

Stadt machen am Büchel

Fragebogen

Abgabefrist
30. Juni 2020

1/3

Wer wir sind / Wer ich bin

Name, Vorname _____, _____
Firma _____
Anschrift _____
Telefon _____
Email _____

Beschreibung zur Person oder Gruppe... Was zeichnet mich/uns für den Büchel aus?
Welche Motivation habe/n ich/wir? Rechtsform der Interessenten?
Wie viele Menschen stehen hinter der Einreichung?

Was wir wollen / Was ich will

Bitte ankreuzen Bemerkungen

Erwerb für Eigenbedarf, Anlagevermögen _____
Erwerb für Projektentwicklung, Umlaufvermögen _____
Anmietung _____
Sonstiges _____

Kurze Erläuterung, was genau und warum gerade am Büchel?

Flächenbedarf (ca.)

Bitte eintragen

Grundstücksfläche _____ m²

Stadt machen am Büchel

Fragebogen

Abgabefrist
30. Juni 2020

2/3

Geplante Nutzungen | Wohnen

Bitte ankreuzen Größe in m²

Mietwohnungen	_____	m ²
Geförderte Mietwohnungen	_____	m ²
Eigentumswohnungen	_____	m ²
Innovative Wohnform	_____	m ²
Sonstiges	_____	m ²

Kurze Erläuterung, z.B.: Warum ist mein Wohnkonzept hier passend?
Was erhoffe ich mir davon?
Was bedeutet das für das Aachener Wohnungsangebot?

Geplante Nutzungen | Gewerbliche Nutzung

Was genau?

Größe in m²

Büro	_____	_____	m ²
Dienstleistung	_____	_____	m ²
Handel	_____	_____	m ²
Gastronomie	_____	_____	m ²
Gemeinschaftsräume	_____	_____	m ²
Veranstaltungsräume	_____	_____	m ²
Sonstiges	_____	_____	m ²

Kurze Erläuterung, z.B.: Was für welche Zielgruppe?
Was macht mein Vorhaben zukunftsweisend?
Welches Ziel verbinde ich mit der Nutzung?

Stadt machen am Büchel

Fragebogen

Abgabefrist
30. Juni 2020

3/3

Geplante Nutzungen | Öffentliche Nutzung

	Was genau?	Größe in m ²	
Bildung	_____	_____	m ²
Soziales	_____	_____	m ²
Kultur	_____	_____	m ²
Verwaltung	_____	_____	m ²
Sonstiges	_____	_____	m ²

Kurze Erläuterung, z.B.: Welche Zielgruppen will ich erreichen?
Was macht mein Vorhaben zukunftsweisend?
Brauche ich besondere Partner in der Nachbarschaft?

Ergänzende Aspekte / Werte

	Zutreffendes ankreuzen	Bemerkungen
Mobilitätskonzept	<input type="checkbox"/>	_____
Nachhaltigkeitskonzept	<input type="checkbox"/>	_____
Ressourcenschonendes ökologisches Bauen	<input type="checkbox"/>	_____
Regenerative Energieversorgung	<input type="checkbox"/>	_____
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	_____

Kurze Erläuterung der Ideen zu den o.g. Themen

Alles ausgefüllt?

Bitte bestätigen Sie, dass wir Ihre Daten und Angaben über den gesamten Projekt-/Entwicklungszeitraum des Büchels zur Kontaktaufnahme und Weiterverarbeitung erheben, speichern und nutzen dürfen.

Bitte beachten Sie auch unsere [Datenschutzerklärung](#).

Dann senden Sie uns den ausgefüllten Fragebogen digital oder klassisch auf dem postalischen Weg zu.

Postanschrift/Adresse: Stadt Aachen - Dezernat III - Planung, Bau und Mobilität, Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen

