



Altstadtquartier Büchel Aachen

Konzeptbaustein **AUSBLICK**

Aufgabenbeschreibung Nutzungskonzept
Entwurf – Januar 2026

Eigentümerin:

Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG [SEGA]

Büchel 58-60

52062 Aachen

www.buechel-aachen.de

info@sega.ac

In Kooperation mit:

Stadt Aachen

Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

BEMK Rechtsanwälte PartGmbH

Artur-Ladebeck-Straße 8

33602 Bielefeld

DKC Kommunalberatung GmbH

Takustraße 1

50825 Köln

weyer gruppe | PROBIOTEC GmbH

Geschäftsbereich Stadtentwicklung + Stadtplanung

Schillingsstraße 333

52355 Düren

A Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	4
2	Anlass und Ziel der Konzeptverfahren für das Aachener Altstadtquartier Büchel	6
2.1	Weiterentwicklung und Konkretisierung der Nutzung WIESE	7
2.2	Aktueller Planungsstand und die dazugehörigen Bauphasen	8
2.3	Entwicklung + Etablierung passgenauer Nutzungen rund um die Freifläche.....	10
2.4	Abgeschlossene sowie in der Durchführung befindende Konzeptverfahren	11
3	Die Stadt Aachen und das Altstadtquartier Büchel	14
3.1	Die Stadt Aachen und ihre Lage im Raum.....	14
3.2	Die Stadt Aachen und ihre aktuellen Herausforderungen	15
3.3	Das Altstadtquartier Büchel und sein unmittelbares Umfeld	16
3.4	Das Projektareal innerhalb des Altstadtquartiers Büchel	16
3.5	Die Erschließung des Projektareals.....	18
3.6	Die Mobilitätsangebote im Umfeld	18
4	„Baufeld 3“ – das Grundstück und seine Anforderungen	20
4.1	Preisangebot.....	20
4.2	Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	21
4.2.1	Städtebauliches Konzept.....	21
4.2.2	Bebauungsplan	23
4.2.3	Bauordnungsrecht.....	24
4.2.4	Sanierungsgebiet Altstadtquartier Büchel.....	24
4.2.5	Weitere Satzungen und Vorgaben	25
4.3	Das Mobilitätskonzept für das Altstadtquartier Büchel	25
4.4	Topografie.....	25
4.5	Thermalwasser Grundwasser Archäologie Bodeneingriffe.....	26
4.5.1	Thermalwasser	26
4.5.2	Grundwasser.....	26
4.5.3	Archäologie	27
4.5.4	Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses	28

4.6	Altlasten	28
4.7	Grundbuch und Verbindlichkeiten.....	28
5	Das Verfahren und seine Anforderungen	30
5.1.	Leistungsanforderungen und -umfang.....	30
5.2	Prüfung und Auswahl	33
5.3	Auswahlkriterien und ihre Gewichtung	35
5.4	Wertungsmaßstab.....	36
5.5	Bewerbungs- und Teilnahmebedingungen	38
5.6	Zeitplanung	39
6	Nach Abschluss des Konzeptverfahrens – wie geht es weiter?	39
B	Anhangsverzeichnis	40

1 Vorbemerkung

Die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG [SEGA] beabsichtigt im Rahmen des Konzeptbausteins **AUSBLICK** das in ihrem Eigentum befindliche Grundstück „Baufeld 3“ im „Altstadtquartier Büchel“ mit den Nutzungen **GEWERBE + WOHNEN** zu entwickeln. Für die Etablierung der gewerblichen Nutzungen sind **frequenzbringende, öffentlichkeitswirksame** Branchen vorzusehen. Das „Baufeld 3“ als gegenüberliegendes Grundstück zum künftigen „Zentrum für Energie & Klimatechnologie“ der Fraunhofer-Einrichtung für Energieinfrastrukturen und Geotechnologien IEG ist im Erdgeschoss für folgende gewerblichen Nutzungen geeignet:

- Gastronomie
- Einzelhandel
- Sonstige Gewerbebetriebe [z. B. Werkstätten]
- Dienstleistung / Büronutzung
- Nutzungen aus dem kulturellen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen oder kirchlichen Bereich
- sonstige frequenzbringende und öffentlichkeitswirksame Nutzungen

Für die Obergeschosse sind Wohnnutzungen vorzusehen. Hierbei ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erwünscht.

Mit der nachfolgenden Aufgabenbeschreibung richtet sich die SEGA an

gemeinschaftliche Baugruppen / Investierende / Entwickler*innen / Bauherr*innen,

die unter Beachtung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensbedingungen ein für den Standort nachhaltiges und zukunftsweisendes Nutzungskonzept mit einem überzeugenden Mix entwickeln, einreichen und realisieren.



Abb. 1: Lage von „Baufeld 3“ aus Blickrichtung Dom/Bahnhof, August 2022 [© Andreas Steindl; weyer gruppe | PROBIOTEC]

Für das angebotene Grundstück „Baufeld 3“ wird der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages bevorzugt. Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt 40 Jahre. Eine längere Laufzeit ist grundsätzlich möglich und kann im Präsentationstermin erörtert werden.

Denkbar ist ebenfalls der Erwerb des Grundstücks im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages.

In allen Projektphasen der Grundstücksentwicklung wird eine enge Zusammenarbeit mit der SEGA erwartet. Während der gesamten Projektdauer übernimmt die SEGA die zentrale Projektsteuerung und die Koordination aller Projektbeteiligten. Sie fungiert als aktives Bindeglied zur Stadtverwaltung Aachen.

2 Anlass und Ziel der Konzeptverfahren für das Aachener Altstadtquartier Büchel

Das Altstadtquartier Büchel befindet sich in einem aktiven und umfassenden Entwicklungsprozess. Rund um das aus den 1960er Jahren im Zuge der „autogerechten Stadt“ erbaute und zwischenzeitlich abgerissene „Parkhaus Büchel“ soll auf einer Fläche von ca. 3 ha ein neues, lebendiges Innenstadtviertel entstehen. Ein Nutzungsmix aus öffentlichem Grünraum, Wohnungen, Lern- und Arbeitsorten; ein Dreh- und Angelpunkt für die Altstadt, der von Bürger*innen und Besucher*innen genutzt und mit Leben gefüllt werden soll. In Zusammenarbeit mit Stadtverwaltung und Politik, sowie der Förderung durch das **Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“** soll ein zukunftsweisendes Quartier entstehen.

Anlässlich dieses Entwicklungsprozesses gründete die Stadt Aachen 2019 die SEGA, welche dafür, neben dem durch die Stadt Aachen erworbenem Parkhaus Büchel, weitere maßgebliche Flächen im Altstadtquartier Büchel erwarb. In den folgenden zwei Jahren wurde unter Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit erfolgreich eine kooperative Planungswerkstatt durchgeführt, die im Rahmen weiterer städtebaulicher Studien in die drei zentralen Leitnutzungen **WISSEN**, **WOHNEN** und **WIESE** für die weitere Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel mündete:



Abb. 2: LEITNUTZUNGEN Altstadtquartier Büchel [© SEGA]

Im Frühjahr 2021 fasste der Planungsausschuss der Stadt Aachen den Grundsatzentscheid, das Entwicklungsprojekt „Altstadtquartier Büchel“ mit dem Schwerpunkt **WIESE** zu realisieren. Mit dieser Entscheidung steht fest, dass inmitten des Altstadtquartiers ein öffentlicher Freiraum geschaffen wird, der Jede und Jeden einladen soll, dort zu verweilen. Entstehen sollen ein Aufenthaltsort und Treffpunkt verbunden mit Aktivität und Bewegung für alle Generationen; ein urbaner, grüner Freiraum, der einerseits mit einem hohen Vegetationsanteil sowie einem möglichst geringen Versiegelungsgrad besticht und andererseits als intensiv genutzter Treffpunkt innerhalb der Altstadt fungiert. Ziel ist es, dass der Gestaltungscharakter der neugewonnenen Freifläche die weiteren Freiräume in der Aachener Altstadt ergänzt und bereichert. Darüber hinaus bietet die Freifläche für die dicht bebaute Aachener Innenstadt ein hohes Potential, um den Herausforderungen des Klimawandels [Überhitzung, Starkregen] zu begegnen.

Neben dieser Freifläche – **WIESE** – werden auf dem Areal neue Gebäude geschaffen. Mit den Nutzungen **WISSEN** und **WOHNEN** platzieren sie sich um die Freifläche herum, sodass sich diese drei Nutzungen zu einem gesamtheitlichen Stadtbaustein zusammenfügen.

2.1 Weiterentwicklung und Konkretisierung der Nutzung **WIESE**

Im Sommer 2023 wurde im Rahmen eines von der SEGA durchgeführten freiraumplanerischen Wettbewerbs über die künftige Konzeptionierung und Gestaltung des öffentlichen Freiraums entschieden. Unter insgesamt 12 eingereichten Entwürfen sprach sich das Preisgericht für die Planung des Berliner Landschaftsarchitekturbüros GM013 aus.

Unter der Überschrift „*Grüne Quartierterrassen & Lebendiger Stadtraum*“ sieht die Konzeption die Schaffung eines „cool spot“ in der stark versiegelten Innenstadt vor. Im Mittelpunkt des prämierten Entwurfes stehen Nachhaltigkeit, ökologische Vielfalt sowie soziales Miteinander in einem Freiraum für alle. Grüne Terrassen – insgesamt vier an der Zahl – empfangen die Besucher*innen auf dem Platz, bilden das Zentrum des Stadtquartiers und laden zur freien Nutzung im lichten Schatten der neuen Bäume ein.



