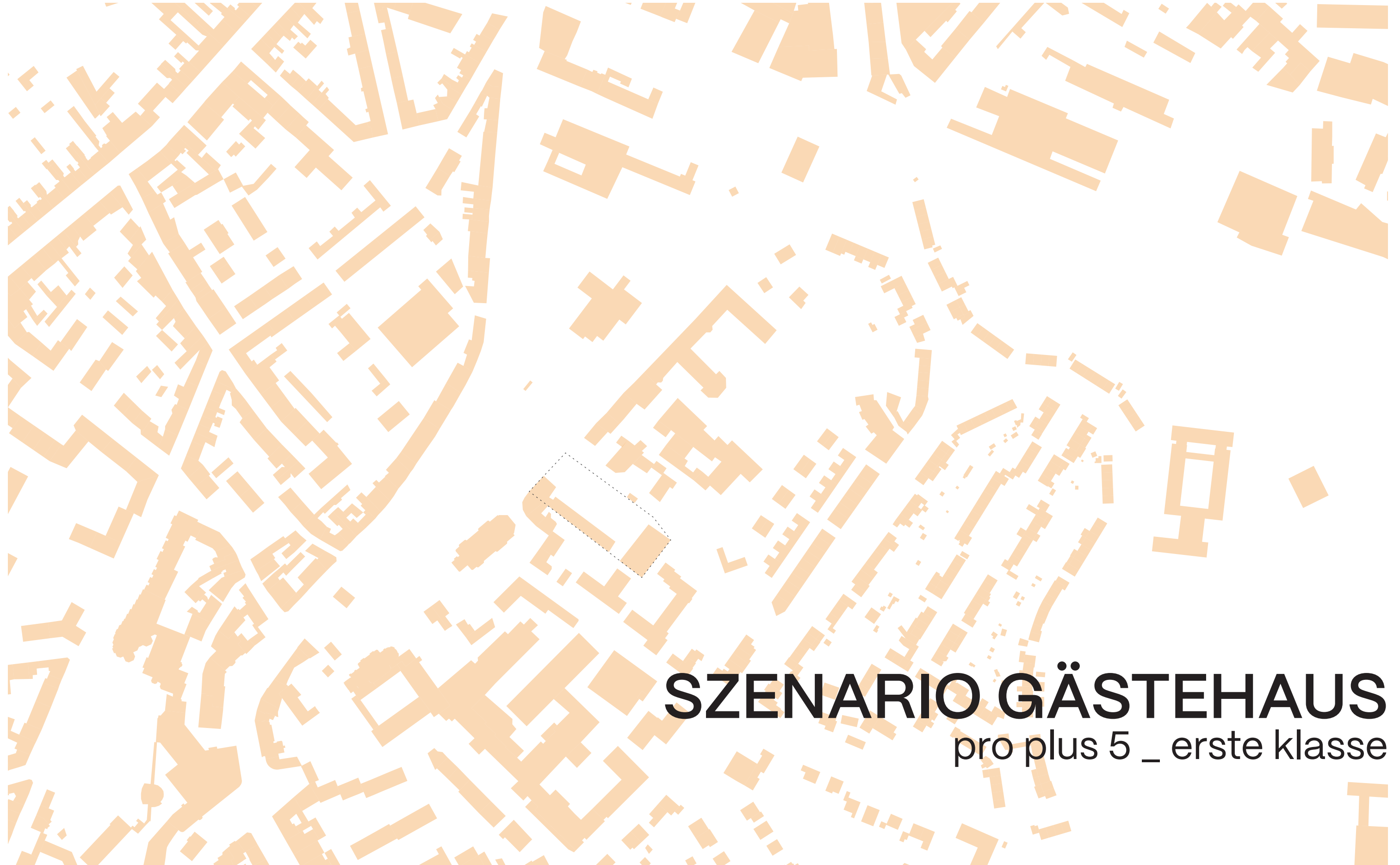




# SZENARIO GÄSTEHAUS

pro plus 5 \_ erste klasse

# inhaltsverzeichnis

SWOT analyse..... 3

standortanalyse makro ..... 4

standortanalyse meso ..... 5

standortanalyse mikro ..... 6

marktanalyse makro ..... 8

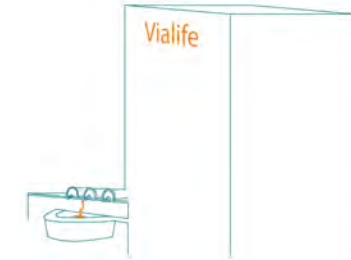
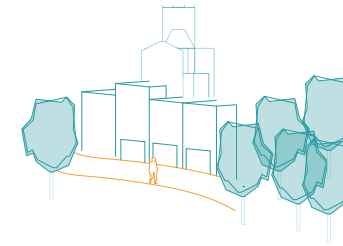
stakeholderanalyse ..... 11

nutzwertanalyse ..... 24

# SWOT analyse

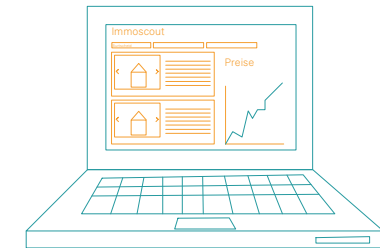
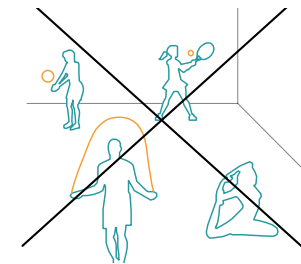
S

- Burtscheid als Kurstandort
- Subzentrum Burtscheider Fußgängerzone
- gute ÖPNV Anbindung
- Naherholung (Aachener Wald, Moltkepark, Gillesbachtal)



W

- wenig Wohnangebote -> Hohe mieten
- direkte städtebauliche Umgebung
- fehlendes Freizeitangebot/öffentlichkeit (Attraktion
- schlechte Radwegsituation



O

- Ausbau Klinik und Tourismus in Aachen
- temporäres Wohnen in Burtscheid stärken
- Verbindung von jung und alt in Burtscheid
- Hochschulstandort
- Südausgang Hauptbahnhof

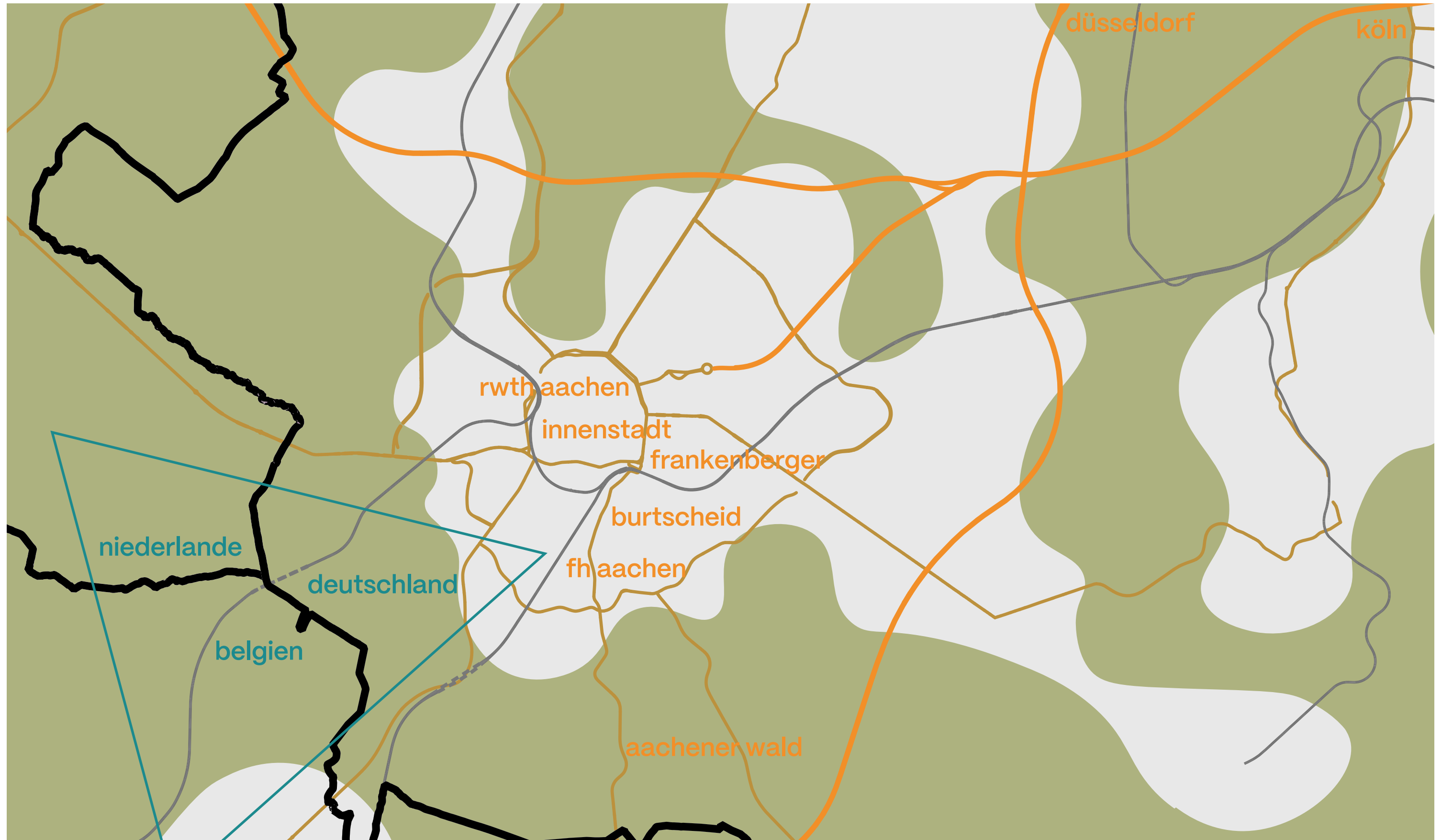


T

- Bebauungsplan in der Mache seit 2019
- Denkmalgeschütztes Bestandsgebäude
- Nachbarn (Risiko durch Widerstand)