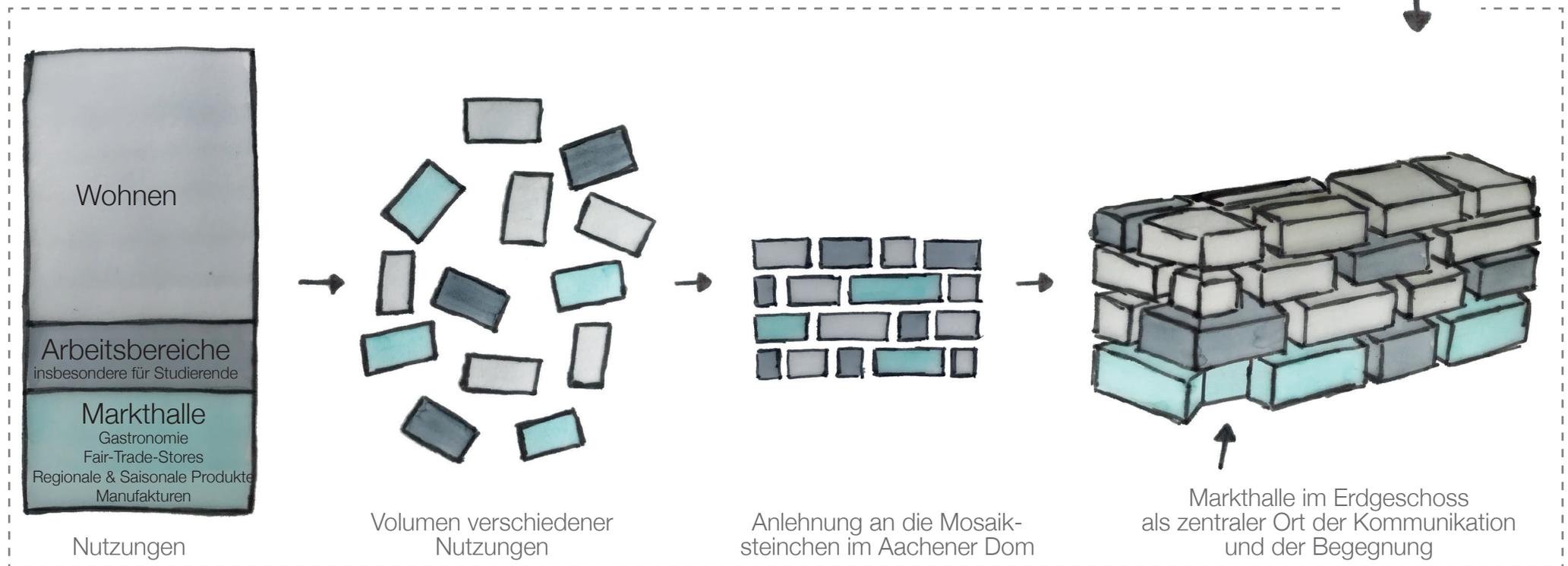
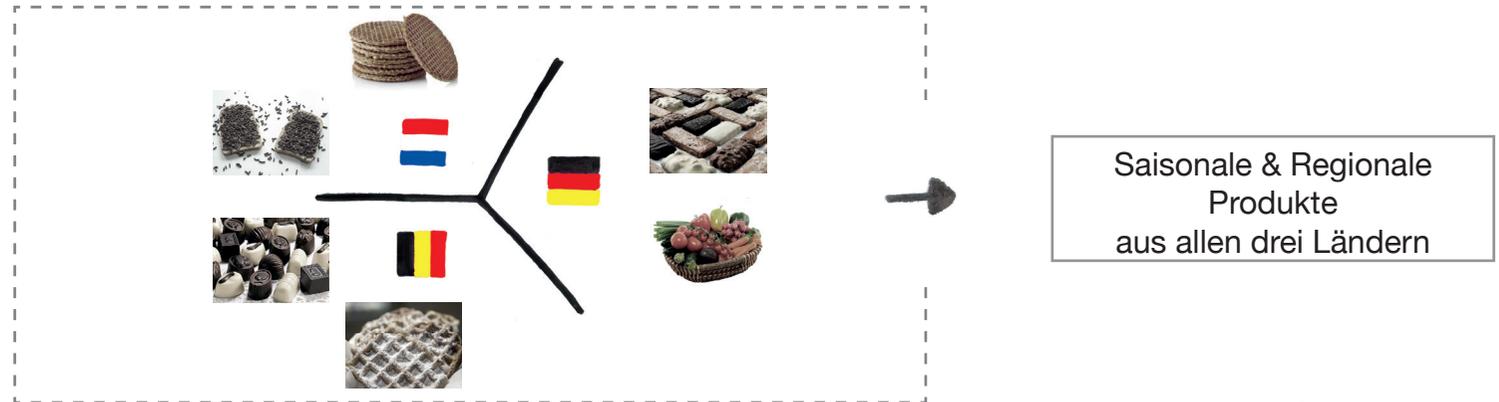
E-mail: buechel@mail.aachen.de

Gerne können Sie eigene Anlagen anfügen.