Abb. 3: Lageplan des erstplatzierten Entwurfs [© GM013]



Abb. 4: Perspektive des erstplatzierten Entwurfs [© GM013]

Die Neupflanzung von Bäumen bringt Schatten, Staubbindung, Sauerstoffproduktion und Biodiversität an einen zentralen Standort der Aachener Altstadt. Die gestalteten Rasenterrassen sind vielfältig nutzbar und erhalten „aktive“ Ränder mit Sitzgelegenheiten ohne Konsumzwang, Flächen für Gastronomie oder Fahrradabstellflächen. Die Konzeption sieht vor, Thermalwasser sichtbar und erlebbar zu machen.

2.2 Aktueller Planungsstand und die dazugehörigen Bauphasen

Der neue Grün- und Freiraum wird in mehreren Phasen gebaut. Im Einzelnen stellen sich diese wie folgt dar:



Abb. 5: Freifläche Altstadtquartier Büchel | Umsetzung Phase 1
[© SEGA]

Phase 1: Im Frühjahr 2026 starten die Tiefbau- und Entwässerungsarbeiten. Drei grüne Terrassen mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten, Rasen- und Wildblumenbereichen, vielen Bäumen und Sträuchern, ein Muldengarten, ein Thermalwasserbrunnen mit Wasserlauf und ein Quartiersplatz entstehen bis ins Jahr 2027.



Abb. 6: Freifläche Altstadtquartier Büchel | Umsetzung Phase 2
[© SEGA]

Phase 2: Rund um die Freifläche gruppieren sich die zu entwickelnden Grundstücke. Diese werden in jeweiligen Konzeptverfahren vermarktet. Als erste Bauherrin errichtet die Fraunhofer Gesellschaft auf dem „Baufeld 5“ WISSEN das „Zentrum für Energie & Klimatechnologie“ [s. Kapitel 2.3]. Darüber hinaus führt die SEGA aktuell für das „Baufeld 1+2“ RED HOUSE+ ein Konzeptverfahren [s. Kapitel 2.3] durch. Die Entscheidung über ein Nutzungskonzept mit einem Mix aus Gewerbe + Wohnen fällt voraussichtlich in der 1. Jahreshälfte 2026.

Für die Realisierung der künftigen Hochbauten ist die Herstellung einer Baustraße

durch die SEGA zwischen Mefferdatisstraße und Büchel erforderlich. Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt, dass die bereits neu erstellte Freiflächen nicht beschädigt werden. Die Baustraße wird zu einem späteren Zeitpunkt wieder entfernt.



Abb. 7: Freifläche Altstadtquartier Büchel | Umsetzung Phase 3
[© SEGA]

Phase 3: Sind die Hochbaumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken abgeschlossen, wird die Verbindung zur Mefferdatisstraße und der Büchel endgültig ausgebaut. Kleine Grünflächen mit Bäumen und Sitzgelegenheiten in der neu geschaffenen Durchwegung, Außen-gastronomie, eine überdachte Fahrrad-anlage, Parkplätze für E-Carsharing, eine Ausleihstation für E-Bikes und eine Paketstation komplettieren das Areal.



Abb. 8: Freifläche Altstadtquartier Büchel | Umsetzung Phase 4
[© SEGA]

Phase 4: Für den weiteren Verlauf der Nikolausstraße und im Bereich der Antoniusstraße werden weitere Hochbaumaßnahmen angestrebt. Hierzu wird das politische Gremium der Stadt Aachen über die planungsrechtliche Steuerung und die zulässigen Nutzungen beraten. Mit den neuen Hochbauten soll die Freifläche an den Rändern neu gefasst werden. Im Anschluss soll der Ausbau der oberen Grünfläche sowie die Umgestaltung eines Teilstücks der Antoniusstraße erfolgen. Durch die Schaffung weiterer Grün- und Aufenthaltszonen soll der Park seine endgültige Form erhalten.

2.3 Entwicklung + Etablierung passgenauer Nutzungen rund um die Freifläche

Rahmend um die Freiflächenkonzeption sollen auf dem Projektareal in den kommenden Jahren neue Gebäude entstehen, die unter Berücksichtigung des vorausgegangenen Entwicklungsprozesses Nutzungen zum Thema **WISSEN** und **WOHNEN** vorsehen.



Abb. 9: Projektareal gesamt von Osten aus Richtung Mefferdatisstraße, Februar 2023 [© Andreas Steindl]

Zur Findung der jeweiligen passgenauen Nutzungskonzepte, führt die SEGA grundstücksbezogene Konzeptverfahren durch. Ziel der Verfahren ist es, unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsanforderungen das bestmögliche Konzept für das jeweilig angebotene Grundstück auszuwählen.

Dieses Vorgehen der SEGA hat sich bereits im Rahmen des umfassenden Entwicklungsprozesses bewähren können. Hierbei gibt die nachfolgende Abbildung einen Gesamtüberblick über die von der SEGA angebotenen Grundstücke. Die dargestellten Baufelder wird die SEGA mit entsprechenden Konzeptverfahren anbieten.

Das Grundstück „Baufeld 5“ mit dem Nutzungsschwerpunkt **WISSEN** wurde im Rahmen eines Konzeptverfahrens bereits umgesetzt.

Das vis à vis zu diesem Grundstück liegende Grundstück „Baufeld 1+2“ **RED HOUSE +** befindet sich aktuell in der Bearbeitungs- bzw. Angebotsphase.



Abb.10: Baufelder in der 1. Ausbaustufe [© SEGA]

2.4 Abgeschlossene sowie in der Durchführung befindende Konzeptverfahren

Im Dezember 2022 startete die SEGA das erste Konzeptverfahren mit dem Nutzungsschwerpunkt **WISSEN**. Diese Nutzung soll auf dem Grundstück „Baufeld 5“ des Projektareals angesiedelt werden. Im Mai 2023 wählte ein eigens für das Verfahren installiertes, interdisziplinär besetztes Auswahlgremium das Nutzungskonzept der Fraunhofer-Einrichtung für Energieinfrastrukturen und Geothermie IEG aus.

Als gegenüberliegender Nachbar zum „Baufeld 3“ plant das Fraunhofer IEG in den kommenden Jahren auf dem Grundstück „Baufeld 5“ das „*Zentrum für Energie & Klimatechnologie*“ zu realisieren. Neben der Ansiedlung von Arbeitsplätzen für ca. 66 Forscher*innen wird das Institut in ihrem Gebäude unterschiedliche Veranstaltungen rund um das Thema Energiewende platzieren.

Das künftige „*Zentrum für Energie & Klimatechnologie*“ wird ein Ort der Begegnung und Kommunikation, wo wissenschaftliche Innovationen und Lösungen zu den herausfordernden Themen für Wissenschaftlicher*innen, Bürger*innen, Unternehmer*innen, Studierende, Schüler*innen und Politik- und Kulturinteressierte gleichermaßen zugänglich sind.

Das vom Architekturbüro Ingenhoven Associates GmbH aus Düsseldorf entworfene Gebäude vereint eine ökologische Bauweise, öffentliche Zugänglichkeit und moderne Arbeitswelten. Der in L-Form geplante Gebäudekörper reagiert sensibel auf die umliegende Bebauung und Grünfläche und schafft durch die Ecklage einen repräsentativen Stadtraum.



Abb. 11: Entwurf „*Zentrum für Energie & Klimatechnologie*“ [© Architekturbüro Ingenhoven, Düsseldorf]

Die im Kapitel 2.1 beschriebene Freiraumkonzeption verbindet mit einer entsprechenden Platzgestaltung vor dem „*Zentrum für Energie & Klimatechnologie*“ den Freiraum mit den Nutzungen des Gebäudes und schafft damit eine Einheit von Innen und Außen.

Mit dem Konzeptbaustein **RED HOUSE +** führt die SEGA für das Grundstück „Baufeld 1+2“ seit April 2025 ihre zweite Grundstücksentwicklung im Altstadtquartier Büchel durch. Das Bau-feld ist mit zwei denkmalgeschützten Gebäuden bebaut. Im Rahmen des noch laufenden Konzeptverfahrens sind neben dem Erhalt und der Sanierung der beiden Bestandsgebäude entsprechende Erweiterungsbauten auf dem jeweils verbleibenden Grundstücksanteilen zu ergänzen.



Abb. 12: Baufeld 1+2 denkmalgeschützte Bestandsgebäude Ansicht Süd-West [© SEGA]

Mit dem Konzeptverfahren wird ein **Nutzungsmix** bestehend aus **GEWERBE + WOHNEN** gesucht. Die exponierte Grundstückslage ist für öffentlichkeitswirksame Nutzungen prädestiniert, um zur erkennbaren und nachhaltigen Belebung des Altstadtquartiers Büchel beizutragen.

Mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen innerhalb der Aachener Altstadt hat die SEGA mit dem Abriss des alten Parkhauses Büchel maßgebliche Entwicklungen innerhalb des Quartiers auf den Weg gebracht, die den Konzeptbaustein **AUSBLICK** nachhaltig begünstigen:

- die unmittelbar angrenzende Freiraumkonzeption „*Grüne Quartiersterrassen & Lebendiger Stadtraum*“
- das geplante „*Zentrum für Energie & Klimatechnologie*“ auf dem Grundstück „Baufeld 5“ sowie
- die Grundstücksentwicklung und Reaktivierung sowie Erweiterung der denkmalgeschützten Gebäude auf dem vis à vis liegenden „Baufeld 1+2“

Diese Entwicklungen schaffen optimale Rahmenbedingungen für den aktuellen Entwicklungsprozess des Konzeptbausteins **AUSBLICK**.