# standortanalyse makro



# standortanalyse meso

**demografie**  
das gebiet michaelbergstraße befindet  
sich an der demografischen schnittstelle

jüngere gesellschaft  
ältere gesellschaft



**städtische struktur**  
zwischen der städtischen blockrandbebauung der innenstadt und der  
kleineren einfamilienhaus struktur der kleingartensiedlung, befindet  
sich das gebiet in einer besonderen lage, wo zwei unterschiedliche  
typologien des wohnens aufeinandertreffen

blockrandstruktur  
kleinteiligere siedlungsstrukturen  
areal marienhospital



**einrichtungen**

besondere bauwerke  
klinische einrichtungen  
schule/kita  
gewerbe  
kurparkterrassen  
kurpark



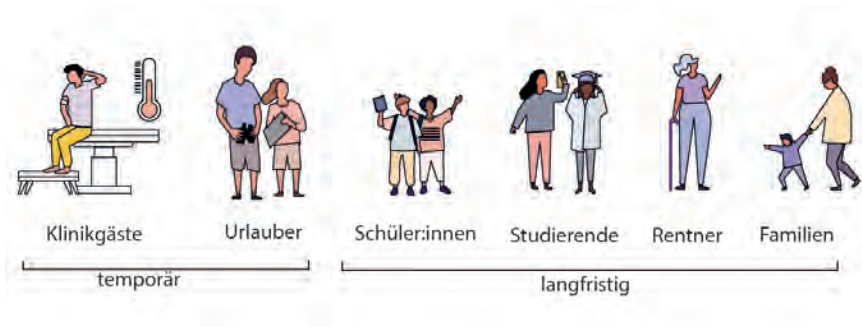


# standortanalyse mikro



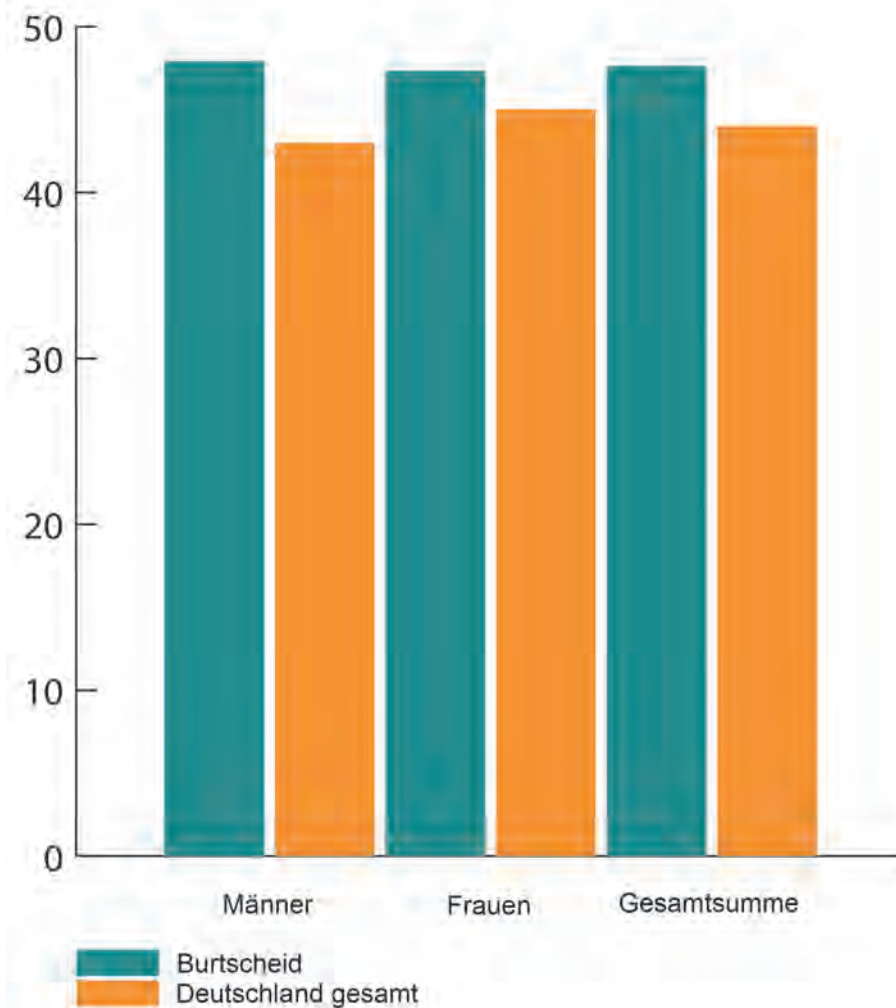
# standortanalyse mikro

## Personenaufkommen in Burtscheid



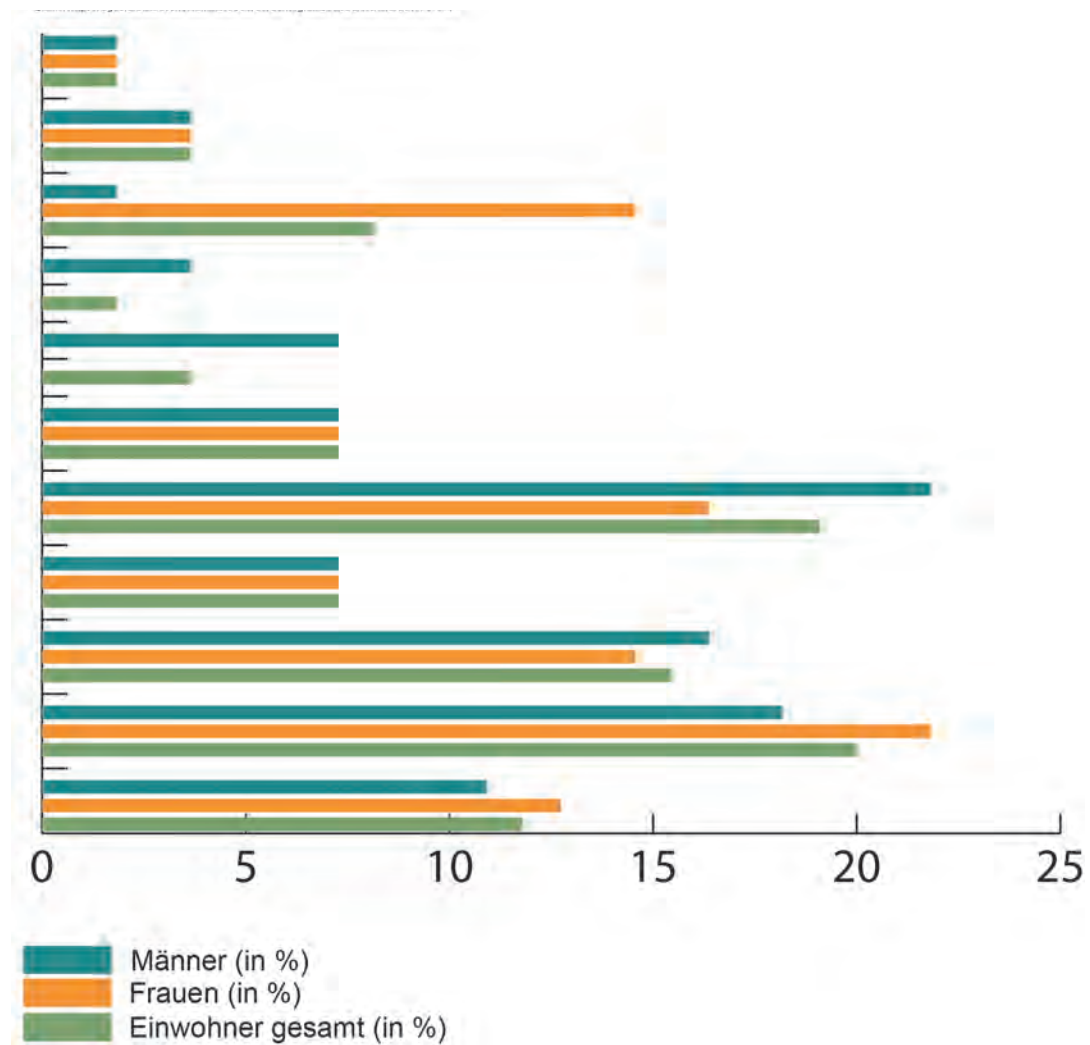
## Durchschnittsalter (Jahre)

Quelle: <https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/eta/burtscheid/20167613/4>



