargestellt.



**Abb. 2: Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung**

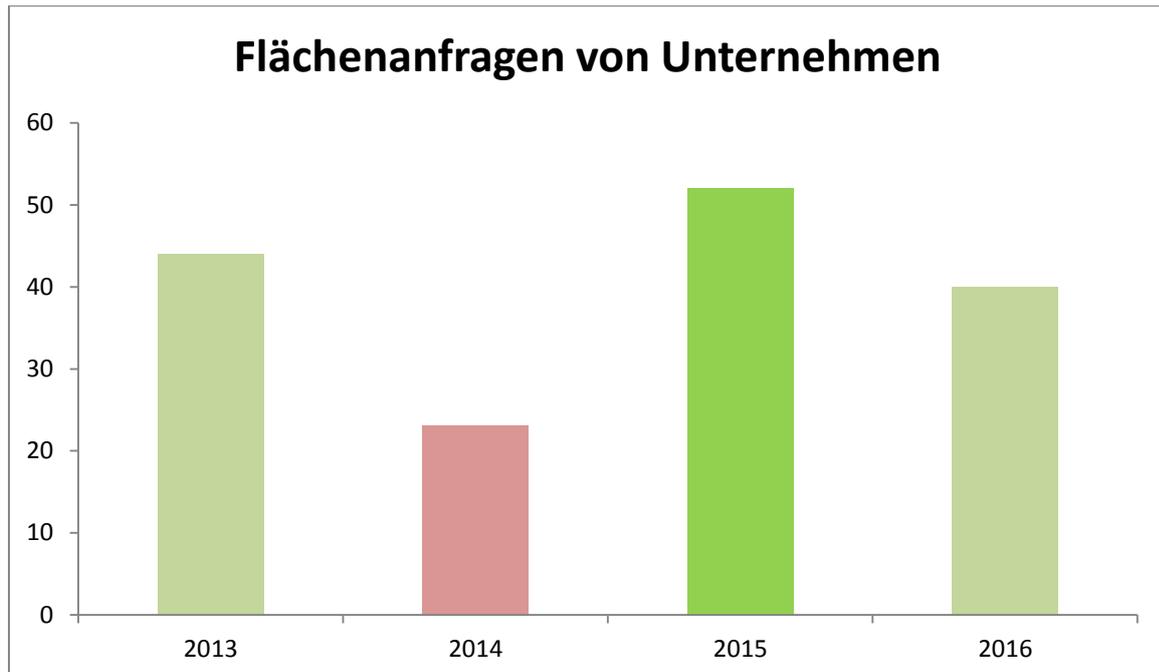
Die beiden Bausteine Bestandspflege sowie Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen (Unternehmensansiedlungen) sind die Kernaufgaben im Bereich Wirtschaftsförderung. Im Aufgabengebiet Standortmarketing arbeitet die SEG Jülich intensiv mit dem Stadtmarketing der Stadt Jülich zusammen.

In den Bausteinen Existenzgründung, Unternehmensnachfolge und Fördermittelberatung bietet die SEG Jülich Interessenten eine Erstberatung an. Bei vertieftem Beratungsbedarf -insbesondere bei Fördermittelanträgen- vermittelt die SEG Jülich die Interessenten an ihre Partner beim Kreis Düren, der Industrie- und Handelskammer Aachen, der Handwerkskammer Aachen sowie die AGIT Aachen.