Anhand der nachfolgenden Ausführungen erhalten interessierte Bewerber*innen detaillierte Informationen über

- die Stadt Aachen und ihr „Altstadtquartier Büchel“
- das Projektgrundstück „Baufeld 3“ im Altstadtquartier Büchel
- das Konzeptverfahren für den Baustein **AUSBLICK**
- die formalen und nutzungsrelevanten Anforderungen
- den zeitlichen und inhaltlichen Verfahrensablauf sowie
- die weiteren geplanten Schritte nach dem Konzeptverfahren.

3 Die Stadt Aachen und das Altstadtquartier Büchel

Für die Entwicklung eines passgenauen Nutzungskonzeptes auf dem angebotenen Grundstück liefern die nachfolgenden Ausführungen den Bewerber*innen einen kompakten Überblick über Aachen sowie über relevante städtische Themenstellungen. Darüber hinaus werden die räumlichen Gegebenheiten in der Altstadt und des Projektareals beschrieben.

3.1 Die Stadt Aachen und ihre Lage im Raum

Die kreisfreie Stadt Aachen mit ihren rund 260.000 Einwohnern liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen und grenzt durch ihre Lage im Dreiländereck unmittelbar an Belgien und die Niederlande. Nur 20 km westlich liegt die niederländische Provinzhauptstadt Maastricht, 30 km südwestlich erreicht man die belgische Provinzhauptstadt Lüttich. Diese außerordentliche Lage in der Euregio Maas-Rhein macht die Region sowie die Stadt Aachen zu einem internationalen Lebens- und Wirtschaftsraum. Für Unternehmen, Beschäftigte und Studierende bietet dieses Umfeld interessante und vielschichtige Perspektiven.

Auf der deutschen Seite liegen zwischen der Kaiserstadt Aachen und der Landeshauptstadt Düsseldorf nur 70 km. Die Städte Köln und Bonn sind gerade mal 60 bzw. 70 km von Aachen entfernt, während Brüssel nur rund 100 km westlich der Aachener Stadtgrenze liegt.

Die Stadt Aachen ist durch die Bundesautobahnen A4 und A44, die belgischen Autobahn A76 und die niederländische Autobahn E40, sowie internationale Schnellzugtrassen und dem Regionalverkehr der DB [RE1, RE9 Richtung Köln und RE4 Richtung Düsseldorf] gut mit der umliegenden Region sowie mit den überregionalen Metropolen verkehrlich vernetzt. Die internationalen Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind in rund einer Stunde zu erreichen. Zum internationalen Maastricht Aachen Airport gelangt man in rund ½ Stunde sowie zum Flughafen Brüssel-Zaventem in gerade mal 1½ Stunden.

Der Öffentliche Personennahverkehr [ÖPNV] innerhalb der Stadt Aachen sowie in den angrenzenden Gemeinden, wird durch ein System von Buslinien gewährleistet. Die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs [MIV] an das überregionale Bundesautobahnen-, Bundes-



Abb. 13: Lage der Stadt Aachen in der Region
[© weyer gruppe | PROBIOTEC]

und Landstraßennetz erfolgt durch mehrere Ring- und Ausfallstraßen. Auf diese Weise wird eine enge regionale und überregionale Vernetzung der Stadt Aachen erreicht.

3.2 Die Stadt Aachen und ihre aktuellen Herausforderungen

Wie die meisten deutschen Städte steht auch die Aachener Innenstadt vor einem spürbaren Umstrukturierungs- und Transformationsprozess. Aachens Zentrum mit dem Bereich rund um Dom und Rathaus erfordern in ihren unterschiedlichen Funktionen des Arbeitens, des Handels, des Wohnens und der Freizeit einerseits stets eine hohe Aufmerksamkeit in der Pflege sowie andererseits eine versierte und passgenaue Entwicklungsstrategie in Bezug auf eine adäquate Nutzungsmischung.



Abb. 14: Blick auf den Aachener Dom und den Katschhof in der Aachener Innenstadt [© Adobe Stock]

Damit die Innenstadt auch in Zukunft ein lebendiger Ort bleibt, ist es notwendig, sie durch multifunktionale Nutzungskonzepte zu stärken. Innovative Ideen für den stationären Einzelhandel reichen nicht aus, um das Ziel einer lebendigen Innenstadt zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund setzt die Stadt Aachen auf sogenannte „Mixed-used“-Konzepte, die den Handel mit der Gastronomie, der Kulturszene, aber insbesondere auch mit der Nutzung Wohnen, intelligent verknüpfen.

Bereits heute findet man in der Aachener Innenstadt einen hohen Wohnanteil, nicht zuletzt da die zentrale Lage der Innenstadt eine hohe Anziehungskraft auf Studierende ausübt. Zudem wächst Aachen kontinuierlich. An diesem Bevölkerungszuwachs sind u. a. die fortschreitende Entwicklung der Aachener Hochschulen, der hochschulnahen Wirtschaftszweige und Forschungseinrichtungen sowie den damit einhergehenden optimalen Arbeitsplatzperspektiven beteiligt.

Daher verzeichnet Aachen eine enorme Zunahme von Wohnungsnachfragen. Wie in allen Kommunen ist es auch für Aachen oberstes erklärtes Ziel, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung zu schaffen und zu sichern. Nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie haben sich die Ansprüche, Bedarfe sowie Wünsche an Wohnraum und Wohnumfeld verändert. Dies beeinflusst maßgeblich die Anforderungen an entsprechende Bauvorhaben, flexibel und anschlussfähig auf aktuelle Entwicklungen und Bedarfe im Wohnungssegment zu reagieren.

3.3 Das Altstadtquartier Büchel und sein unmittelbares Umfeld

Gerade mal rund 250 m vom Aachener Dom, dem UNESCO-Weltkulturerbe, und vom historischen Rathaus entfernt, befindet sich innerhalb des Grabenrings, der Weltkulturerbezone, das Altstadtquartier Büchel. Das rund 3 ha große Altstadtquartier liegt zwischen den Straßen Nikolausstraße, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße, Mefferdatisstraße und Büchel umgeben von unterschiedlichster Bebauung, von mehrgeschossigen Blockrandbebauungen über Einzelhandelsgroßimmobilien bis hin zu kleinteiliger altstadttypischer Bebauung. Die Nutzung ist mit einer Mischung aus Wohn-, Büro-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen ebenso altstadttypisch. In dem Quartier befindet sich auch die Antoniusstraße mit Prostitutionsnutzung.

Im weiteren Umfeld gibt es rund um den Dom eine Konzentration von Einzelhandel- und Gastronomienutzungen. Südöstlich des Quartiers bildet die Adalbertstraße, eine weitere Haupteinkaufsstraße Aachens aus.

Mit einer Entfernung von 200 m zum südöstlich gelegenen Elisenbrunnen und 300 m zum östlich befindlichen Bushof, ist das Altstadtquartier Büchel an die wichtigsten Knotenpunkte des Busverkehrs sehr gut an den ÖPNV in Aachen angebunden. Darüber hinaus befindet sich der Aachener Hauptbahnhof etwa 1 km südlich des Quartiers. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist dieser in etwa 10 Minuten und zu Fuß in ca. ¼ Stunde erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen in den im näheren Umfeld befindlichen Parkhäusern [Entfernung von weniger als 500 m] zur Verfügung.

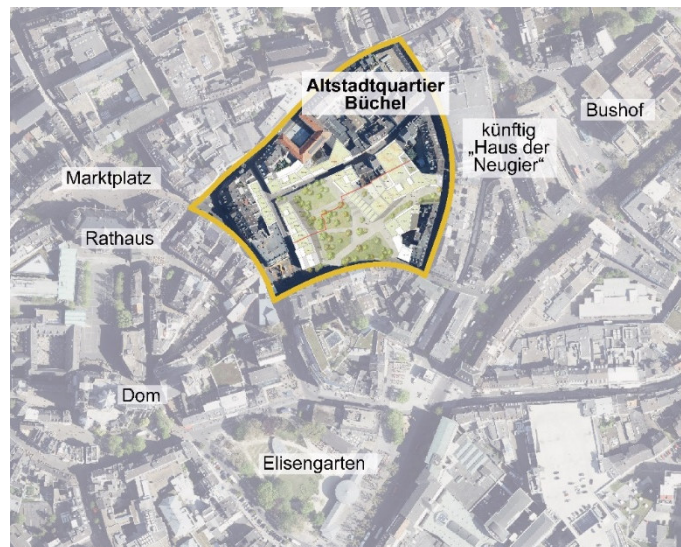


Abb. 15: Verortung des Altstadtquartier Büchel in Aachen
[© SEGA]

3.4 Das Projektareal innerhalb des Altstadtquartiers Büchel

Über Jahrzehnte prägte das sogenannte Büchelparkhaus das Projektareal. Im Jahr 2022 wurde das Gebäude endgültig abgerissen. Mit diesem entscheidenden Schritt wurde der Weg für die Umsetzung der Planungsziele und der nunmehr begonnenen Entwicklung des rund 0,5 ha großen Projektareals inklusive des Grundstücks „Baufeld 3“ frei.