## Altersklassen (Jahre)

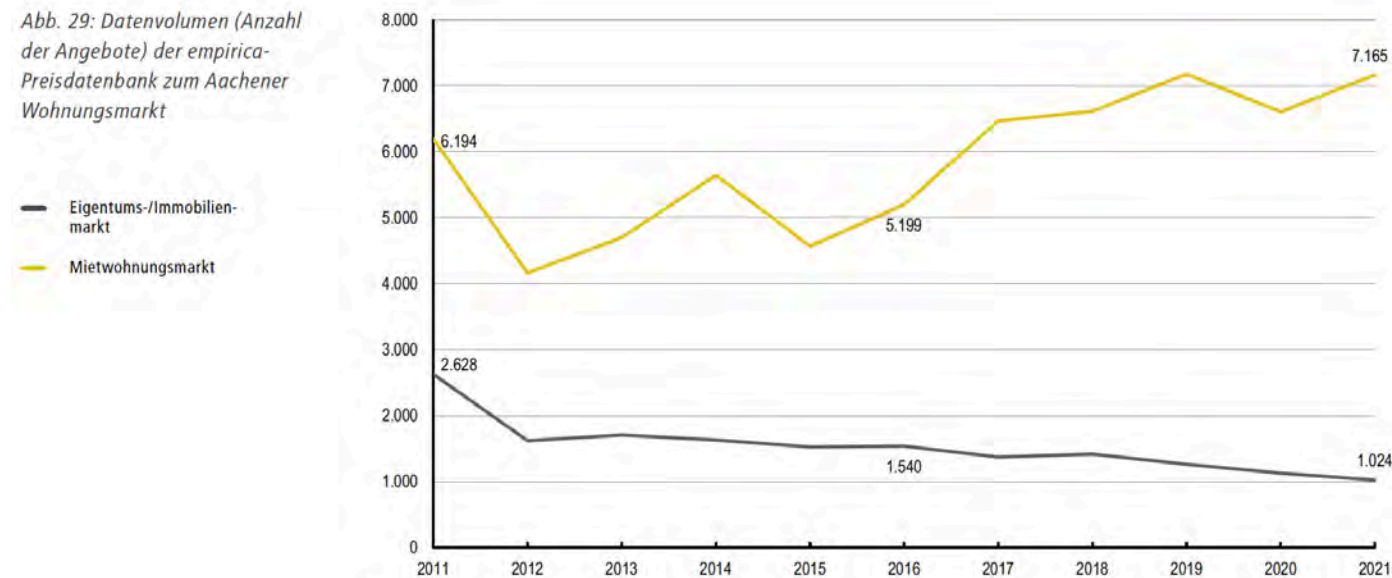
Quelle: <https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/eta/burtscheid/20167613/4>



# marktanalyse makro – angebot

## referenzen

Abb. 29: Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica-Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt



Quelle: Stadt Aachen Wohnungsmarktbericht 2023

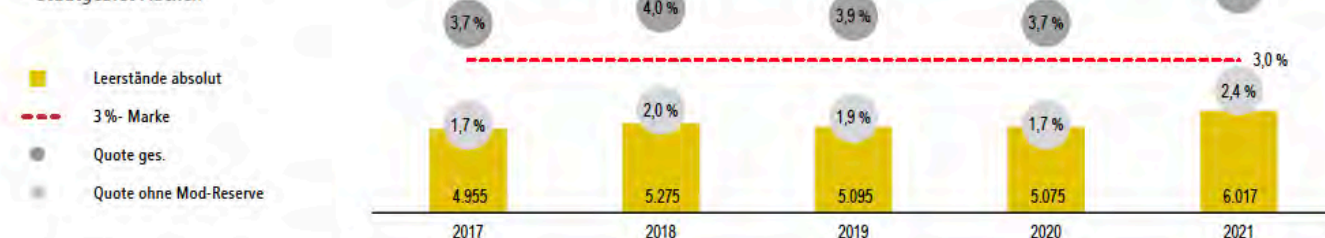
## mietpreise referenzobjekte gästehaus

abteitor: durchschnittsmietpreis pro qm pro nacht: 2,24€

POHA haus: zwei zimmer wohnung: 42,11€ pro qm (monatlich)  
miete co-working: zwischen 209€ – 387€ monatlicher beitrage

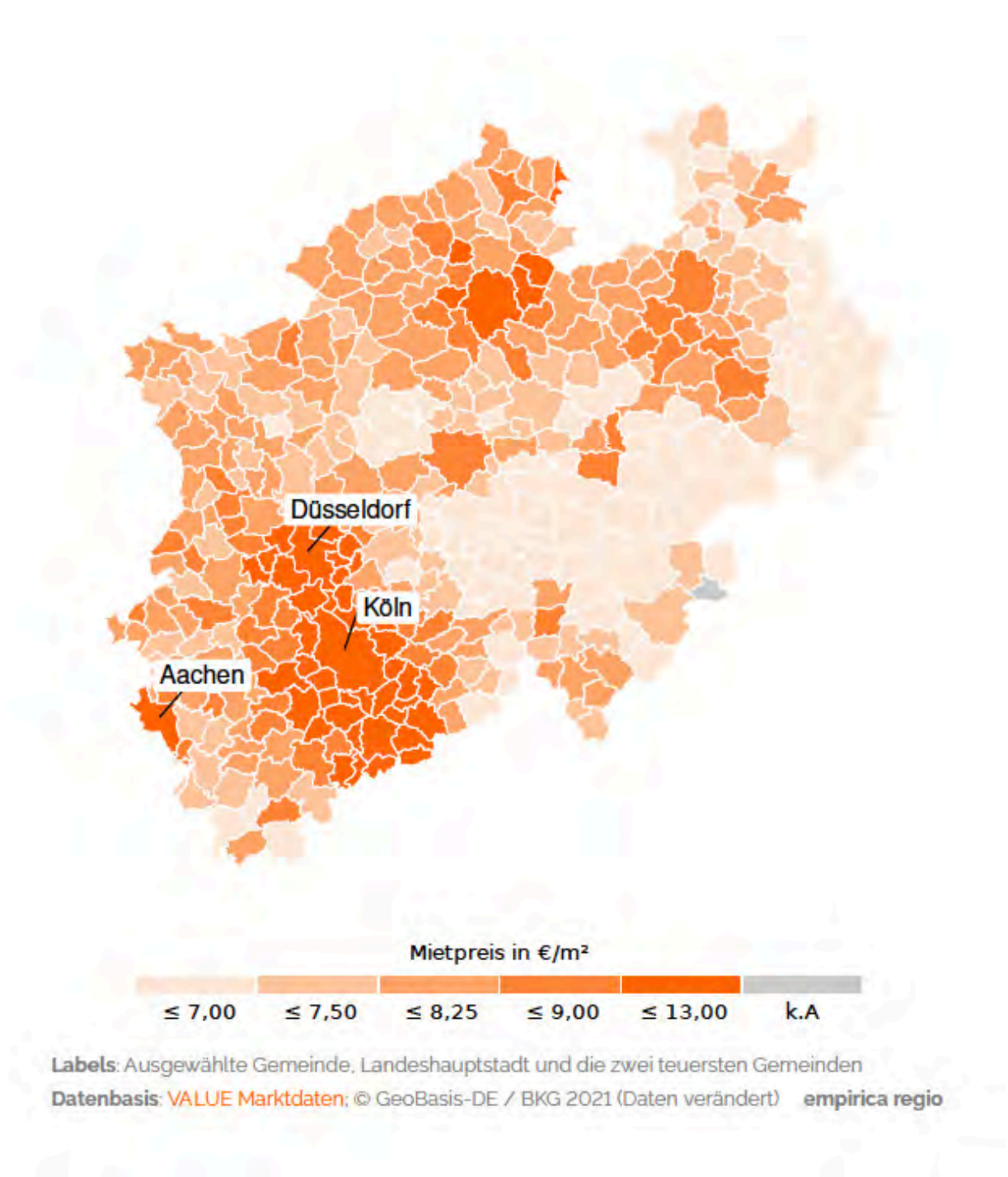
## leerstandsqoute gesamt – Stadt Aachen