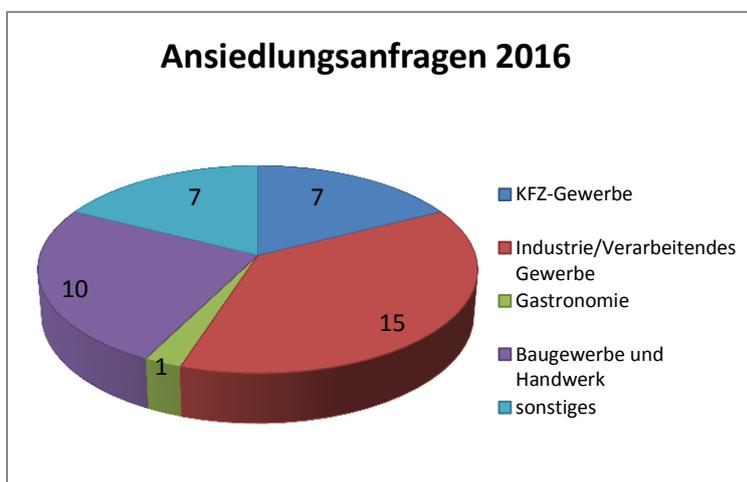
### 3 Unternehmensansiedlungen

#### Ansiedlungsanfragen 2016

Im Laufe des Jahres 2016 wurden 40 Ansiedlungsanfragen von Unternehmen durch die SEG Jülich bearbeitet.

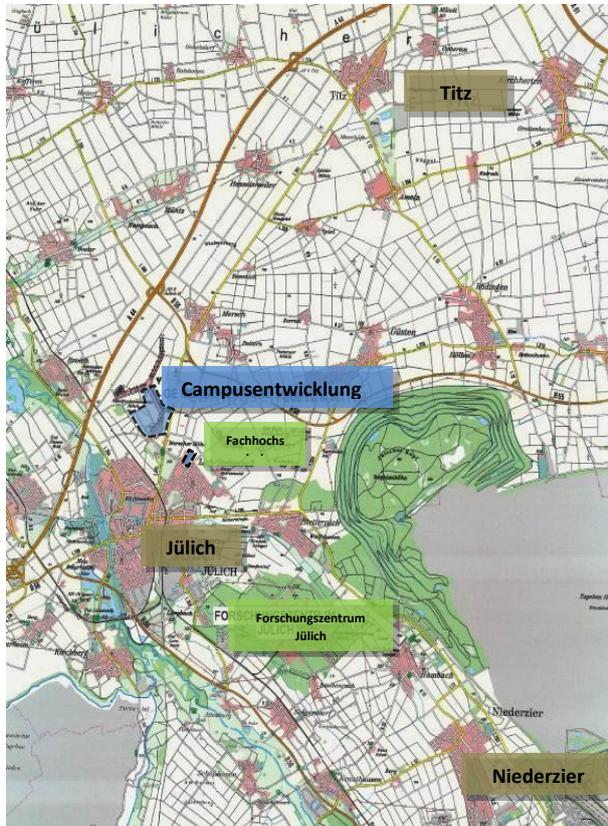


Von den 40 Anfragen aus dem Jahr 2016 sind ca. 25 von der AGIT (Aachener Gesellschaft für Technologietransfer bzw. der Kreiswirtschaftsförderung weitergeleitet worden (63 %). Der Hauptanteil der Anfragen (>70 %) ist von kleineren Unternehmen (bis max. 25 Mitarbeiter) mit kleineren Flächenbedarfen gestellt worden. Die folgende Abbildung zeigt die Anfragen aufgeschlüsselt nach Branchen.



**Abb. 3: Ansiedlungsanfragen 2016**

## Gewerbegebietsentwicklung Campus Merscher Höhe



**Abb. 4: Campusentwicklung Merscher Höhe**

- Im August 2016 fand die erste Rätekonferenz im Technologiezentrum Jülich statt. In diesem Rahmen wurde die Machbarkeitsstudie zur „Merscher Höhe“ vorgestellt. 18 regionale Akteure und Projektpartner haben auf der Veranstaltung mit der Unterzeichnung der Jülicher Erklärung ihren Willen zur Unterstützung und Begleitung der Entwicklungen auf der Merscher Höhe dokumentiert.
- Im Jahr 2016 sind weitere erfolgsversprechende Gespräche mit Grundstückseigentümern angrenzender Flächen geführt worden. Mit einigen konnten bereits Einigung erzielt werden.
- Um dem zukünftigen Gewerbepark eine Marke zu geben, hat die SEG Jülich im Herbst begonnen, den Begriff Brainergy-Park Jülich europaweit markenrechtlich zu schützen. Mit dieser Namensgebung soll über die Begriffskombination von „brain“ und „energy“ zum einen der innovative Charakter von intelligenten Neuentwicklungen auf dem Energiesektor selbstbewusst herausgestellt und eine Marke platziert werden. Zum zweiten ermöglicht die Integration von „brain“ in die Namensgebung auch die Schwerpunktbildung im Bereich der „Künstlichen Intelligenz“ im FZJ in die künftigen Flächenentwicklungen bzw. -erweiterungen.