Das Projektareal wird von der namensgebenden Straße Büchel im Süden, der Nikolausstraße im Westen, der Antoniusstraße im Norden sowie der Mefferdatisstraße im Osten begrenzt.

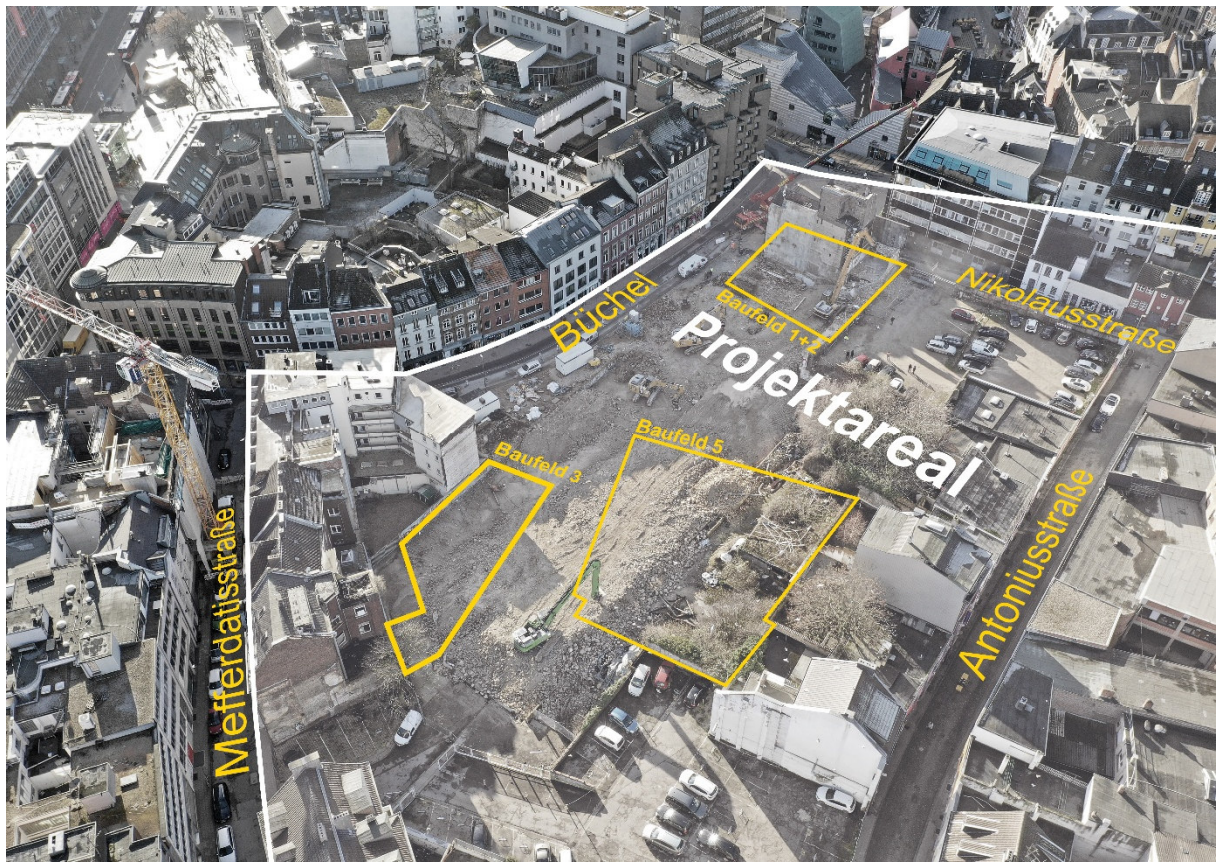


Abb. 16: Das Projektareal nach Abriss des Parkhauses Büchel; Ansicht Nord-Ost [© Andreas Steindl; weyer gruppe | PROBIOTEC]

Das unmittelbare Umfeld zum Projektareal zeichnet sich durch eine heterogene Nutzungsstruktur aus: man findet in der historischen Altstadt Cafés / Restaurants oder Einzelhandel und in den darüberliegenden Obergeschossen Wohnnutzung. Der Einzelhandel ist rund um das Altstadtquartier divers und durch unterschiedliche Warensegmente geprägt. Darüber hinaus werden die Ladenlokale im Umfeld des Projektareals von Gastronomie und Dienstleistungsangeboten genutzt. Östlich an das Altstadtquartier Büchel grenzt die östliche Innenstadt Aachens an. In direkter Nachbarschaft zum angebotenen Grundstück „Baufeld 3“ befindet sich zudem das Soziokulturelle Zentrum meffi.s. Details zu verschiedenen bestehenden Nutzungssegmenten –rund um das Grundstück „Baufeld 3“ –, sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Das seit einiger Zeit aufgegebene mehrgeschossige, frühere Kaufhaus „Horten“ befinden sich am östlichen Rand des Quartiers. Die Stadt Aachen plant hier die Schaffung des „Haus der Neugier“, als neue Wirkungsstätte für die Volkshochschule und Stadtbibliothek Aachen. Darüber hinaus befindet sich in der Antoniusstraße Prostitutionsgewerbe, dass angesichts seiner räumlichen Lage sowie der im Umfeld bereits begonnenen strukturellen Entwicklungen keinen nennenswerten Einfluss auf das angebotene „Baufeld 3“ hat.

3.5 Die Erschließung des Projektareals

Die innere Erschließung des Projektareals verläuft über die Nikolausstraße im Westen, den Büchel im Süden, die Antoniusstraße im Norden und die Mefferdatisstraße im Osten. Die Nikolausstraße, wie auch der parallel dazu verlaufende Teil des Büchels, sind als Einbahnstraßen ausgewiesen. In nord-östlicher Richtung stellt die Kleinkölnstraße, ebenfalls als Einbahnstraße, die Anbindung an das übergeordnete Straßensystem dar. Der nach West/Ost verlaufende Teil des Büchels, sowie die in nördliche Richtung abzweigende Mefferdatisstraße, sind in beide Richtungen befahrbar. Die verkehrsberuhigte Antoniusstraße komplettiert das innere Erschließungssystem des Quartiers.

Zukünftig wird das Projektareal eine weitere Erschließungsachse für Fuß- und Radverkehr sowie in Teilbereichen für Anliegerverkehr zwischen der Kreuzung Büchel/Nikolausstraße und der Mefferdatisstraße über die neu geplante Grün- und Freifläche erhalten.

Für die Aufwertung des Viertels sowie zur bestmöglichen Nutzung der stadträumlichen Qualitäten strebt die Stadt Aachen für das Altstadtquartier Büchel eine möglichst geringe Belastung durch motorisierten Verkehr an. Dabei bleibt die Erreichbarkeit der dortigen Grundstücke für die Anwohnenden und Gewerbetreibenden/Beherbergungsbetrieb, für den Liefer- und Ladeverkehr gewährleistet. Ebenso werden die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen berücksichtigt.

Im Auftrag der politischen Gremien möchte die Stadt Aachen für die Straßen im Quartier eine Fußgängerzone einführen. Hierzu sollen bis Mitte dieses Jahres entsprechende politische Beschlüsse gefasst werden. Insgesamt entstehen durch die geplante Grundstücksentwicklung am Büchel neue Gestaltungsspielräume zur Aufwertung und Verbesserung des Fußverkehrs innerhalb der Altstadt.

Die energetische und mediale Erschließung wird durch die SEGA hergestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme.

3.6 Die Mobilitätsangebote im Umfeld

Das weitere Mobilitätsangebot stellt sich unter Berücksichtigung der nachfolgenden Abbildung und der dazugehörigen Kennzeichnung [s. Ziffern] wie folgt dar:

Für PKW stehen öffentliche Parkhäuser u. a. am Bushof [1], in der Minoritenstraße [2], der Mostardstraße [3] und an der Blondelstraße [4] zur Verfügung.