Aachen - Die Stadt am Dreiländereck

Altstadtquartier Büchel

Ein Ort des interkulturellen Austausches
und der kulinarischen Vielfalt



Aachen - Die Stadt am Dreiländereck



Altstadtquartier Büchel
Ein Ort des interkulturellen Austausches
und der kulinarischen Vielfalt



Mosaikartige
Fassadengestaltung



Grüne Mitte



Nachhaltigkeit



Aachen - Die Stadt am Dreiländereck

Altstadtquartier Büchel

Ein Ort des interkulturellen Austausches
und der kulinarischen Vielfalt



Fair-Trade-Stores



Regionale & Saisonale Produkte



Markthalle



Moderne & Flexible Arbeitsbereiche



Integration von Manufakturen aus dem Dreiländereck

Erläuterungsbericht

1. Eignung

Mit mehr als 50 Jahren Erfahrung gestaltet die Garbe Immobilien-Projekte GmbH erfolgreich den gesamten Entwicklungsprozess einer Immobilie von der Grundstücksakquisition bis hin zum Projektverkauf an private oder institutionelle Anleger. Hierbei liegt der Fokus auf Quartiersentwicklungen, Einzelneubauten und Revitalisierungen im Wohnungs- und Gewerbebau. Die Abbildung des gesamten Entwicklungsprozesses durch eigene Mitarbeiter macht die Garbe Immobilien-Projekte GmbH zu einem idealen Partner in der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

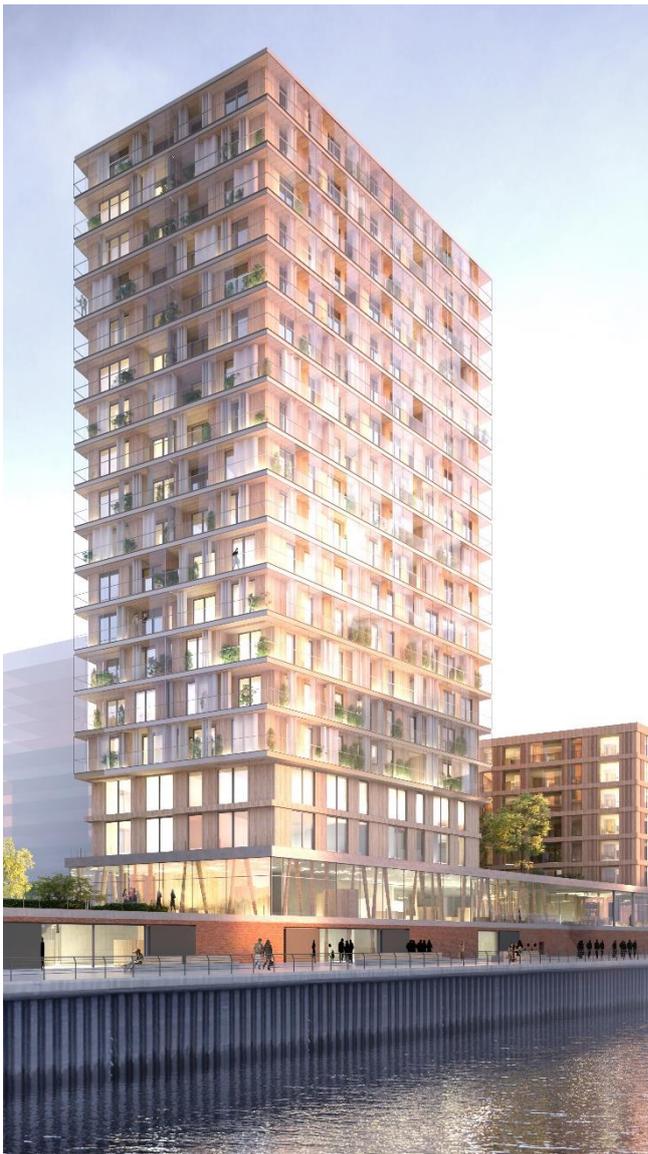
Mit über 50 Mitarbeitern, hiervon allein 26 Ingenieure, hat Garbe Immobilien-Projekte ein umfassendes Know-how in der Entwicklung und Durchführung von großvolumigen Projekten aller Art in Hamburg und Nordrhein-Westfalen aufgebaut. Insbesondere sind die Kolleginnen und Kollegen mit der Realisierung von Gebäuden in Holzbauweise und damit den besonderen Ansprüchen, die sich aus dem Umgang mit dem Material ergeben, vertraut.