Abb. 38: Leerstandsquote gesamt – Stadtgebiet Aachen



Quelle: Stadt Aachen Wohnungsmarktbericht 2023

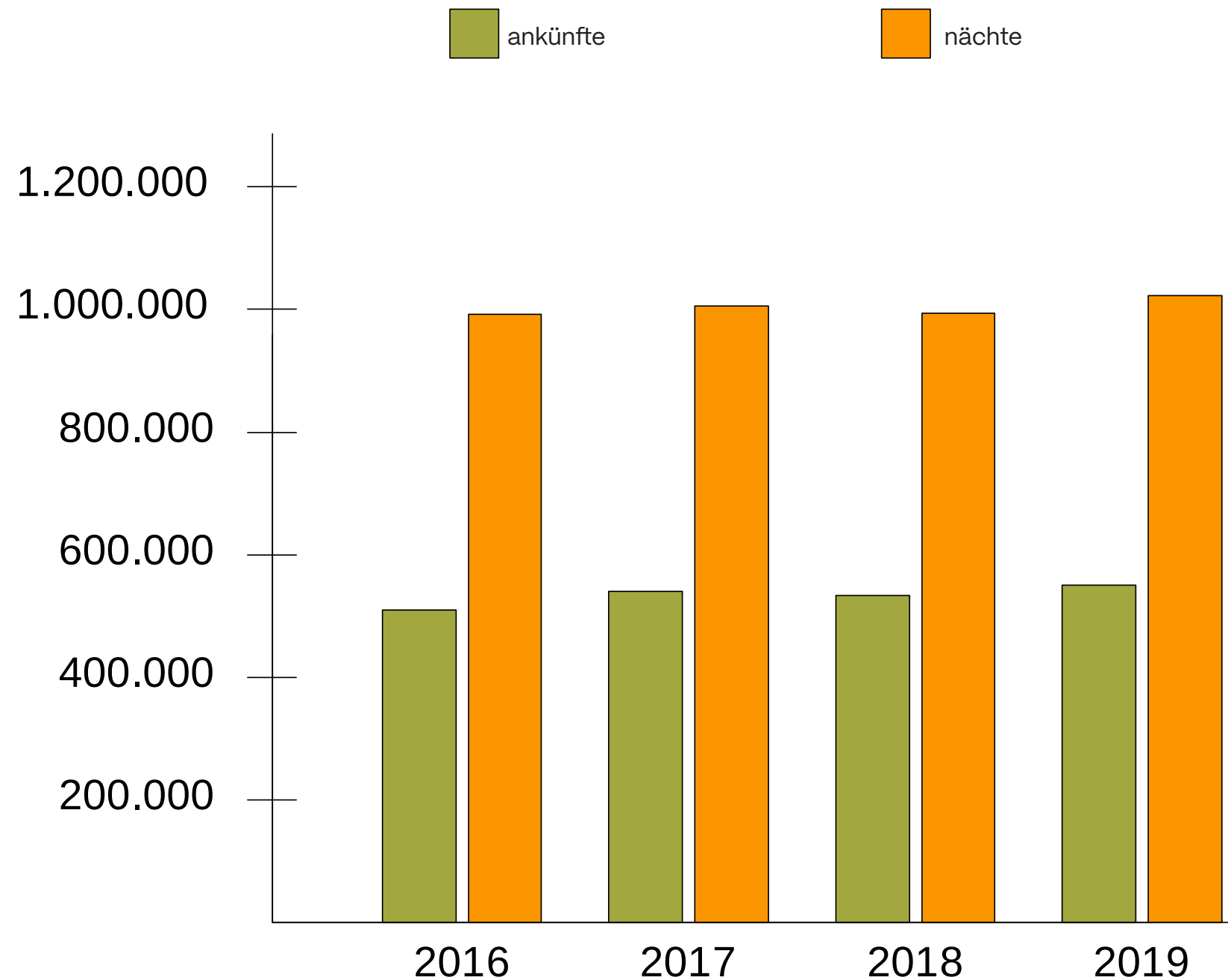
## mietpreise insgesamt 2022





# marktanalyse makro – angebot unterkünfte

entwicklung ankünfte und übernachtungen im gewerblichen bereich:



Quelle: [https://www.aachen-tourismus.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDF\\_ats/PDF\\_Presse\\_DE/PDF\\_Aachen\\_in\\_Zahlen/2021-Aachen-Zahlen-Daten-Fakten.pdf](https://www.aachen-tourismus.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDF_ats/PDF_Presse_DE/PDF_Aachen_in_Zahlen/2021-Aachen-Zahlen-Daten-Fakten.pdf)

aachen verfügt über:

3 kurkliniken | 422 betten  
62 hotels | 5507 betten  
12 gästehäuser mit 31 wohnungen | 162 betten  
durchschnittliche buchungen: 36,79 pro bett

Quelle: ATS Hotelinformation 2020

Kaufpreis für Eigentumswohnungen (je m<sup>2</sup>)

Bestand 3.415 Euro

Neubau 4.623 Euro

Durchschnittswohnfläche: 46m<sup>2</sup>–60m<sup>2</sup>

Durchschnittsbaujahr: 1965

jetziges Wohnungsangebot in Burtscheid

Durchschnitt: 16 Euro/ m<sup>2</sup>

1 Zimmer Wohnung (35m<sup>2</sup>): 560 Euro

2 Zimmer Wohnung (57 m<sup>2</sup>): 970 Euro

3 Zimmer Wohnung (75m<sup>2</sup>): 1.200 Euro

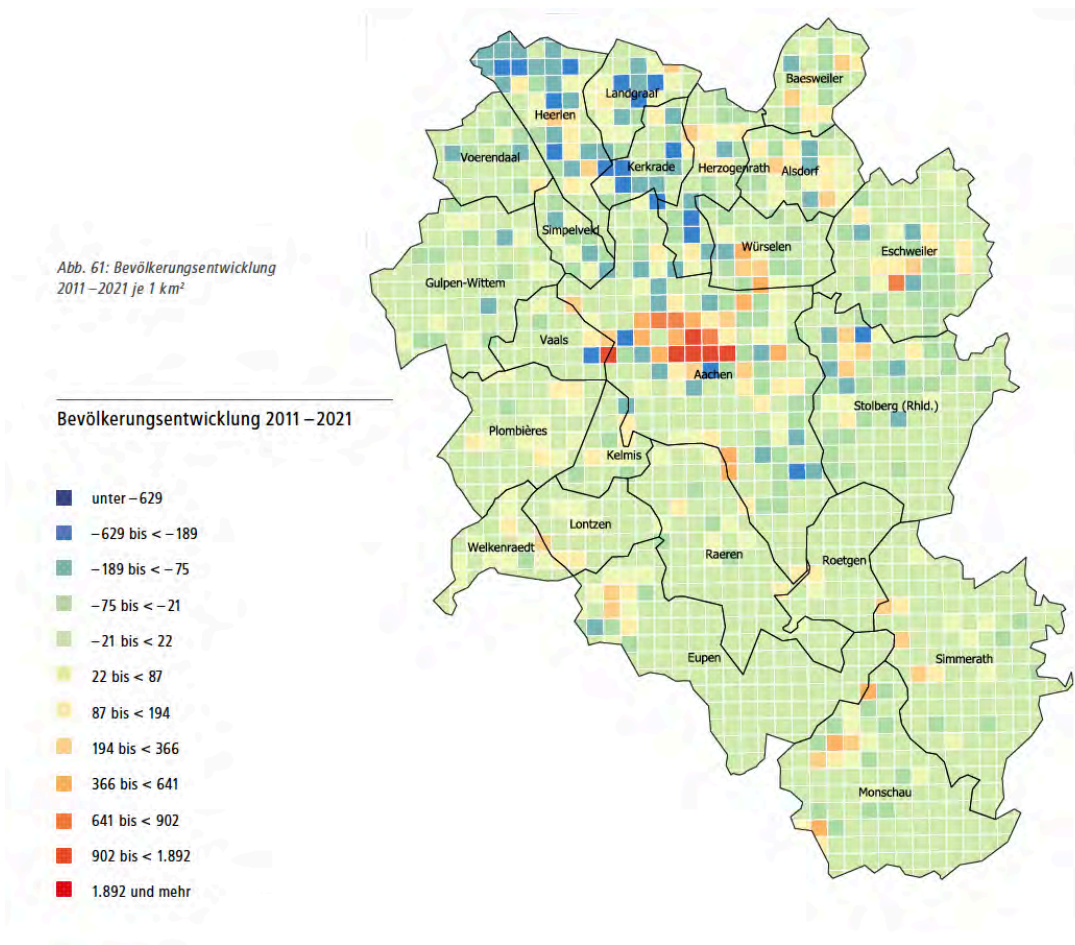
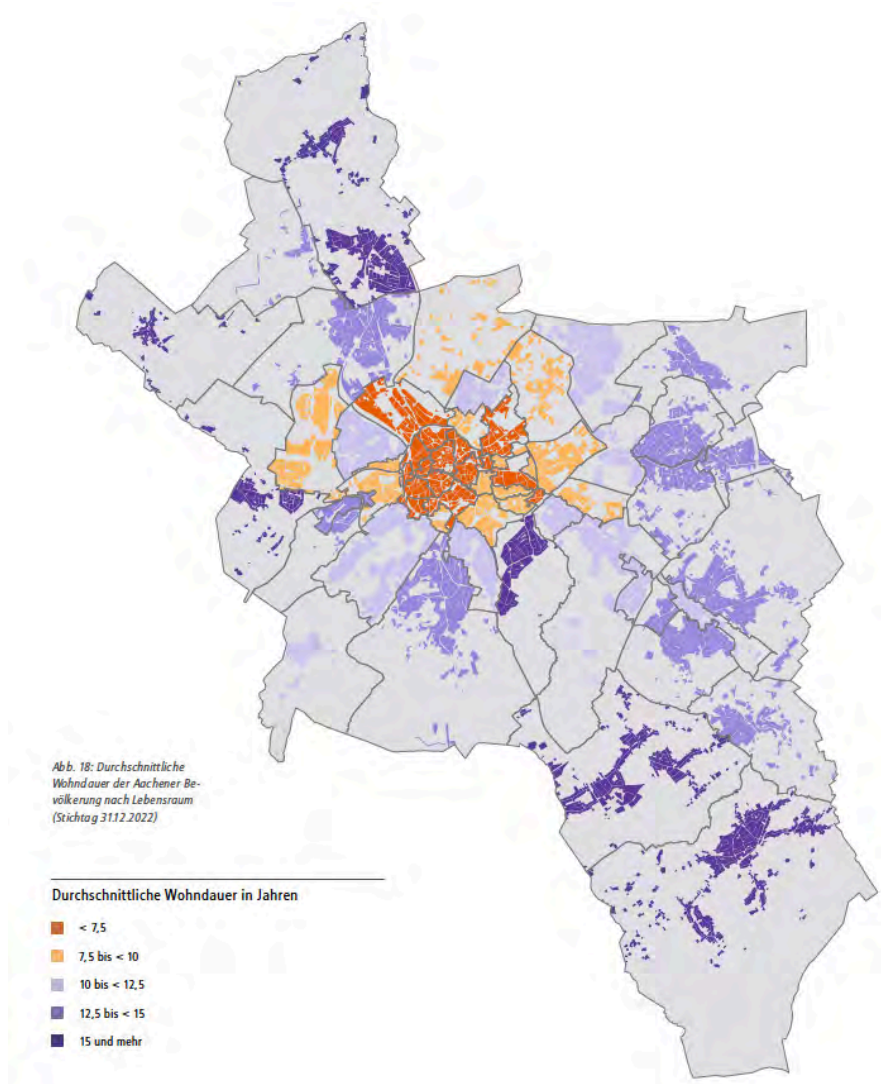
4 Zimmer Wohnung (110m<sup>2</sup>): 1.760 Euro