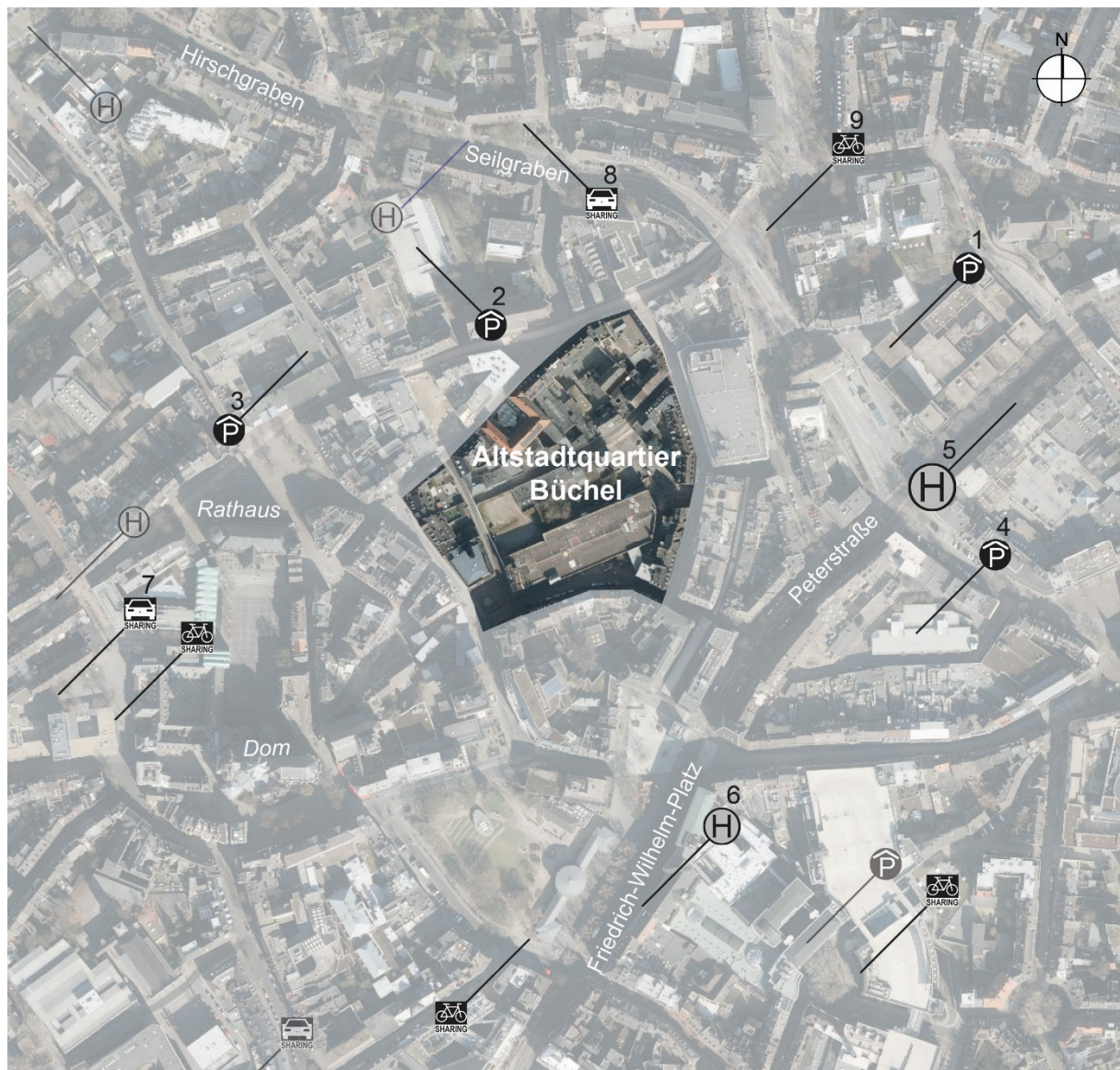


Abb. 17: Mobilitätsangebote im Umfeld des Altstadtquartier Büchel [© weyer gruppe | PROBIOTEC]

Im Übrigen ist die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr [ÖPNV] sehr gut über die zentralen Haltestellen am Bushof mit allen lokalen und regionalen Busverbindungen [5] und am Elisenbrunnen [6] gegeben. Der Hauptbahnhof ist mit den Busverbindungen in wenigen Minuten und zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Zusätzlich sind Car-Sharing-Stationen an den Standorten Klosterplatz [7] und Martinstraße [8] fußläufig zu erreichen, sodass weitere Mobilitätsangebote ohne eigenen PKW vorhanden sind. Darüber hinaus stehen in der Innenstadt verschiedene Leihfahrradstationen zur Verfügung, unter anderem am Hotmannspieß [9] mit einer Entfernung von ca. 300 m.

Zukünftig sind weitere Mobilitätsangebote [z. B. Car- und Bikesharing]] im Projektareal geplant [s. Kapitel 4.3].

4 „Baufeld 3“ – das Grundstück und seine Anforderungen

Das angebotene Grundstück „Baufeld 3“, Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück 2454, befindet sich am östlichen Rand der geplanten Grün- und Freifläche am Büchel und soll zukünftig die Blockrandbebauung an der Ecke Wegeverbindung Mefferdatisstraße / zukünftige Freifläche vervollständigen [s. Anlage 2]. Das Grundstück ist im Wesentlichen unbebaut; lediglich die östlich gelegene Zufahrt zum benachbarten Bestandsgebäude Büchel 51 ist befestigt.

Folgende Eckdaten kennzeichnen das angebotene Grundstück:

Eckdaten zum Grundstück „Baufeld 3“	
Grundstücksgröße	464 m ²
realisierbare Gesamthöhe des Gebäudes	max. 17,00 m [entspricht einer möglichen Geschosszahl von ca. IV + DG]
ergänzende Hinweise zur Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Der rückwärtige Grundstücksbereich darf nur eingeschossig bebaut werden. - Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden. - Im Bereich des Überfahrrechts zugunsten des Nachbargebäudes Büchel 51 kann nur eine Bebauung erfolgen, die mit diesem Recht vereinbar ist [s. Kapitel 4.8].

4.1 Preisangebot

Die SEGA bietet das Grundstück „Baufeld 3“ bevorzugt im Erbbaurecht an. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 40 Jahre. Somit tritt nach 40 Jahren die Vereinbarung eines Heimfall-Rechtes ein. Eine längere Laufzeit ist grundsätzlich möglich und kann im Präsentationstermin erörtert werden.

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Laufzeit erwartet die SEGA die Einreichung eines entsprechenden Preisangebotes.

Darüber hinaus ist auch ein Grundstückserwerb im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages denkbar. Hierzu ist die Abgabe eines verbindlichen Kaufangebotes erforderlich.

Wie im Kapitel 5.1 ff. ausführlich dargelegt, ist mit dem Nutzungskonzept ein Preisangebot für das innerstädtische Grundstück einzureichen. Das vom / von der Bewerber*in anzubietende Preisangebot sowie das einzureichende Nutzungskonzept für die Bebauung des „Baufeld 3“ unterliegen dem Wettbewerb.

HINWEIS: In Vorbereitung dieses Konzeptverfahrens wurden seitens der SEGA örtliche Kreditinstitute über die Grundstücksausschreibung und die damit verbundenen Rahmenbedingungen sowie Anforderungen ausführlich informiert.

Die SEGA behält sich die Beendigung des Konzeptverfahrens vor, wenn die eingereichten Preisangebote unter Berücksichtigung des angebotenen Nutzungskonzeptes Zweifel an der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit der Preisangebote bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das „Baufeld 3“ zukünftig innerhalb eines von der Stadt Aachen möglicherweise auszuweisenden Sanierungsgebiets [s. Kapitel 4.2.3] befindet. Aktuell führt die Stadt Aachen hierzu die sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen durch. In diesem Zusammenhang sind Städte und Gemeinden in einem Sanierungsgebiet gemäß § 154 BauGB dazu verpflichtet, die Grundstückseigentümer*innen an den entstandenen Kosten der Sanierung in Form eines sogenannten Ausgleichsbetrages zu beteiligen. Des Weiteren dürfen Grundstücke in einem Sanierungsgebiet, nur zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert veräußert werden. Unter Annahme eines möglicherweise zukünftigen Sanierungsgebiets würde der von der kommunalen Bewertungsstelle der Stadt Aachen prognostizierte Ausgleichsbetrag gemäß § 154 [2] BauGB für das „Baufeld 3“ voraussichtlich ca. 135.000 € betragen.

4.2 Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Zuge der späteren baulichen Umsetzung des ausgewählten Nutzungskonzeptes, sind von den Bewerber*innen rechtlich verankerte Vorgaben zu beachten. Sie berühren insbesondere planungsrelevante Aspekte, die sich vom generellen Planungsrecht über das künftige Mobilitätsangebot sowie dem Umgang mit dem Thermalquellzug auf dem Projektareal erstrecken. Die relevanten Einzelheiten werden in den nachfolgenden Unterkapiteln detailliert beschrieben.

4.2.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes Altstadtquartier Büchel ist es, zwischen Welterbe und dem Übergang zur östlichen Innenstadt einen neuen Stadtraum mit vielfältigen Angeboten zu schaffen. Dies bietet Entwicklungschancen, den Strukturwandel der Aachener Innenstadt durch eine innovative Quartiersentwicklung sowie durch individuelle Nutzungsformen aktiv zu gestalten und voranzutreiben.

Mit der anstehenden Realisierung des städtebaulichen Konzepts Altstadtquartier Büchel [s. Kapitel 2.2] wird im Zentrum des Altstadtquartiers - vom Büchel bis zur Antoniusstraße - eine kompakte Freianlage geschaffen. Besonderes Augenmerk kommt hierbei der direkten Verbindung vom Büchel / Bahkauw bis zur Mefferdatisstraße mit einer Sichtachse auf den Dom

zu. Neue Wegeverbindungen und Blickachsen, lebendige Erdgeschosse, sowie innovative Lösungen für Mobilität und Stadtklima charakterisieren den städtebaulichen Entwurf.

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Projektareal Gebäudeneuplanungen vor, die sich durch eine hohe baukulturelle Qualität auszeichnen sollen.



Abb. 18: Konkretisierung des Städtebaulichen Konzepts Altstadtquartiers Büchel [© trint + kreuder d.n.a. architekten]

In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen und der zeitlichen Abfolge der baulichen Maßnahmen wird die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel in mehreren Bauphasen erfolgen [s. Kapitel 2.2].

So ist in den Bereichen östlich und westlich der geplanten Freianlage in der ersten Umsetzungsphase die Realisierung von drei bis vier Gebäuden vorgesehen. Als drei- bis fünfgeschossige Neubauten [in Ausnahmefällen max. sechsgeschossig] fügen sich diese in die bestehenden baulichen Strukturen ein. In einer weiteren Entwicklungsphase sind die Realisierung der nördlichen Freianlage bis hin zur Antoniusstraße und die den zukünftigen Freiraum räumlich fassende Bebauung entlang der Nikolausstraße und Antoniusstraße geplant. Auch

hier werden bestehende Raumkanten und Geschossigkeiten aufgegriffen und weiterentwickelt.