Mit 78 Wohnungen ist das Projekt Schmollerplatz in Berlin das erste Haus der Gebäudeklasse 5 mit einer massiven Holzaußenwand in Berlin. Die Fertigstellung erfolgte Ende 2018, alle Wohnungen sind bereits übergeben und bezogen.

Anfang 2018 konnte die Garbe Immobilien-Projekte mit der Idee eines Holzbauprojekts einen Ideenwettbewerb der Hamburger HafenCity GmbH für sich entscheiden und erhielt in der Folge den Zuschlag zum Baufeld 82 mit der prämierten Arbeit der Architekten Stör jamer Murphy and Partners.



Das Hamburger Projekt sieht ein Wohnhochhaus in Holzbauweise vor, dass die bereits frühzeitig in Kraft getretene Hamburger Bauordnung und deren Möglichkeiten für den Holzbau umfänglich ausnutzt. Nach der geplanten Fertigstellung im Jahr 2022 wird dieses Projekt das höchste Gebäude in Holzbauweise in Deutschland sein.

Getrieben von der Ambition, dass erlangte Fachwissen auch in die Stadt Aachen zu tragen, planen wir für das Altstadtquartier Büchel ebenfalls ein Gebäudekomplex aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz.

2. Erläuterung des Entwurfs

2.1. Städtebau

Das neue Altstadtquartier mit einer großflächigen Markthalle und zusätzlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten fügt sich selbstbewusst in die heterogene Umgebungsbebauung ein und setzt an diesem Ort einen qualitätsvollen Akzent. Die besondere Lage des Areals eröffnet die große Chance, aus einem ehemaligen Parkhausstandort ein neues Quartier mit unverwechselbarem architektonischem Charakter zu entwickeln.

Die Bebauung ist nach Süden durch die Büchel begrenzt. Im Osten befindet sich die Mefferdatisstraße und im Westen die Nikolausstraße, die als Quartierszuwegung genutzt werden kann.

Das Konzept

Ein individuelles, urbanes Quartierskonzept als Antwort auf das heterogene Umfeld ist der Grundgedanke des Entwurfs. Die Qualität der Bebauung erfolgt durch eine offen gestaltete vollflächige Markthalle im Erdgeschoss. Die direkten Zugänge ins Gebäude werden sowohl von Westen als auch von Süden gewährleistet. Das neu entstehende Altstadtquartier Büchel steht stellvertretend als ein Mittelpunkt der drei Länder Belgien, Niederlande und Deutschland und bildet ein Ort des interkulturellen Austausches und der kulinarischen Vielfalt.

Eine Interaktion der Nutzer ist durch eine introvertiert organisierte Erschließungsstruktur gegeben. Ausgenommen sind die Eingänge und Balkone der Wohnungen, die sich zur Büchel orientieren. Auf diese Art erhält das Quartier ein „Gesicht“ zu unmittelbaren Umgebung.

2.2. Architektur

Der Gebäudekomplex wird mit vier Geschossen zzgl. eines Staffelgeschosses entwickelt. In Anlehnung an die Mosaiksteinchen aus dem Aachener Dom entsteht am Standort Büchel ein Gebäudekomplex mit mosaikartiger Fassadengestaltung, welcher durch schlüssige Programmierung als identitätsstiftendes Element in der Aachener Innenstadt fungiert.

Das Baufeld ist mit einem Tiefgeschoss unterbaut. In dem Untergeschoss werden die notwendigen Autostellplätze des Quartiers abgebildet, wie auch ein Teil der Fahrradstellplätze, Technikräume und Nebenräume der Wohnbebauung.

2.3. Nutzungskonzept:

Das Quartier ist für ein durchmischtes Wohnen ausgelegt. In Form von Geschosswohnungsbau werden familienfreundliche Mietwohnungen, Seniorenwohnungen sowie Wohnungen für Studierende vorgesehen. Es entstehen sowohl Eigentumswohnungen als auch öffentlich geförderte Wohnungen.