# marktanalyse makro – nachfrage

Durschnittliche Wohndauer in Jahren

agglomeration 2011–2021

entwicklung



|                                                                                    | 2012    | 2020    | 2021    | 2022    |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <strong>Bevölkerung</strong>                                                       |         |         |         |         |
| Bevölkerung                                                                        | 248.137 | 258.828 | 258.588 | 262.040 |
| Studierende                                                                        | 46.954  | 60.484  | 60.512  | 59.313  |
| Wanderungssaldo                                                                    | +1.417  | +106    | -93     | +3.635  |
| Haushalte                                                                          | 140.272 | 149.204 | 149.204 | 151.413 |
| davon 1-Personen-Haushalte                                                         | 77.528  | 86.726  | 86.726  | 87.726  |
| Durchschnittliche Haushaltsgröße                                                   | 1,77    | 1,73    | 1,73    | 1,73    |
| <strong>Wohnungs- und Immobilienmarkt</strong>                                     |         |         |         |         |
| Wohnungen                                                                          | 135.133 | 141.077 | 141.695 | 142.564 |
| davon öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung     | 10.488  | 9.949   | 9.673   | 9.510   |
| Bauintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres) | 2,57    | 3,25    | 3,83    | 4,96    |
| Baufertigstellungen (Wohnungen)                                                    | 346     | 457     | 541     | 703     |
| Baugenehmigungen (Wohnungen)                                                       | 683     | 881     | 451     | 305     |
| Neu bewilligte öffentlich geförderte Wohneinheiten                                 | 99      | 111     | 206     | 38      |
| Baulandpreis (im Durchschnitt je m²) für Ein-/Zweifamilienhäuser                   | 320€    | 480€    | 527€    | 552€    |
| Baulandpreis (im Durchschnitt je m²) für Mehrfamilienhäuser                        | 292€    | 378€    | 415€    | 435€    |
| Kaufpreis für Eigentumswohnungen (je m²) Bestand                                   | 1.622€  | 2.913€  | 3.215€  | 3.415€  |
| Kaufpreis für Eigentumswohnungen (je m²) Neubau                                    | 2.819€  | 3.998€  | 4.546€  | 4.623€  |
| Durchschnittlicher Angebotsmietpreis (je m²)                                       | 7,11€   | 9,13€   | 9,49€   | 9,88€   |

## Angebote

der Quadratmeterpreis in Aachen beträgt im Vergleich zum durchschnittlichen Wert(2,72 in NRW) 9,88 Euro. In der Innenstadt besteht ein begrenztes Angebot an Wohnungen.

## Bevölkerungswachstum

Das Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren in Aachen resultiert aus den Zahlreichen Studien- und Karrieremöglichkeiten in Aachen und der Region. Diese hohe Fluktuation ist eine direkte Konsequenz davon.