Das künftig mögliche Nutzungsspektrum reicht von Kultur / Soziales, Dienstleistung, Einzelhandel / Gastronomie über Bildung / Weiterbildung, Forschung, Entwicklung und Lehre bis hin zu Wohnen [vorrangig in den Obergeschossen]. Durch eine ausgeprägte Nutzungsflexibilität soll eine hohe Attraktivität und dauerhafte Lebendigkeit des Quartiers gewährleistet werden. Die Erdgeschossbereiche auf den jeweiligen Baufeldern des Projektareals sollen durch ihren unmittelbaren Zugang zum geplanten Freiraum öffentliche Wirkungskraft entfalten und damit zur dauerhaften Belebung der Freifläche und des Quartiers beitragen.

Das städtebauliche Konzept sowie das Nutzungsprogramm wurde unter umfangreicher Beteiligung der Stadtgesellschaft partizipativ entwickelt.

4.2.2 Bebauungsplan

Für das Grundstück „Baufeld 3“ existiert derzeit kein Bebauungsplan. Für den Bereich zwischen Nikolausstraße, Büchel, Mefferdatisstraße, Kleinkölnstraße und Großkölnstraße wurde seitens der Stadt Aachen ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Hierzu hatte der Rat der Stadt Aachen mit Beschluss im August 2020 die Zielsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 999 - Altstadtquartier Büchel definiert. Somit sieht das Bauleitplanverfahren vor, insgesamt für das Altstadtquartier Büchel eine städtebauliche Aufwertung und Entwicklung mit einer angemessenen baulichen Struktur und architektonischen Gestaltung in Verbindung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebot zu schaffen.

Um der erforderlichen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Rechnung zu tragen, hat die Stadt Aachen das Bauleitplanverfahren Nr. 999 - Altstadtquartier Büchel - in der weiteren Bearbeitung in einen südlichen und einen nördlichen Bereich gesplittet. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, den südlichen Teilbereich bauleitplanerisch zügig voranzutreiben und entsprechend zu verwirklichen. Gründe hierfür sind insbesondere eine rasche Umsetzung des geplanten Grün- und Freiraums [s. Kapitel 2.1 und 2.2] als Maßnahme zur Begegnung der Klimawandelfolgen, die Sicherstellung einer Durchwegbarkeit des Quartiers vom Bahkauv [Ecke Büchel/Nikolausstraße] bis in die östliche Innenstadt sowie die städtebauliche Aufwertung des Quartiers. Unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd - umfasst der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Flächen des ehemaligen Parkhauses Büchel, weitere Grundstücke westlich der Mefferdatisstraße und an der Ecke Büchel/Mefferdatisstraße sowie Grundstücke an der Nikolausstraße.

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd - liegende „Baufeld 3“ ist als künftige planungsrechtliche Vorgabe zur Art der baulichen Nutzung eine gemischte urbane Nutzung von Wohnen und Arbeiten vorgesehen.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd – wird dieses Jahr erwartet. Die Erstellung des Bebauungsplans erfolgt als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch [BauGB].

Mit der Entwicklung und Realisierung der Liegenschaften im südlichen Teilbereich des Altstadtquartiers, sind auch für den nördlichen Teilbereich positive Effekte zu erwarten. Über ein Bauleitplanverfahren für den nördlichen Bereich des Altstadtquartiers Büchel wird das politische Gremium der Stadt Aachen zu gegebener Zeit beraten.

4.2.3 Bauordnungsrecht

Das Grundstück „Baufeld 3“ befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gebäuden. Bei der Planung des zukünftigen Gebäudes sind daher zwingend die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung NRW [BauO NRW] zu beachten.

4.2.4 Sanierungsgebiet Altstadtquartier Büchel

Wie bereits im Kapitel 4.1 dargelegt, prüft die Stadt Aachen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Hierzu beschloss der Rat der Stadt Aachen am 20.06.2024 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet im Bereich des Altstadtquartiers Büchel. Als Ergebnis aus den Vorbereitenden Untersuchungen kann die Festsetzung eines Sanierungsgebiets im sogenannten Vollverfahren bzw. umfassenden Verfahren nach den Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch [BauGB] erfolgen. In diesem Zusammenhang wären zur Sicherung der Sanierungsziele dann die gesetzlichen Vorgaben nach §§ 144 ff. BauGB zu beachten. Die politische Beratung zum Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und einem möglichen Sanierungsgebiet, wird in diesem Jahr erwartet.

Wie bereits ebenfalls in Kapitel 4.1 dargelegt, verpflichtet der Gesetzgeber die Städte und Gemeinden dazu, die Grundstückseigentümer*innen an den entstandenen Kosten der Sanierung in Form eines sogenannten Ausgleichsbetrages zu beteiligen [§ 154 BauGB]. Mit dem Ausgleichsbetrag wird die ausschließlich durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Bodenwerterhöhung abgeschöpft. Dabei sind die Bodenwerte Gegenstand der Wertermittlung, nicht aber die Werte der baulichen Anlagen. Die jeweilige Grundstücksfläche stellt die Bemessungsgrundlage für den grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrag dar. Die Berechnung erfolgt individuell für jedes Grundstück über eine unabhängige Begutachtung bzw. den unabhängigen Gutachter*innenausschuss. Für das „Baufeld 3“ würde der von der kommunalen Bewertungsstelle der Stadt Aachen prognostizierte Ausgleichsbetrag gemäß § 154 [2] BauGB dann voraussichtlich ca. 135.000 € betragen.

4.2.5 Weitere Satzungen und Vorgaben

Das Grundstück befindet sich innerhalb einer Stadtbildsatzung, einer Stellplatzsatzung, einer Grün- und Gestaltungssatzung, einer Baumschutzsatzung, einer Satzung über Spielflächen für Kleinkinder, einer Wohnraumschutzsatzung, sowie einer Vorkaufsrechtssatzung.

4.3 Das Mobilitätskonzept für das Altstadtquartier Büchel

„Von der autogerechten zur menschengerechten Stadt“ – unter diesem Leitbild steht das Mobilitätskonzept für das Altstadtquartier Büchel. Ziel des Mobilitätskonzepts ist die Entwicklung klimafreundlicher Mobilitätsangebote bei gleichzeitiger Sicherstellung der Erreichbarkeit des dortigen Nutzungsspektrums von Wohnen, Leben und Arbeiten.

Innovative und nachhaltige Mobilitätsangebote sollen maßgeblich dazu beitragen, dauerhaft eine weitestgehende Reduktion des motorisierten Individualverkehrs zu gewährleisten. Somit soll zukünftig im Altstadtquartier so weit wie möglich auf die Errichtung neuer PKW-Stellplätze verzichtet werden. Die mit dem Mobilitätskonzept verbundenen Maßnahmen verfolgen das Ziel, dass zukünftig möglichst viel Verkehre im Umweltverbund [zu Fuß, Fahrrad und ÖPNV] stattfinden. Die im Jahr 2025 aktualisierte Stellplatzsatzung der Stadt Aachen ermöglicht die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept.

Im Zuge der späteren Entwicklung auf dem angebotenen Grundstück „Baufeld 3“ sind die mit dem Mobilitätskonzept verbundenen [Teil-] Maßnahmen von dem*der künftigen Erbpachtnehmer*in / Eigentümer*in zu beachten, umzusetzen und separat vertraglich zu sichern.

Angesichts der geologischen / hydrologischen Gegebenheiten auf dem Grundstück ist die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen nur eingeschränkt möglich. Vor diesem Hintergrund muss unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts mit der Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze vom / von der künftigen Bauherr*in umgegangen werden.

4.4 Topografie

Das gesamte Projektareal zeichnet sich durch einen Höhenunterschied von ca. 6,00 m aus. Er verläuft in Nord-Süd-Richtung [Büchel 160,48 m über NHN / Antoniusstraße 166,40 m über NHN].

Das Grundstück „Baufeld 3“ mit seiner Größe von 464 m² liegt im Osten des Projektareals und befindet sich an die Ostseite des ehemaligen Büchelparkhauses. Der Höhenunterschied des „Baufeld 3“ von der nördlichsten Grundstücksecke [160,99 m über NHN] bis zur südlichsten Grundstücksecke [159,93 m über NHN] beträgt ca. 1,06 m.

Der beschriebene Geländeverlauf ist in der Anlage 4 „Lageplanausschnitt Istzustand mit Höhenlinien [M. 1:250]“ abgebildet.

Die Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses wurde im Boden belassen [s. Kapitel 4.5.4].

4.5 Thermalwasser | Grundwasser | Archäologie | Bodeneingriffe

Das Projektareal und damit auch das Grundstück „Baufeld 3“ befinden sich im Einflussbereich von Thermal- und Grundwasser, historischer Siedlungseinflüsse sowie weiterer Faktoren, die für die spätere bauliche Entwicklung von Bedeutung sind.

4.5.1 Thermalwasser

Die Stadt Aachen – auch Stadt des Wassers genannt – verfügt insgesamt über 30 Thermalquellen. Das gesamte Projektareal liegt im Thermalquellenschutzbereich. Der Thermalquellenzug verläuft direkt unter dem Areal.