Ergänzend wird im Erdgeschoss eine großflächige Markthalle realisiert, in der neben Fair-Trade-Produkten ergänzend saisonale und regionale Produkte verkauft werden. Bauern, Gärtner oder auch andere Manufakturen aus der Umgebung können in Form von Patenschaften einzelne Boxen oder Stände mieten und ihre regionalen Produkte an die Aachener Bürgerinnen und Bürger für einen fairen Preis verkaufen.

Durch die Erweiterung eines gastronomischen Angebotes und integrierten Arbeitsbereichen insbesondere für Studierende wird die Markthalle abgerundet.

Gezielte Synergieeffekte, welche durch die Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen erzeugt werden, beleben das Planungsareal und das Altstadtquartier Büchel wird ein zentraler Ort der Kommunikation und der Begegnung.

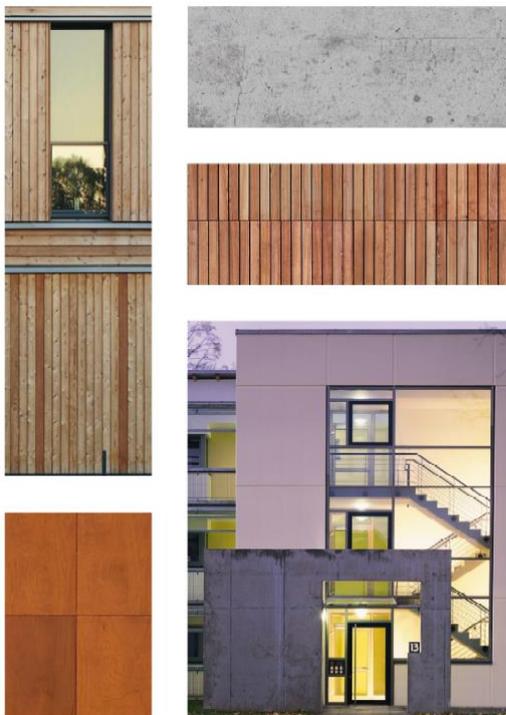
2.4. Nutzungsmix:

Die Verteilung der einzelnen Nutzungseinheiten ergibt sich wie folgt

2.500m² Einzelhandel (Markthalle)
2.000m² Gewerbliche Nutzung
3.850m² Freifinanzierter Wohnungsbau
1.650m² Öffentlich geförderter Wohnungsbau
10.000m² Gesamt

2.5. Materialität, Ökologie und Nachhaltigkeit

Die Gesamtkonzeption verfolgt den Leitgedanken, mit wenigen, aber klar ablesbaren Materialien, großer Nachhaltigkeit und Wertigkeit dem Quartier eine eigene Identität zu stiften.



Materialität Fassade / Eingang



Materialität Fassade / Balkone

Das Gebäude wird auf einfache Hybridkonstruktionen (Beton und Holz) in Schottenbauweise erstellt, so dass in der Regel auf geringe Spannweiten zurückgegriffen werden kann. Die Außenwände werden zweischalig in Holzbauweise mit mineralischer Wärmedämmung errichtet.



Die Balkone sind freitragend an die Geschosdecken angeschlossen. Die Holzfassade setzt das Konzept der elementierten Bauweise auch bei der Außenhülle um und unterstreicht außerdem den nachhaltigen Quartiersgedanken.

Darüber hinaus schafft es für Bewohner und Gäste eine hohe Aufenthaltsqualität wie auch eine Identifikation mit dem Quartier. Die Balkone können über Pflanztröge begrünt werden, die sich in die Gestaltungsstruktur des Quartiers einpassen. Das Dach, als fünfte Fassade der Wohnbebauung, wird als Gründach geplant. Auch sind beispielbare Mietergärten vorgesehen.

Teilflächen der Flachdachbereiche und oberhalb der Tiefgaragenbereiche werden mit einer extensiven bzw. intensiven Begrünung in Verbindung mit einem „Retentionsdach“ zur Speicherung / Rückhaltung der anfallenden Regenwasserspenden und einer erhöhten Verdunstungsleistung ausgeführt.

Materialität / Balkone / Begrünung

Weiterhin sollen in einigen Teilbereichen der Flachdachflächen die extensiven Dachbegrünungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen vorgesehen werden. Die erzeugte Stromleistung kann zur unterstützenden Versorgung der Allgemeinbereiche bzw. der Elektromobilität herangezogen werden.