zu integrieren. Die Beteiligten vor Ort aus diesem Forschungsbereich erwarten zumindest mittelfristig einen Entwicklungsschub, der sich - inhaltlich wie räumlich - auch in forschungsnahen Arbeitsplätzen niederschlagen dürfte.

- Die Projektgruppe hat zum Ende des Jahres einen Antrag für eine Masterplanförderung bzw. Umsetzungsplanung für den „Brainergy-Park“ initiiert.
- In regelmäßigen Arbeitsrunden mit den drei Bürgermeistern konnten die noch offene Fragestellungen -wie etwa zum Nutzen-/Lastenausgleich- weitestgehend geklärt werden konnten.
- Am 08.02.2017 hat erstmals der Aufsichtsrat der CMH unter Teilnahme der Gäste aus Niederzier und Titz getagt.
- Die SEG Jülich hat unter der fachlichen Leitung von Herrn Prof. Dr. Gramm eine Fachexkursion nach Berlin durchgeführt. Insbesondere der Besuch des Technologieparks Adlershof in Berlin und hier die Besichtigung des Zentrums für Photovoltaik und Erneuerbare Energien (ZPV) lieferten wichtige Erkenntnisse für die angedachte thematische Spezialisierung einer Teilfläche auf der Merscher Höhe unter dem Schlagwort der "Neuen Energien".

Sowohl im Rahmen der Vorbereitung der Exkursion als auch Vorort wurde der Wissens- und Kompetenzaustausch mit der WISTA-Management GmbH (Betreiber der Gesellschaft des Technologieparks Adlershof) aufgenommen und intensiviert.

Im Rahmen der ausführliche Besichtigung des Areals wurde deutlich, dass für die Entwicklung eines großen Gewerbeparks der oft zitierte "langen Atem", erhebliche finanzielle Mittel und ins besonderem Maße Durchhaltevermögen aller Beteiligten existenziell sind. Die Entwicklung des Gewerbeparks von ca. 500 ha hat, trotz massiver Förderung, insgesamt 25 Jahre benötigt.

Die Entwicklungen in der Braunkohleregion Brandenburg-Lausitz konnten im Landesministerium für Wirtschaft und Energie mit Herrn Dr. Freytag beleuchtet werden. Auch hier lassen sich Parallelen und ähnliche Ansätze zur Bewältigung des anstehenden Strukturwandels in der Region erkennen und gegebenenfalls Ansätze für eine zukünftige Zusammenarbeit finden.

## 4 Bestandspflege/-sicherung

Die gezielte Ansprache und beständige Kommunikation mit den Bestandsunternehmen ist ein wesentlicher Eckpfeiler der Bestandspflege und –sicherung.

### Unternehmensbesuche 2016

Im Rahmen des Wirtschaftsförderungskonzeptes der SEG Jülich wurden konkrete Ansätze entwickelt, die der direkteren Kontakthanbahnung und -vertiefung zwischen Wirtschaft und Wirtschaftsförderung dienen. Zu diesem Zweck wurden in den vergangenen Jahren mehrere Unternehmen -teilweise gemeinsam mit dem Bürgermeister der Stadt Jülich- besucht, u.a. im Jahr 2016:

#### KIMA Echtzeitsysteme

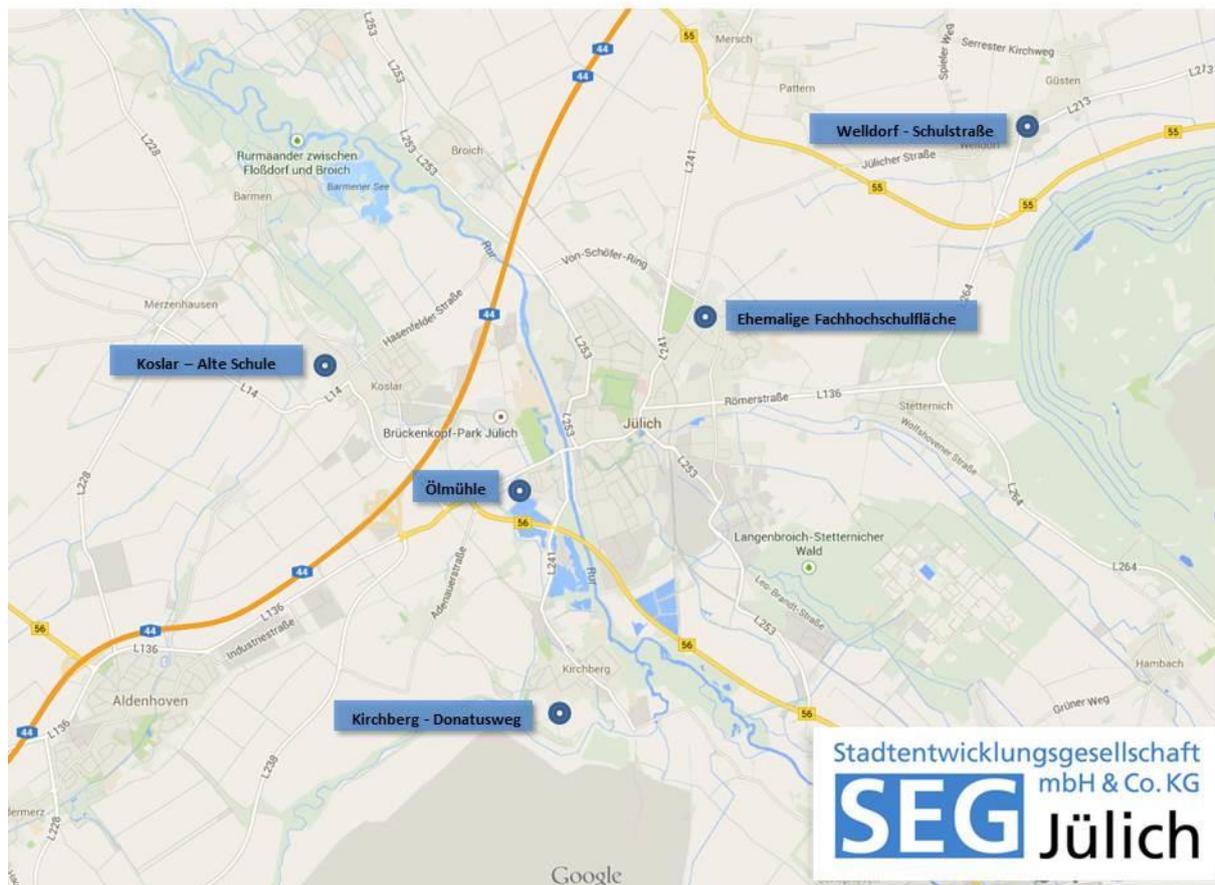
Das Unternehmen optimiert die Prozessabläufe bei Zementfertigungsprozessen. Aufgrund der hohen Energieintensität dieser Prozesse haben auch kleinere Verbesserungen eine hohe Energieeinsparung zur Folge.

#### Meteoviva

Das Unternehmen Meteoviva aus Jülich hat 2016 den AC<sup>2</sup>-Wettbewerb in der Kategorie Innovation gewonnen. Das Unternehmen verknüpft in Ihrem Produkt intelligent Gebäudesteuerungen und –heizungen mit Wetterprognosen um immer eine optimale Gebäudetemperatur zu gewährleisten und somit Energie einzusparen.

## 5 Baugebietsentwicklung

Die SEG Jülich entwickelt und vermarktet mehrere Wohnbauprojekte in verschiedenen Ortsteillagen und im Kernstadtbereich. In der unteren Abbildung sind die jeweiligen Baugebiete ersichtlich.