Die Thermalquellen stellen gleichermaßen Herausforderungen als auch Chancen für die kommenden Planungen auf dem Projektareal dar. Der äußerst sensible Bereich des Quellenzuges muss im Zuge baulicher Maßnahmen vor negativen Beeinträchtigungen geschützt werden. Das bedeutet, dass geplante Gebäude auf dem Projektareal nur in einer definierten Tiefe in den Boden eindringen dürfen. Eingriffe in den Untergrund, dies betrifft auch zeitlich befristete Maßnahmen z. B. in der Bauzeit, wie Verbaumaßnahmen, Abfangungen für Bestandsgebäude usw., bedürfen seitens der Unteren Wasserbehörde einer Überprüfung und Genehmigung. Die Errichtung eines Untergeschosses auf dem angebotenen Grundstück ist prinzipiell möglich.

Eine maximale Bebauungstiefe wird der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd – ausweisen. Laut geologischen und hydrogeologischen Untersuchungen gilt für das Grundstück „Baufeld 3“ derzeit eine Maximaltiefe des Aushubniveaus inklusive Fundamente und Flächenfilterschicht von ca. 158,00 m über NHN.

Die Chancen der Thermalquellen liegen darin, das Thermalwasser als gestalterisches Element im öffentlichen Raum erlebbar zu machen. Der Planungsentwurf der Freifläche des Berliner Landschaftsarchitekturbüros GM013 sieht dies vor [s. Kapitel 2.1].

4.5.2 Grundwasser

Nach den vorliegenden Unterlagen [Baugrundkarten bzw. Gutachten] der SEGA befindet sich der Grundwasserstand innerhalb des Projektareals bei ca. 3,00 m unter Flur. Das bedeutet, dass bereits eingeschossige Unterkellerungen künftiger Gebäude möglicherweise ins Grundwasser einbinden werden.

Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind ggf. Maßnahmen, wie z. B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke zum Schutz vor Grundwasser, erforderlich. Arbeiten, die sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind

der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Ggf. wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4.5.3 Archäologie

Das Grundstück „Baufeld 3“ befindet sich vollflächig im Bereich des Bodendenkmals AA 081 und das in diesem beinhaltete Bodendenkmal AA 093 [römisches bis neuzeitliches Stadtviertel Büchel, eingetragenes Bodendenkmal Nr. B00057 – Stadtviertel „Büchel“ der Denkmalliste der Stadt Aachen]. Dieses dokumentiert die unterschiedlichen Nutzungen und den Aufbau einer Siedlung bzw. Stadt seit der Römerzeit. Früheste Besiedlungsstrukturen gibt es aus dem 1. Jahrhundert n. Chr. Die aus dieser Zeit stammende Straßenführung ist im Stadtgrundriss – trotz der mittelalterlichen Verschiebungen – noch ablesbar.

In der Vergangenheit wurden innerhalb des Projektareals im Rahmen verschiedener Untersuchungen archäologische Befunde unterschiedlicher Zeitepochen dokumentiert. Vor diesem Hintergrund wird der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd – für die baulichen Entwicklungen entsprechend verpflichtende archäologische Maßnahmen, wie z. B. archäologische Baubegleitungen, vorsehen. Veränderungen, insbesondere Bodeneingriffe [z. B. auch Hausanschlüsse, Leitungsgräben etc.] bedürfen einer gesonderten Erlaubnis. Ein formloser Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 2 DSchG NRW mit den für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen, ist bei der Unteren Denkmalbehörde [UDB] der Stadt Aachen zu stellen. Benötigt werden die Darstellung und Beschreibung aller geplanten Erdingriffe in Umfang und Tiefe.

Die UDB wird auf dieser Grundlage prüfen, ob Gründe des Denkmalschutzes der Maßnahme entgegenstehen bzw. ob ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt [§ 15 Abs. 3 und Abs. 5 DSchG NRW].

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Erhalt vor Ort [in situ] zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden [§ 14 in Verbindung mit § 5 Abs. 2 DSchG NRW und § 1 Abs. 1 DenkmalVO NRW].

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine flächenhafte archäologische Erwartungskarte für das Altstadtquartier Büchel erstellt. Diese teilt das Areal in drei unterschiedliche Zonen ein: grün, gelb und rot.

Das Grundstück „Baufeld 3“ befindet sich vollständig in der gelben Zone. Dort ist die archäologische Erwartung punktuell, bzw. unklar. Bodeneingriffe in diese Bereiche sind prinzipiell möglich, allerdings müssen sich Bodeneingriffe auf die Kubatur der Bestands- bzw. Vorgängergebäude beschränken. Diese sind in Absprache mit der UDB zu ermitteln. Sollten besondere Gründe eine Abweichung von dieser Vorgabe erforderlich machen, ist bereits im Planungsstadium eine archäologische Sachverhaltsermittlung zu erstellen und zu klären, ob, bzw. inwieweit bodendenkmalwerte Substanz durch diese Erweiterungen betroffen ist. Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein

überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umpfanungen notwendig werden. Die Maßnahmen bezüglich des Bodendenkmals sind vom Erbpachtnehmer*in / Käufer*in zu dessen Lasten zu erbringen.

4.5.4 Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses

Die Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses wurde im Untergrund erhalten, um die darunterliegende Thermalwasserzone sowie das eingetragene Bodendenkmal zu schützen [s. Anlagen 2 und 3].

Die Bodenplatte ist aus Stahlbeton mit darunterliegenden Punktfundamenten errichtet worden. Die Plattenstärke beträgt etwa 0,25 m. Sofern im Rahmen der baulichen Realisierung des Nutzungskonzeptes der*die zukünftige Erbpachtnehmer*in / Käufer*in beabsichtigt, die Bodenplatte auf dem Grundstück „Baufeld 3“ zu entfernen, ist – neben den üblichen gutachterlichen Begleitungen wie z. B. zu Statik und Baugrund im Hinblick auf die Bestandbebauung – auch eine vorherige bzw. baubegleitende gutachterliche, archäologische und hydrogeologische Prüfung und Begleitung erforderlich. Die Maßnahmen bezüglich der Bodenplatte sind vom Erbpachtnehmer*in / Käufer*in zu dessen Lasten zu erbringen.

4.6 Altlasten

Nach Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 24.02.2022 zur Neuplanung des Altstadtquartiers Büchel, ist das Grundstück „Baufeld 3“ nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.

2016 führte die Stadt Aachen auf dem gesamten Projektareal orientierende Altlastenuntersuchungen durch. Durchgeführte Bodenuntersuchungen haben anthropogen veränderte Böden identifiziert, d. h. Auffüllungsböden mit technogenen Beimengungen [Erdaushub mit wechselnden Anteilen aus Beton, Ziegelbruch etc.], die für innerstädtische Bereiche typisch sind.

Vor diesem Hintergrund müssen möglicherweise künftige Erdarbeiten auf dem Projektareal und damit auch auf dem Grundstück „Baufeld 3“ durch Sachverständige für Altlasten/Bodenschutz überwacht werden. Stets ist sicherzustellen, dass von dem Boden keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Die Maßnahmen bezüglich der Altlasten sind vom Erbpachtnehmer*in / Käufer*in zu dessen Lasten zu erbringen.

4.7 Grundbuch und Verbindlichkeiten

Im Grundbuch des Grundstücks „Baufeld 3“ ist ein Überfahrrecht zugunsten der benachbarten Liegenschaft Büchel 51 eingetragen [befestigte Zufahrt]. Dieses Recht muss erhalten und bei der baulichen Entwicklung des Grundstücks berücksichtigt werden. Des Weiteren ist ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Aachen eingetragen.

Darüber hinaus existiert für das Projektareal eine Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzwohnraum im Umfang von 256,62 m² gegenüber der Stadt Aachen. Der*die neue Vorhabenträger*in für das Grundstück „Baufeld 3“ verpflichtet sich diese Wohnraumverpflichtung durch die Herstellung entsprechender Wohneinheiten im Nutzungskonzept umzusetzen.

5 Das Verfahren und seine Anforderungen

Das Konzeptverfahren zum Baustein **AUSBLICK** richtet sich an

gemeinschaftliche Baugruppen / Investierende / Entwickler*innen / Bauherr*innen,
die an dem Standort einen Nutzungsmix aus **GEWERBE + WOHNEN** realisieren.

Das mit dieser Aufgabenbeschreibung von der SEGA angebotene Grundstück „Baufeld 3“ wird vorrangig nach der Qualität des einzureichenden Nutzungskonzeptes übertragen. Des Weiteren unterliegt die Grundstücksübertragung auch einem wirtschaftlichen Kriterium in Form eines entsprechenden Preisangebotes. Wie bereits im Kapitel 4.1 beschrieben, ist vorgesehen, das ausgeschriebene Grundstück im Erbbaurecht zu verpachten oder über einen Verkauf zu veräußern. Hierzu haben die Bewerber*innen im Rahmen dieses Verfahrens neben ihrem Nutzungskonzept ein entsprechendes Preisangebot für das „Baufeld 3“ mit seiner Grundstücksgröße von 464 m² abzugeben.

Während des gesamten Konzeptverfahrens verpflichtet sich die SEGA gegenüber allen Beteiligten zur Objektivität und Transparenz.

5.1. Leistungsanforderungen und -umfang

Die SEGA erwartet ein schriftlich ausgearbeitetes Nutzungskonzept [max. 15 Seiten], das detailliert die Struktur und Organisation beider Nutzungen - **GEWERBE + WOHNEN** - verbindlich darlegt. Detaillierte ausgearbeitete Grundrisspläne sind nicht gefordert und gewünscht.