2.6. Eleganz – Effizienz – Holz

Nicht nur mit seinem inhaltlichen Angebot, sondern auch mit Blick auf die ökologische Bauweise setzt das Quartier ein Zeichen. Der maßgebliche Baustoff des Hauses ist Holz, das aus FSC zertifizierter, nachhaltiger Forstwirtschaft aus Europa stammt. Beim Bau werden alle Standards der Energieeffizienz berücksichtigt. Zusätzlich werden Nist- und Überwinterungsmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse angeboten. Schließlich bietet das begrünte Flachdach insbesondere Insekten, aber auch verschiedenen Vogelarten Lebensraum.

Die Verwendung des Baustoffes Holz zeigt die Möglichkeiten, die das natürliche Material im heutigen Baugeschehen unter den neueren Erkenntnissen aus Brandschutz, Statik und Schallschutz eröffnet: Was erfolgreiche Referenzen u. a. in Schweden und Kanada bereits beweisen, möchte Garbe nun mit diesem Pilotprojekt erstmals in NRW realisieren. Durch die Planung eines Quartiers in Hybridkonstruktion lotet sie dabei die Grenzen für erforderliche Anpassungen des neuen Baurechts aus und durchbricht spektakulär die Aachener Zurückhaltung gegenüber dem Holzbau. Mit der Novellierung der BauO NRW nutzt das viergeschossige Quartier die sich nun ergebenden Möglichkeiten vorbildlich aus. Die Hybridkonstruktion geht einen großen Schritt weiter und setzt neue, realistisch zu erreichende Ziele.

Ein Vorteil der Verwendung von Holzfertigteilen ist die verkürzte Bauzeit. Durch den hohen Grad an Vorfertigung können die Elemente wetterunabhängig verbaut werden und erreichen zudem eine hohe Ausführungsqualität. Darüber hinaus bietet die elementierte Bauweise die Flexibilität, auch im Nachhinein auf sich ändernde Lebensbedürfnisse der Bewohner und Nutzer reagieren zu können. Die Erschließungskerne, die Tiefgarage und die Decke des Erdgeschosses werden in Stahlbeton ausgeführt. Ausgehend von der rationalen Grundstruktur des Tragwerks können die Grundrisse flexibel entwickelt und verschiedene Formen von effizienten, ideal orientierten Wohnungen geschaffen werden. Mit Verwendung des nachhaltigen Baustoffes Holz entsteht ein optimales, gesundes Raumklima.

Das Bauen in Hybridkonstruktionen verlangt von den Architekten, dass sie das Material kennen und dessen Eigenschaften vorteilhaft nutzen können. Ein erfahrenes Expertenteam aus Bauherr, Architekt, technischem Gebäude- und Energieplaner und Freianlagenplaner hat dieses Konzept gemeinsam entwickelt. Durch die vorausgehende Zusammenarbeit kann somit unmittelbar mit der Planung begonnen werden.

2.7. Ökobilanzierung

Eine Ökobilanz (eng. Life Cycle Assessment LCA) ist die systematische Analyse der potenziellen Umweltauswirkungen im Lebenszyklus eines Gebäudes. Eine solche detaillierte Betrachtung hat die Garbe Immobilien-Projekte bereits bei dem benannten Pilotgebäude in der Hafencity Hamburg in den Planungsprozess implementiert. Hierbei richtet die Garbe Immobilien-Projekte den Fokus auf drei Faktoren:

- kumulierter Primärenergieaufwand („graue Energie“)

- global warming potential (gwp)
- sonstige Umweltfaktoren

Der Baustoff Holz ist über den Lebenszyklus betrachtet tendenziell Energie- und CO₂-neutral. Bei den Konstruktionslösungen wird auf die Verwendung von Bauprodukten Wert gelegt, die in der Herstellung Nebenprodukte der Holzwirtschaft verwenden (teilweise Brettschichtholz statt Konstruktionsvollholz), die gut trennbar und damit bei einem späteren Rückbau weiterverwendbar oder recyclingfähig sind. Während der Nutzungszeit wirkt das Gebäude als Kohlenstoffspeicher, der zur Reduktion der CO₂-Belastung der Atmosphäre beiträgt.

2.8. Verkehrserschließung- Mobilitätskonzept

Die nachzuweisenden Stellplätze werden in einer unterirdischen Tiefgarage errichtet. Alternative Mobilitätsangebote sollen dafür sorgen, dass rund die Hälfte der Bewohner auf ein eigenes Auto verzichten kann. Dies entspricht bereits einem sich länger entwickelnden Trend besonders jüngerer Leute, einen eigenen Pkw gar nicht erst anzuschaffen und stattdessen die gelegentlich erforderlichen Fahrten über die vorhandenen CarSharing Angebote abzuwickeln.