# stakeholderanalyse





# stadt aachen ••

## *interessen*

vermeidung verlust titel „bad aachen“

lebenswerte, attraktive stadt schaffen

image aufbessern

## *wissen, das sie einbringen können*

technisches wissen über den standort

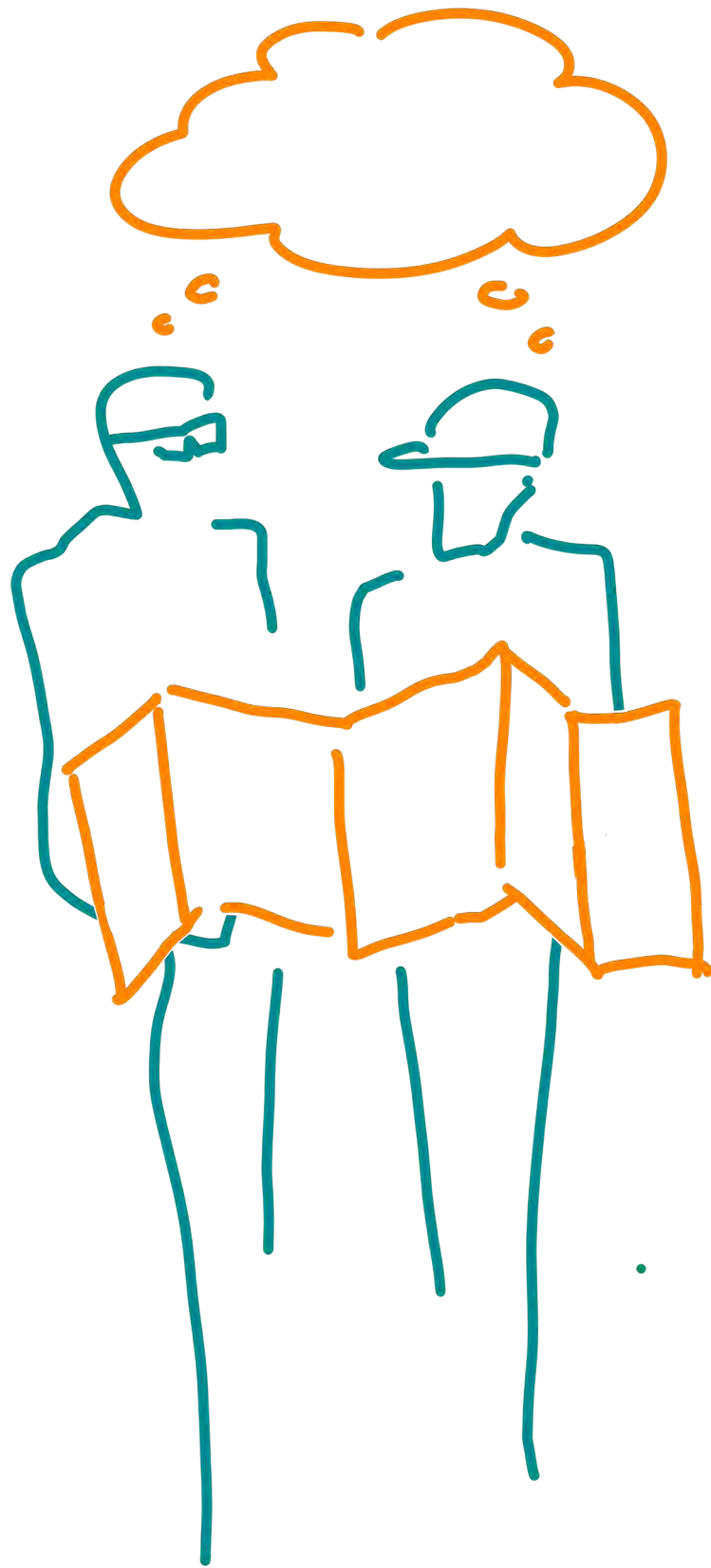
wissen über standort auf makro ebene





# architektInnen (wir) ••

## *interressen*



entwicklung eines guten konzeptes

durchführung eines „guten“ projektes

*wissen, das sie einbringen können*

grundlagen des bauens

bisherige erfahrung vergangener projekte

qualität kritisch fragen zu stellen & mögliche antworten herauszufiltern

# gästehausbetreiberIn ...

## *interessen*

attraktives angebot für gäste

profit

image schaffen

*wissen, das sie einbringen können*

bisherige erfahrung im geschäft

eigene bedürfnisse

finanzverwaltung



# betreibende rehasstandort ••

## *interressen*

integration in den entwurf

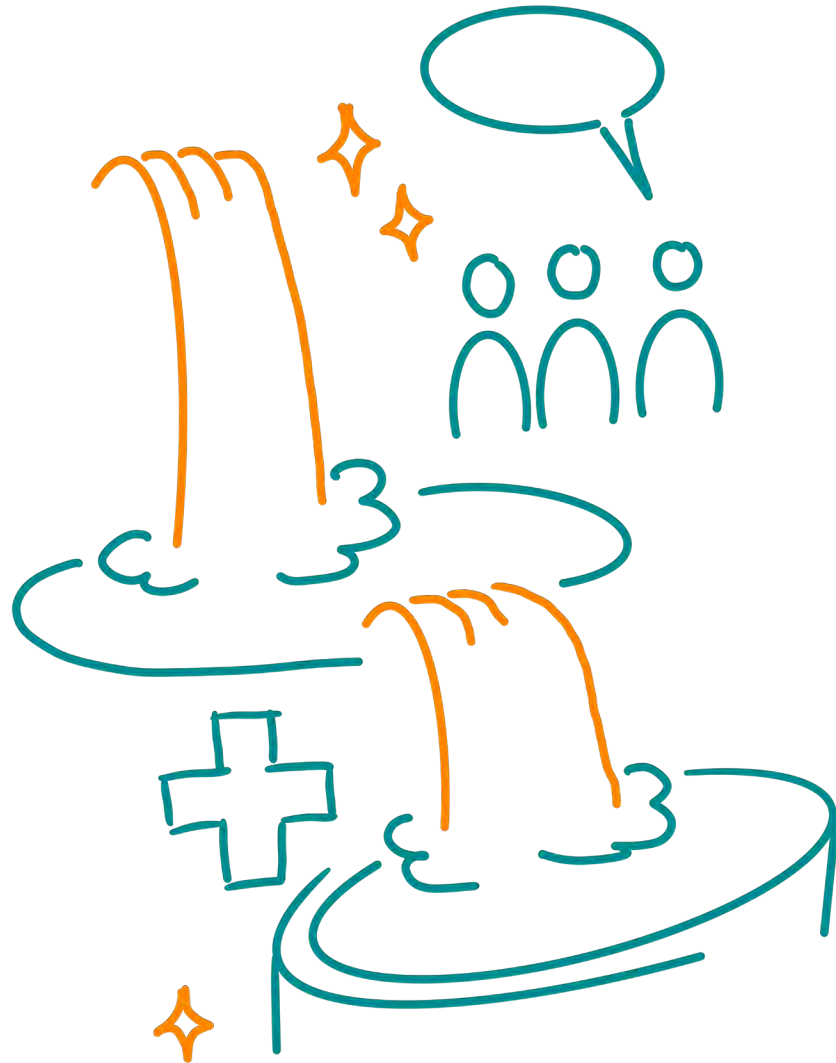
profit

attraktiven standort schaffen -> um besuchende werben

*wissen, das sie einbringen können*

spezifisches wissen über ihre bedürfnisse

wissen über die thermalwassernutzung



# stadtteilkonferenz ...

## *interessen*

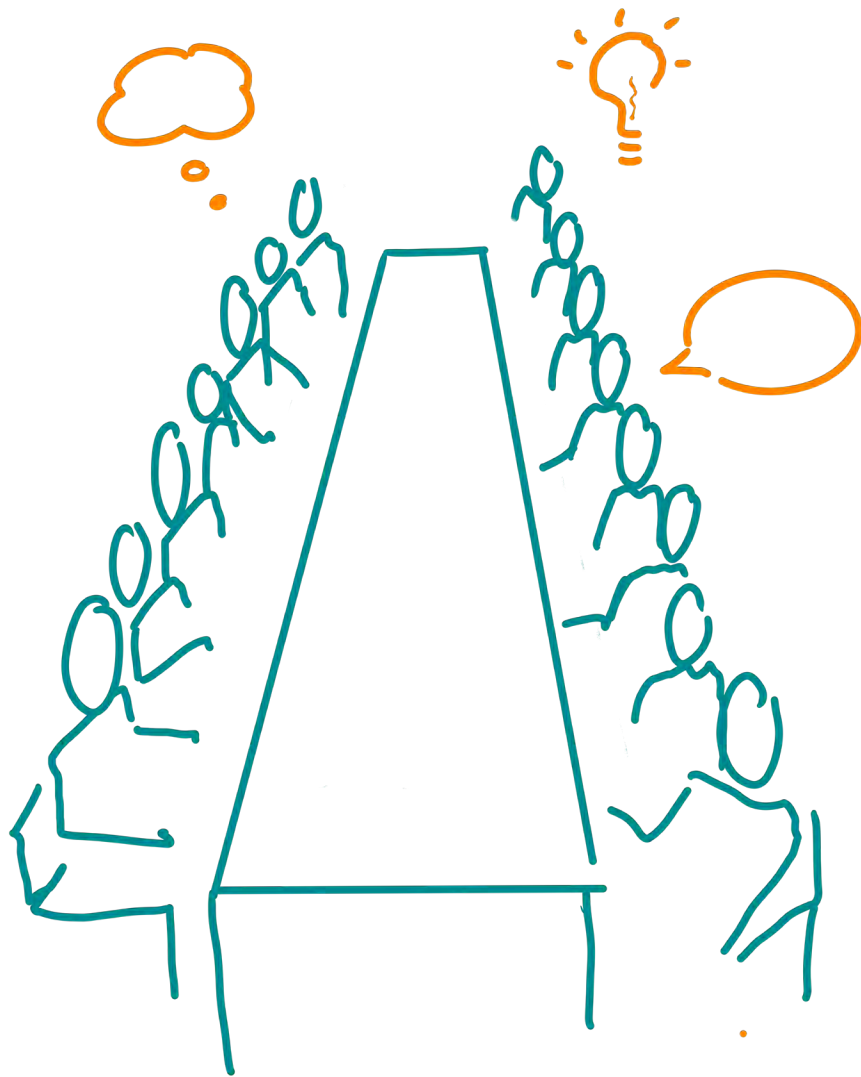
vertretung der anliegen der mitglieder & der bevölkerung

gemeinsame gestaltung der stadt

*wissen, das sie einbringen können*

spezifisches wissen über den standort

interessen der bürger





# nachbarschaft ...

## *interessen*

attraktiven außenraum schaffen

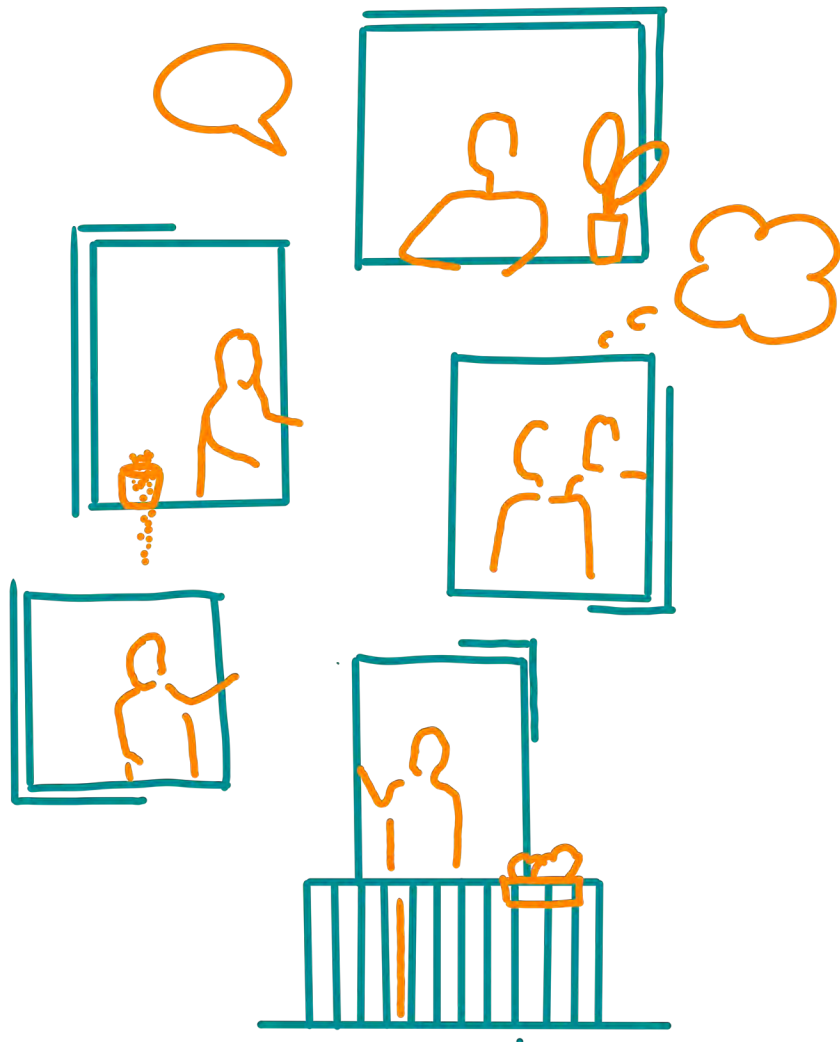
kontrolle über veränderung

wollen nicht vernachlässigt werden

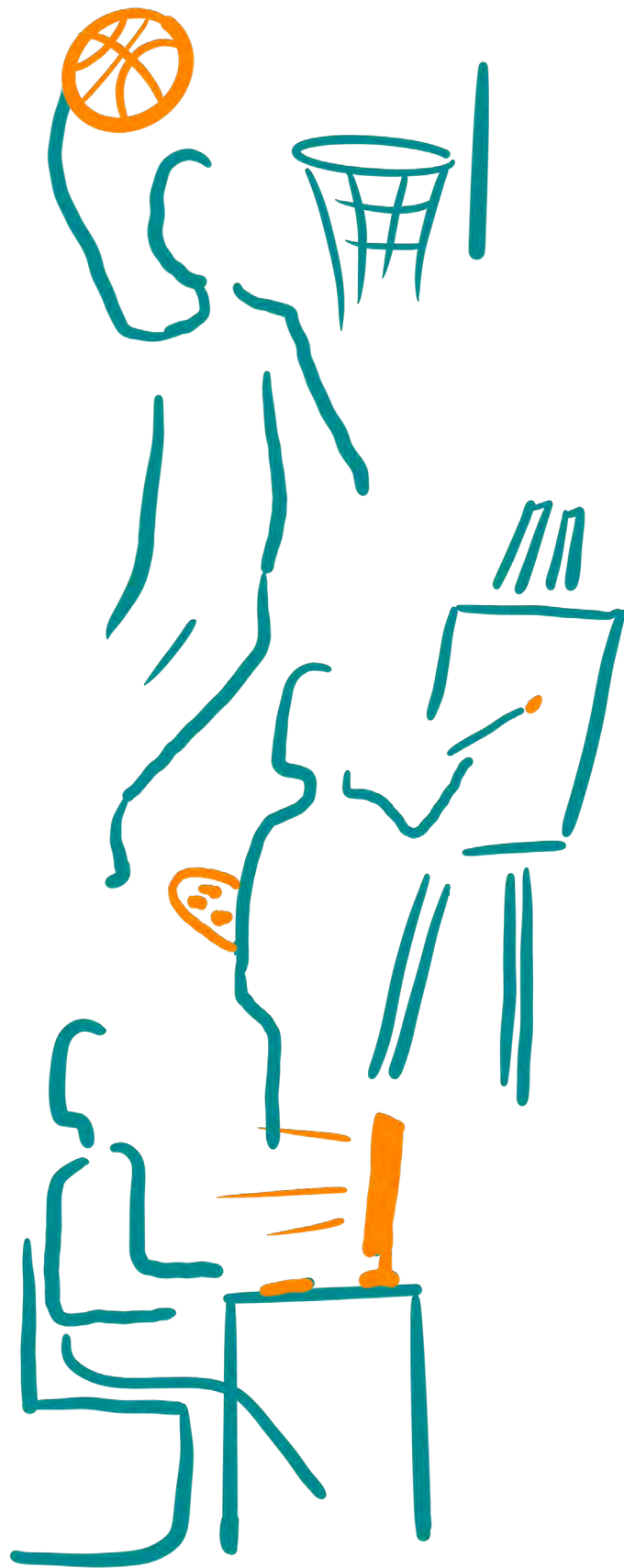
*wissen, das sie einbringen können*

spezifisches wissen über den standort

dauerhafte erfahrung des lebens am standort



# mietende + nutzende ...



## *interressen*

angenehmes (arbeits-)leben am standort

attraktiven außenraum

freizeitangebot

gute anbindung

dauerhafte gemeinschaft schaffen

## *wissen, das sie einbringen können*

wissen über die gestaltung ihres alltags/ ihrer bedürfnisse

spezifisches wissen aus unterschiedlichen feldern

# gewerbebetreibende ••

## *interressen*



profit

billige miete

identität schaffen -> kundschaft anwerben

attraktives & aktives umfeld schaffen

## *wissen, das sie einbringen können*

spezifisches wissen über eigene bedürfnisse

erfahrung über finanzverwaltung

marketing

einkauf & akquise

# bewohnende temporäres wohnen ••

## *interressen*

angenehmer aufenthalt  
unkompliziertheit  
gute anbindung  
günstiger aufenthalt  
angebotspluralität von wohntypen  
temporäre gemeinschaft bilden  
freizeitangebote  
attraktiven außenraum zur verfügung haben