**Abb. 5: Übersicht Baugebiete in Jülich**

### 5.1 Baugebiet Ölmühle

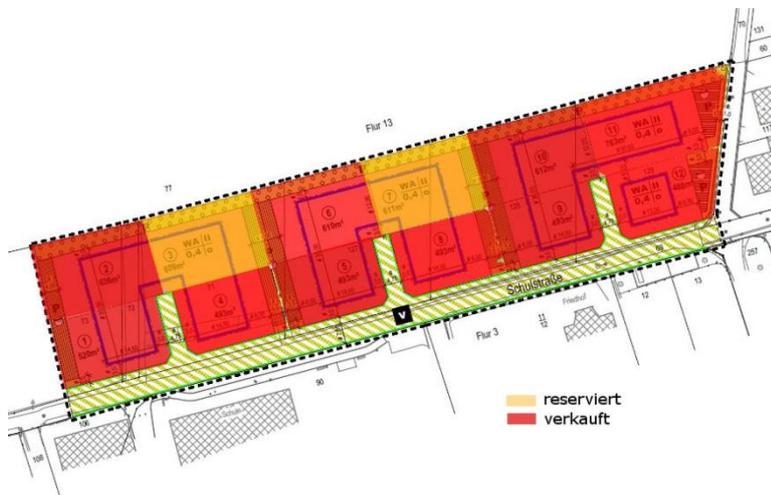
Die Vermarktung des Baugebietes Ölmühle verlief in den Jahren 2013 bis 2015 äußerst positiv. Im Jahr 2016 wurden die letzten drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.446 m<sup>2</sup> veräußert. Die Baugebietsvermarktung ist damit für die Ölmühle abgeschlossen.



**Abb. 6: Vermarktungsstand Baugebiet Ölmühle**

## 5.2 Baugebiet Weldorf-Schulstraße

Die SEG Jülich hat im Jahr 2016 zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.251 m<sup>2</sup> veräußern können.



**Abb. 7: Vermarktungsstand Baugebiet Weldorf-Schulstraße**

### 5.3 Baugebiet Kirchberg-Donatusweg II

Im Baugebiet Kirchberg-Donatusweg konnten 2016 vier Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 2.551 m<sup>2</sup> veräußert werden. Das Baugebiet ist durch seine exponierte und naturnahe Lage eines der schönsten Baugebiete in Jülich.



**Abb. 8: Baugrundstücke Donatusweg**

#### 5.4 Baugebiet Alte Schule Koslar

Die SEG Jülich hat die äußerst marode und unterwohnte Immobilie „An der Alten Schule“ in Koslar abreißen lassen. Auf dem 2.081 m<sup>2</sup> großen Grundstück sind drei Baugrundstücke entstanden und wurden zum Ende des Jahres in die Vermarktung gebracht. Weitere potenzielle Grundstücke für Baugebiete in Koslar wurden geprüft.



**Abb.9: Koslar Alte Schule – Grundstücke**

## 5.5 Ehemalige Fachhochschulfläche

Im September 2016 konnte der Teilungsvertrag mit dem Land NRW notariell beglaubigt werden. Ziel des mehrstufigen Verfahrens ist, zwei getrennte Parzellen für das Land NRW und eine für die SEG Jülich zu schaffen. Mit dem Abschluss der grundbuchlichen Umlegung ist mit Mitte 2017 zu rechnen. Der Verkauf der 13 bereits voll erschlossenen Grundstücke entlang der Jan-van-Werth-Straße und des Ginsterwegs soll unmittelbar mit Teilung starten. Die Entwurfsplanung für die innere Erschließung wurde im Jahr 2016 vertieft ausgearbeitet.

Der Stadtentwicklungsgesellschaft Jülich liegen (Stand März 2017) 622 unverbindliche Interessensbekundungen für zu entwickelnden Baugrundstücke vor.



**Abb.10: Ehemalige Fachhochschule - Übersichtsplan mit voraus. Trennungslinie**

## 6 Immobilienbewirtschaftung

Die SEG Jülich modernisiert sukzessive ihren Immobilienbestand und trägt somit erheblich zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Jülich bei.