Die zentrale Lage sorgt bereits mit dem hervorragenden Angebot an ÖPNV-Verbindungen für eine überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit aller Ziele im Verbundnetz AVV.

Als Kompensation für den Verzicht auf das eigene Auto sind überwiegend ebenerdige, zum Teil geschlossene Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen. Dies erleichtert das Überwinden der Hemmschwelle, das Fahrrad dem Auto vorzuziehen. Die im Bauantragsverfahren nachzuweisende Anzahl soll hierbei erfüllt werden. Weiterhin ist geplant, der Bewohnerschaft und den Nutzern der Immobilie gemeinschaftliche Ladestationen für (Lasten)-E-Bikes anzubieten.

2.8.1. Carsharing

Der motorisierte Individualverkehr geht mit negativen Auswirkungen einher, die die Lebensqualität in Großstädten beeinträchtigen. Pro beförderte Person wird mehr Verkehr, eine höhere Umweltbelastung und ein höherer Flächenverbrauch verursacht. Zudem sind individuell genutzte Fahrzeuge für die Besitzer mit hohen Anschaffungs- und Unterhaltskosten verbunden. Der Vorteil ist die Unabhängigkeit und Behaglichkeit, die ein privates Auto bietet. Ein effektives Mobilitätskonzept, das einen Anreiz zum Verzicht auf ein privates Auto schaffen will, muss daher eine hohe Verfügbarkeit von Carsharing-Fahrzeugen gewährleisten. Mit Tiefgaragenstellplätzen für ein Free-Floating-System wie z.B. SHARE NOW ist das nicht zu gewährleisten. Die Tiefgaragen des Quartiers wären für externe Nutzer keine nachvollziehbare Parkposition. Die Nutzer des Quartiers wären dementsprechend auf häufig nicht verfügbare Fahrzeuge im fußläufigen Umfeld angewiesen. Ein weiterer Nachteil von Tiefgaragen-Stellplätzen für Free-Floating-Systeme ist die öffentliche Zugänglichkeit des Untergeschosses. Dies schränkt das Sicherheitsgefühl der Nutzer der Immobilie ein und erhöht die Gefahr von Diebstählen.

Aus diesem Grund wird sich Garbe Immobilien-Projekte bewusst für einen Partner entscheiden, der exklusiv für die Bewohner des Quartiers 10 E-Autos zur Verfügung stellen wird. Diese können aus kleineren Stadtfahrzeugen und Familienautos bestehen. Die Buchung erfolgt über eine quartierseigene App, die auf jedem Handy, Tablet und Laptop funktioniert. Die E-Carsharing Autos werden über die Smartphone-App geöffnet. Mit Bezugsfertigkeit des Quartiers sind 10 Stellplätze für Carsharing vorgesehen. Weiterhin ist eine Ausweitung des Carsharing-Angebotes in Kooperation mit den Nachbarn auf das gesamte Quartier denkbar.

2.8.2. Fahrradabstellplätze

Die Fahrradabstellplätze werden zu 50% in Fahrradräumen im Untergeschoss realisiert und zu 50% oberirdisch. Die Fahrradräume können über Aufzüge und eine separate Rampenspur barrierefrei erreicht werden und befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den Treppenhäusern. Durch automatisch öffnende Türen wird ein barrierefreier Zugang und ein hoher Komfort für die Fahrradfahrer gewährleistet. Weiterer Komfort für die Nutzer wird durch einen Trockenraum für Regenkleidung, anschließbare Fahrradbügel und Aufbewahrungsregale für Zubehör wie z.B. Kindersitze oder Helme gewährleistet.

2.8.3. E-Mobilität

Alle Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage sind mit Ladesäulen ausgestattet. Der Anteil beträgt somit genau 100% aller Stellplätze. Für e-Bikes werden 50% der Fahrradabstellplätze mit „Schuko-Steckdosen“ ausgestattet. Entsprechend einer Pressemitteilung des Zweirad-Industrie-Verband vom März 2017 haben e-Bikes aktuell einen Anteil von 15% am gesamten Fahrradmarkt. Aufgrund der weiterhin erwarteten Steigerungsraten ist somit in dem Quartier ein großzügiger Puffer enthalten.