

Steckbrief



Ehemaliges Institut der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule

52064 Aachen | Mauerstraße 5

Ehemaliges Institut der RWTH

52064 Aachen | Mauerstraße 5

Standort und Lage	• Zentrumsnahe Lage in Aachen • Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch eine Regionalbahnhaltestelle sowie eine Bushaltestelle in fußläufiger Nähe. • Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. • In der Nähe liegen zahlreiche Bildungs- und Forschungseinrichtungen, unter anderem die RWTH Aachen sowie mehrere Kindertagesstätten. • Das Umfeld wird durch eine Mischnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen bestimmt.
Objektbeschreibung	• Die Liegenschaft besteht aus einem Altbau, einem neueren Anbau und einer Schmelzhalle mit Zwischenbau. • Das Gebäudeensemble wurde ursprünglich durch das Institut für Gesteinshüttenkunde der RWTH Aachen als Forschungsinstitut mit Labor- und Büroflächen verwendet. • Die Gebäude stehen seit der Aufgabe der Nutzung im Jahr 2022 leer. • Die Aufzugsanlage wurde im Jahr 2022 außer Betrieb genommen. • An der nördlichen Grundstücksgrenze liegt ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von circa 8 m². Dieses wird für eine Mittelspannungsanlage durch die Stadt- und Städteregionswerke Aachen AG (STAWAG) genutzt. • Ein barrierefreier Zugang ist nicht vorhanden. • Die Gebäude wurden in den vergangenen Jahren nur mäßig instandgehalten. • Das Dach ist in Teilen undicht, sodass Wassereintritte und Feuchtigkeitsschäden vorliegen. • Viele Bestandteile wie die Holzfenster entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und weisen zusätzlich Witterungsschäden auf. • In einzelnen Gebäudeteilen wurden Wandöffnungen vorgenommen, die anschließend nur provisorisch verschlossen wurden. • Die Gebäude weisen verschachtelte Grundrisse und unterschiedliche Höhenniveaus auf, was eine Umnutzung zusätzlich erschwert.

	Für eine weitere Nutzung wäre eine umfassende Modernisierung notwendig, die aber als nicht wirtschaftlich angesehen wird.
Altbau	- Baujahr: 1928 - Anzahl der Vollgeschosse: 3 - Unterkellert - BGF: 1.048 m², HNF: 651 m²
Neubau	- Baujahr: 1958 - Anzahl der Vollgeschosse: 4 - Unterkellert - BGF: 1.991,8 m², HNF: 1.302 m²
Schmelzhalle	- Baujahr: 1960 - Anzahl der Vollgeschosse: 2 - Unterkellert - BGF: 692,5 m², HNF: 532 m²
Grundstücksangaben	- Gemarkung Aachen: Flur 82, Flurstück 2184 - Gesamtfläche: 2.399 m² - Zwischen den Gebäudeteilen befindet sich ein Innenhof mit Stellplätzen. - Grundbuch Abt. II: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom- und Signalkabelleitungsrecht und Recht eine Kundenstation zu betreiben)
Art der möglichen baulichen Nutzung	- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen für 2030 und ist dort als gemischte Baufläche dargestellt. - Für das Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor. - Eine Umnutzung der bestehenden Gebäude, beispielsweise zu Wohnzwecken, ist aufgrund der hohen Umbau- und Modernisierungskosten wirtschaftlich nicht sinnvoll.
Schadstoffbelastungen Grundstück	- Das Grundstück ist nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster geführt. - Nach einer Altlastenuntersuchung im Jahr 2016 wurde festgestellt, dass keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vorliegen. - Flächendeckend liegt in bis zu 3,20 m Tiefe ein Auffüllungshorizont vor.

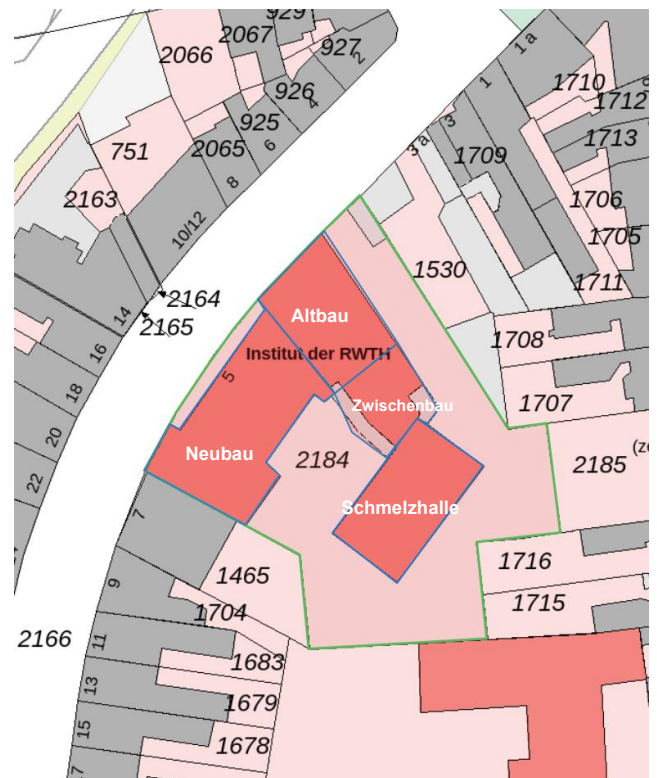
	• Bei einer Neubebauung mit sensibleren Nutzungsarten muss die vorhandene Auffüllung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.
Schadstoffbelastungen Gebäude	• Ein Schadstoffgutachten wird zurzeit erstellt.
Sonstiges	• Für die Gebäude besteht kein Denkmalschutz. • Auf dem Grundstück ist ein eingetragenes bewegliches Bodendenkmal (Teilstück der römischen Eifelwasserleitung) vorhanden.



Straßenansicht Altbau (links) und Neubau (rechts)



Luftbild mit Grundstück und Gebäuden



Flurstückkarte mit Grundstück und Gebäuden