## *wissen, das sie einbringen können*

spezifisches wissen über sie selbst  
emotionale inteligenz lässt sie sich in andere hineinversetzen

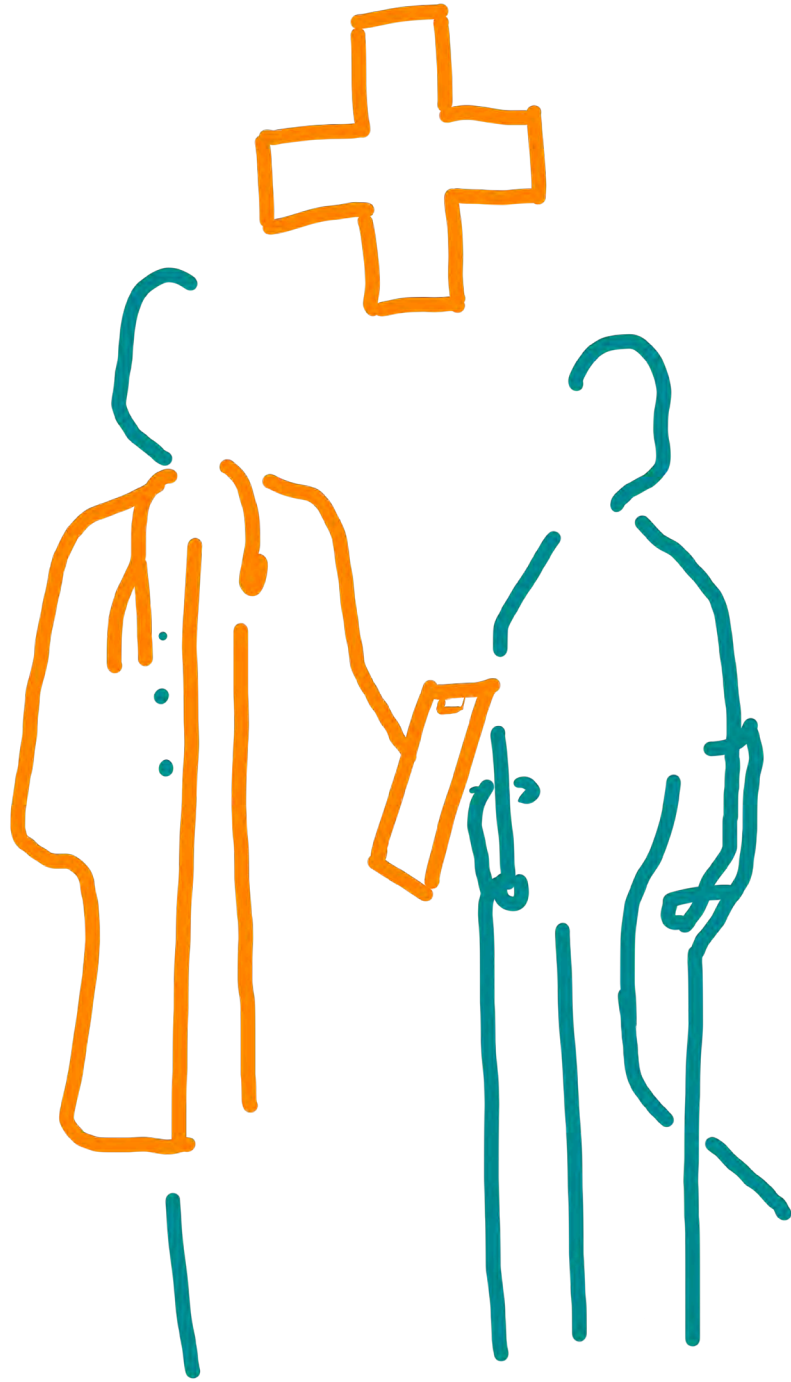




# marienhospital •

## *interressen*

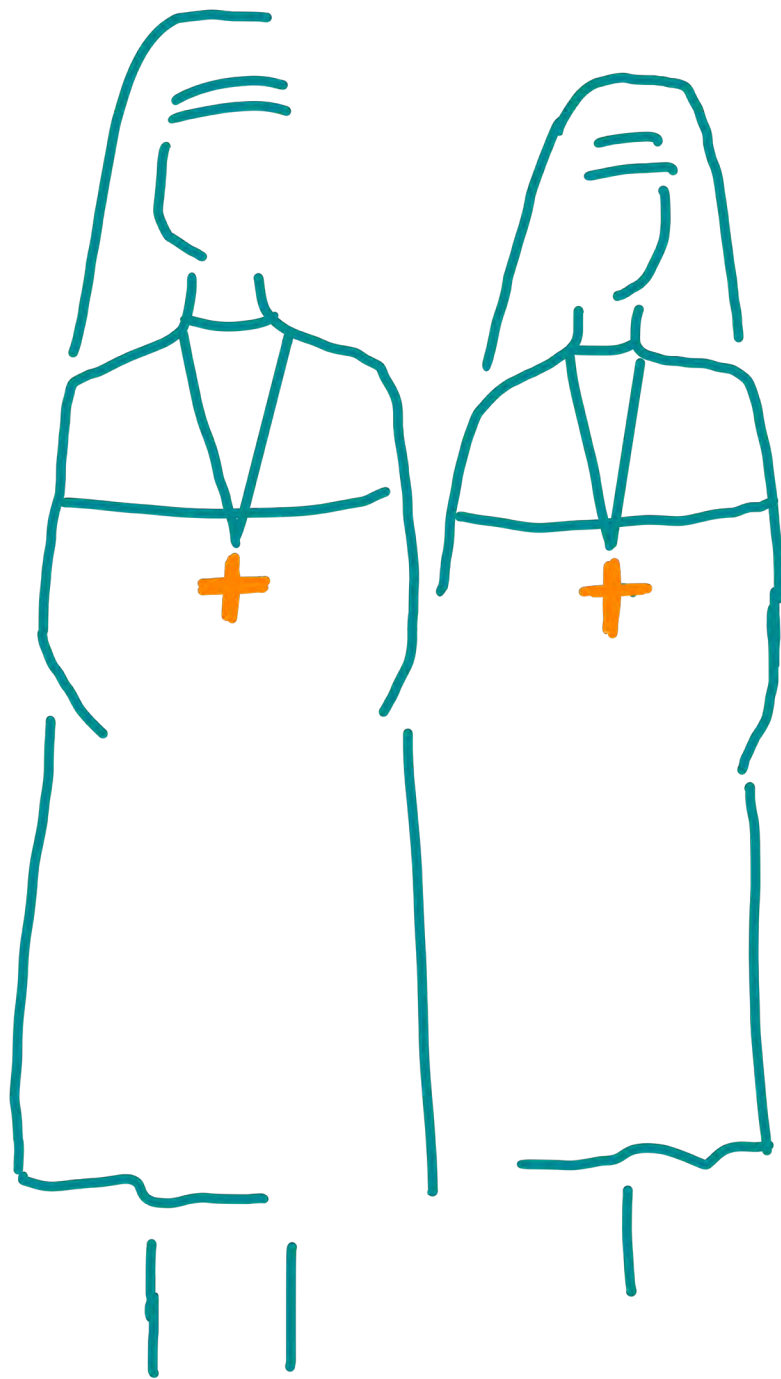
integration in den entwurf



*wissen, das sie einbringen können*

spezifisches wissen über ihre eigenen bedürfnisse

# nonnen •



## *interessen*

angenehme verbringung ihres lebendsabends

qualitätvollen außenraum

erhalt des klostererbes