Die SEG Jülich ist Eigentümer folgender Immobilien:

Objekt, Wohneinheiten	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Durchschn. Netto-Miete je m <sup>2</sup>	öffentlich gefördert bis 2020
Baierstraße 6, 8 WE	348,42 m <sup>2</sup>	4,28 €/m <sup>2</sup>	
Baierstraße 8, 8 WE	348,42 m <sup>2</sup>	4,79 €/m <sup>2</sup>	
Eschenweg 2-10	Haus Nr. 2 im Leerstand, übrige Häuser / einzelne Wohnung im Leerstand wegen Unterwohnung (Schimmel) und anstehendem Verkauf (Abriss)		
Schützenstraße 8, 8 WE	395,89 m <sup>2</sup>	3,57 €/m <sup>2</sup>	Ja
Schützenstraße 10, 8 WE	389,66 m <sup>2</sup>	3,35 €/m <sup>2</sup>	Ja
Schützenstraße 12, 5 WE	247,11 m <sup>2</sup>	5,08 €/m <sup>2</sup>	
Schützenstraße 14, 5 WE	248,28 m <sup>2</sup>	4,57 €/m <sup>2</sup>	
Eilbachstraße 16, 2 WE	176,29 m <sup>2</sup>	3,58 €/m <sup>2</sup>	
Herzog-Wilhelm-Allee 2, 8 WE	428,07 m <sup>2</sup>	3,31 €/m <sup>2</sup>	Ja
Schweizer Str. 52, 2 WE	127,94 m <sup>2</sup>	4,08 €/m <sup>2</sup>	
Schweizer Str. 54, 2 WE	127,94 m <sup>2</sup>	4,08 €/m <sup>2</sup>	
Schweizer Str. 56, 2 WE	127,94 m <sup>2</sup>	4,16 €/m <sup>2</sup>	
Schweizer Str. 58, 2 WE	127,94 m <sup>2</sup>	4,45 €/m <sup>2</sup>	
Schweizer Str. 60, 6 WE	386,69 m <sup>2</sup>	4,13 €/m <sup>2</sup>	Ja
Schweizer Str. 62, 6 WE	387,00 m <sup>2</sup>	4,10 €/m <sup>2</sup>	Ja
<b>Objekte in den Ortsteilen</b>			
<b>Broich</b>			
Am Feldrain 2, 4 WE	220,47 m <sup>2</sup>	4,55 €/m <sup>2</sup>	
Am Feldrain 4, 1 WE	Leerstand	Unterwohnt	
Am Feldrain 6, 1 WE	109,02 m <sup>2</sup>	6,75 €/m <sup>2</sup>	
<b>Koslar</b>			
Am Goldacker 4, 2 WE	141,90 m <sup>2</sup>	3,91 €/m <sup>2</sup>	Ja
Am Goldacker 6, 2 WE	141,90 m <sup>2</sup>	4,02 €/m <sup>2</sup>	Ja
<b>Selgersdorf</b>			
Josef-Wimmer-Str. 43, 1 WE	109,97 m <sup>2</sup>	4,43 €/m <sup>2</sup>	Ja
Josef-Wimmer-Str. 45, 1 WE	109,97 m <sup>2</sup>	4,43 €/m <sup>2</sup>	Ja
<b>Insgesamt 84 WE</b>			

\*Datenstand 2Q/2017\*

## Modernisierungsmaßnahmen 2016

Pro Jahr investiert die SEG Jülich eine Summe zwischen 100.000 € und 200.000 € zur Modernisierung ihres Wohnungsbestandes.

Im Jahre 2016 wurden folgende Baumaßnahmen im Immobilienbestand umgesetzt:

Objekt	Maßnahme
<b>Baierstraße 6 + 8</b>	Eine Wohnung wurde kernsaniert. Einbau einer Etagenheizung, ein neues Bad, neue Zimmertüren.
<b>Herzog-Wilhelm-Allee 2</b>	Komplette Erneuerung und Dämmung aller Gauben
<b>Schützenstraße 8 – 14</b>	Eine Wohnung wurde kernsaniert. Einbau einer Etagenheizung, ein neues Bad, neue Zimmertüren.
<b>Am Goldacker 4 + 6</b>	Dachbodendämmung