sinnvolle nutzung des areals

## *wissen, das sie einbringen können*

lebenserfahrung

finanzverwaltung

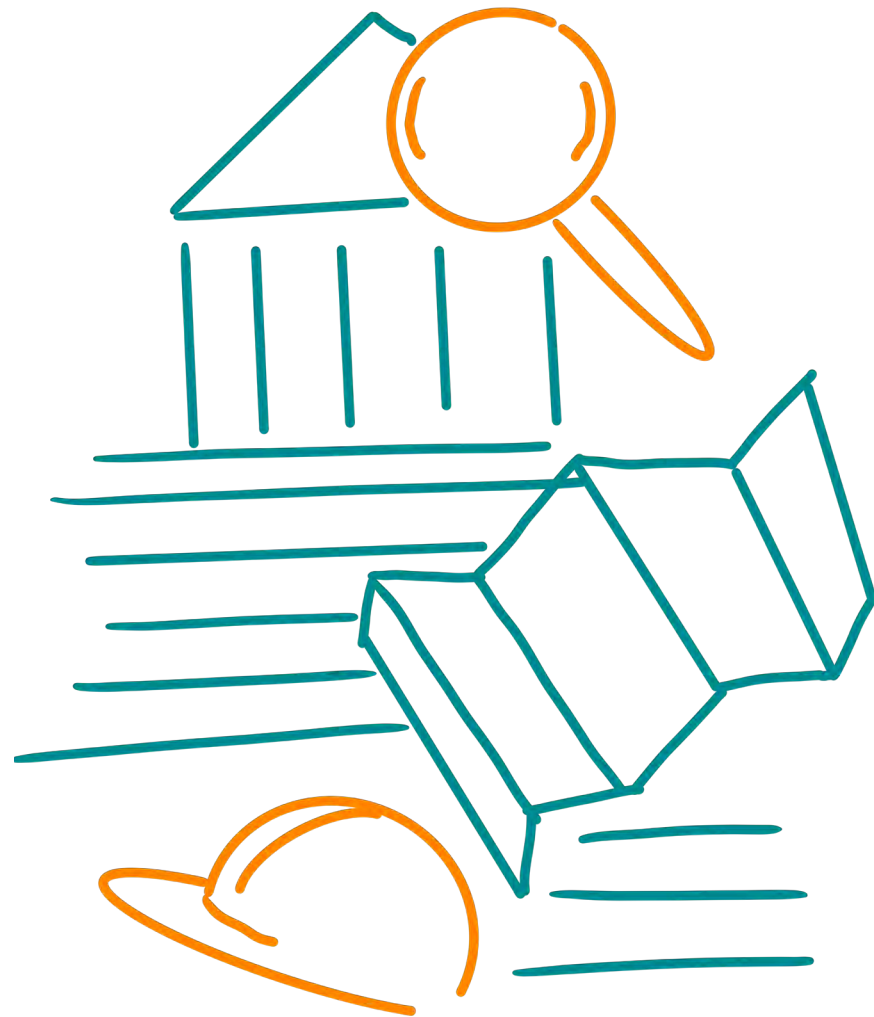
gärtnerei

soziale strukturen

# bauamt •

## *interressen*

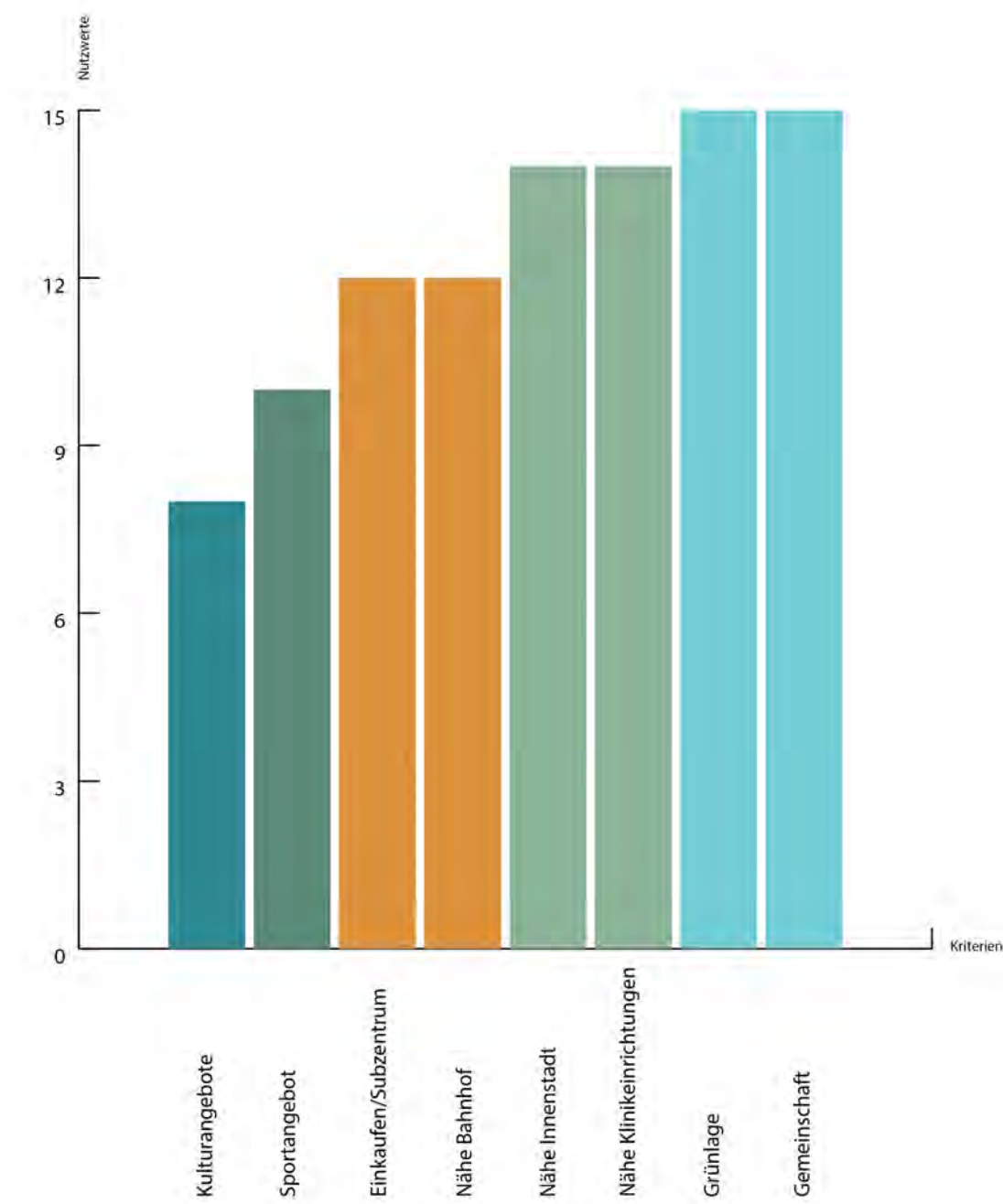
kontrolle, dass alles den standards entspricht



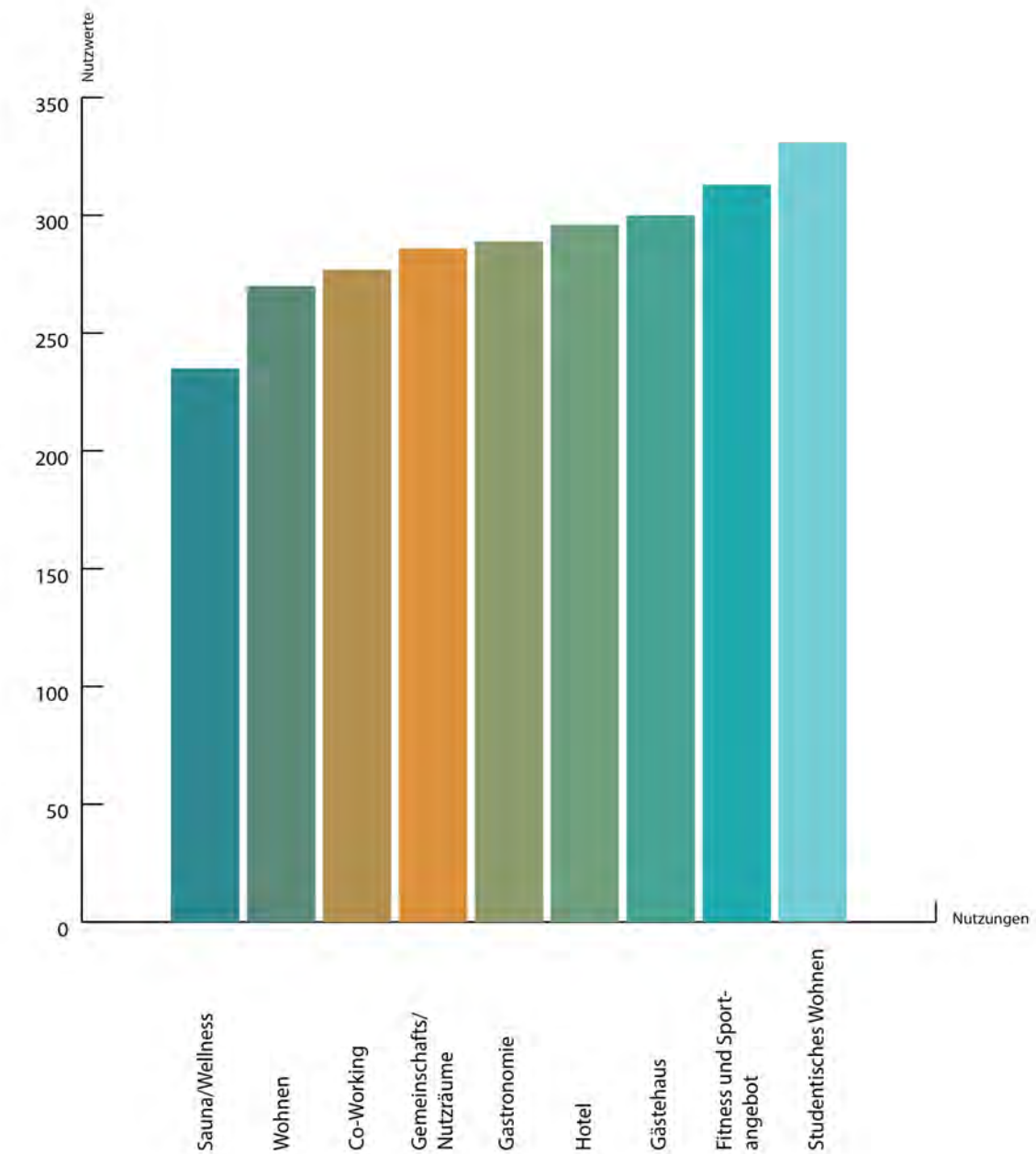
*wissen, das sie einbringen können*

vorgaben über art, gröÙe und gestaltung der bebauung

# nutzwertanalyse



kriterien standort



kriterien nutzungen