Es ist von den Bewerber*innen eine fundierte und differenzierte Beschreibung der geplanten inhaltlichen Ausrichtung auf dem ausgewiesenen Grundstück „Baufeld 3“ einzureichen. Im Einzelnen werden folgende Anforderungen an die Nutzungskonzeption gestellt:

Nutzungsrelevante Aspekte

- Der Entwicklungsprozess „Altstadtquartier Büchel“ steht für – *mehr Lebendigkeit – mehr Vielfalt – mehr Öffentlichkeit*. Dieser Dreiklang soll sich in allen künftigen Nutzungen auf dem innerstädtischen Projektareal widerspiegeln. Vor diesem Hintergrund ist in Verbindung mit der angrenzenden Freifläche für das Grundstück „Baufeld 3“ eine dauerhafte Etablierung frequenzbringender, öffentlichkeitswirksamer Nutzungen zu gewährleisten.
- Unter Berücksichtigung einer urbanen Nutzungsmischung [s. Kapitel 4.2.2] ist die Erdgeschossenebene des baulich zu entwickelnden Grundstücks ausschließlich für gewerbliche Nutzungen aus dem Branchensegment Gastronomie und / oder Einzelhandel und / oder sonstige Gewerbebetriebe [z. B. Werkstätten] und / oder Dienstleistungen / Büronutzung und / oder Nutzung aus dem kulturellen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen oder kirchlichen Bereich und / oder sonstige frequenzbringende und

öffentlichkeitswirksame Nutzungen auszubilden. Eine Wohnnutzung in den Erdgeschossbereichen ist ausgeschlossen.

- Für die Etablierung der Nutzung **GEWERBE** in den Erdgeschosebenen sind folgende Punkte zu beachten:
 - Grundsätzlich sind unter Berücksichtigung des vorgenannten Branchensegmente die geplanten Nutzungen von den Bewerber*innen frei wählbar.
 - Das gewählte Branchensegment ist im Nutzungskonzept konkret zu beschreiben. Zur Nachvollziehbarkeit und Bewertung des eingereichten Nutzungskonzeptes ist von den Bewerber*innen darzulegen, welches Angebot auf dem Grundstück „Baufeld 3“ geschaffen wird. Hierzu sind mit der geplanten Nutzung weiterführende Nutzungsdetails zu benennen.
 - Bei der Wahl der gewerblichen Nutzung, ist auf eine auf die Umgebung positiv wirkende Nutzung und langfristige Qualität zu achten. Die klimaökologische, zukunftsweisende Freianlage setzt in Verbindung mit ihrer Lage innerhalb der Schutzzone der UNESCO-Weltkulturerbestätte Aachener Dom anspruchsvolle Maßstäbe an die Qualität der geplanten Nutzungen.
 - Die geplanten gewerblichen Nutzungen, sollen mit dem angrenzenden Freiraum eine wechselseitig qualitätssteigernde Funktion übernehmen. Die Schaffung einer schlüssigen dauerhaften Verbindung zwischen Innen und Außen ist im Rahmen des Nutzungskonzeptes darzulegen.
- Für die Obergeschosebenen ist die Nutzung **WOHNEN** vorzusehen. Hierbei sind folgende Nutzungsaspekte sowie Vorgaben zu beachten:
 - Grundsätzlich ist eine Diversifizierung und Durchmischung von Wohnangeboten [Vielfalt an Bewohner*innengruppen, innovative Wohnkonzepte, gemeinschaftliche Wohnformen, Spektrum an unterschiedlichen Wohnungsgrößen] vorzusehen.
 - Im Rahmen der Schaffung von Wohnraum ist die Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnraum, z. B. preisgedämpfter Wohnungsbau, erwünscht.
 - Die bestehende Wohnraumverpflichtung im Umfang von 256,62 m² ist im Rahmen des Nutzungskonzeptes nachzuweisen [s. Kapitel 4.7].
- Mit der Erstellung des Nutzungskonzeptes ist, die geplante funktionale und räumliche Strukturierung des Nutzungsmix zu beschreiben. Es soll dargelegt werden, wie die geforderten Nutzungen **GEWERBE + WOHNEN** auf dem angebotenen Grundstück zukünftig arrangiert / organisiert sind. Darüber hinaus sollte das Nutzungskonzept Aufschluss geben, wie insbesondere die Erdgeschosebene eine Verbindung zwischen Innen und Außen schafft. Hierzu zählt auch die Öffnung der Gebäudefassade zum öffentlichen Raum.

- Es wird erwartet, dass die geplanten Nutzungen einen nachhaltigen Beitrag für das Altstadtquartier und die Gesamtstadt leisten. Das Zusammenspiel des Nutzungsmix **GEWERBE + WOHNEN** soll zu einer Stabilisierung, Aufwertung und möglichst lebendigen Frequentierung des gesamten Quartiers beitragen.
- Die Aufteilung der einzelnen Nutzungen soll in einem schematischen Flächenplan dargestellt werden.

Gestalterische Aspekte

Herleitend aus der einzureichenden Nutzungskonzeption wünscht die Eigentümerin SEGA erste gestalterische Aussagen zur denkbaren Architektur auf dem Grundstück „Baufeld 3“.

Hierbei sollen der typische **Altstadtrhythmus** und die **Körnigkeit** der Altstadtstruktur zeitgenössisch interpretiert und berücksichtigt werden.

Folgende Gestaltungsüberlegungen sind näher zu beleuchten, zu beschreiben und in skizzenform zu veranschaulichen:

- Welche Architektursprache stellt sich der*die Bewerber*in für das Nutzungskonzept vor [u. a. Einsatz von Materialien, Gestaltungselementen]?
- Welche baukulturelle Haltung wird unter Berücksichtigung des unmittelbaren Umfeldes [Aachener Altstadtquartier] seitens des*der Bewerber*in mit dem angebotenen Nutzungskonzept verbunden?

Detaillierte ausgearbeitete Architekturpläne sind in diesem Konzeptverfahren nicht gefordert. Maßstäbliche Architekturpläne werden erst ab der Optionsphase [s. Kapitel 6] in Abstimmung mit der SEGA gefordert.

Energetische / Ökologische Aspekte

Neben den nutzungsrelevanten Aspekten erwartet die SEGA erste Überlegungen zur künftigen energetischen und ökologischen Ausrichtung des Nutzungskonzeptes. Im Einzelnen werden zu folgenden Punkten entsprechende Angaben gefordert:

- Überlegungen zu energetischen Standards [z. B. Technik, präferierter Mobilitätsansatz (s. Kapitel 4.3)]
- Begrünung des Gebäudes
- Umgang mit weiteren Ressourcen

Umsetzungsrelevante Aspekte

In Verbindung mit einer geplanten Konzeptrealisierung sind für die SEGA im Zuge der weiteren Umsetzung folgende Aspekte von Relevanz:

- Die Umsetzung und Etablierung des Nutzungsmix **GEWERBE + WOHNEN** sind auf dem ausgeschriebenen Grundstück dauerhaft auszurichten.

- Es sind erste Überlegungen zur wirtschaftlichen Umsetzung ihres Nutzungskonzeptes seitens der Bewerber*innen darzulegen. Hierbei soll für die SEGA erkennbar sein, welches Investitionsvolumen mit der Umsetzung des Nutzungskonzeptes verbunden sind und welche wirtschaftlichen Vorkehrungen für die Realisierung getroffen werden [beispielsweise durch die Akquirierung von Fördergeldern, Darlehen, Kredite etc.]. Des Weiteren sind erste Angaben zur angestrebten durchschnittlichen monatlichen Kaltmiete/m² für die gewerbliche Nutzung [en] sowie für die geplanten Wohnnutzungen darzulegen.
- Die für das Vorhaben gewählte Organisationsform ist von Seiten der künftigen Pächter*in / Käufer*in dauerhaft und wirtschaftlich tragfähig anzulegen und darzustellen.
- Bei Wegfall einer Teilnutzung sorgt die Pächter*in / Käufer*in für eine gleichartige bzw. gleichwertige Folgenutzung.
- Bei gemeinschaftlichen Baugruppen soll die Anzahl der aktiven Mitglieder mind. 3 Personen [natürlich oder juristisch] betragen.
- Die Bewerber*innen verpflichten sich, in allen Phasen der Planung und Realisierung eng mit der SEGA und der Stadt zusammenzuarbeiten und Meilensteine in der Entwicklung des Projekts gemeinsam abzustimmen.

5.2 Prüfung und Auswahl

Die eingereichten Nutzungskonzepte werden unter Berücksichtigung der vorgenannten Leistungsanforderungen einer detaillierten Prüfung unterzogen. Die Prüfung der fristgerecht eingereichten Konzepte erfolgt durch ein Team, bestehend aus Vertreter*innen der SEGA und ihrer beauftragten Prozessbegleitung weyer gruppe | PROBIOTEC.

Die inhaltliche Bewertung der Konzepte erfolgt anhand von Auswahlkriterien und ihren dazugehörigen Unterkriterien. Diese splitten sich in wirtschaftliche und konzeptionelle Kriterien auf.

Es ist vorgesehen, das ausgeschriebene Grundstück im Erbbaurecht zu verpachten oder über einen Verkauf [mit Rückübertragungsregelungen im Falle von Vertragsverstößen] zu veräußern. Hierzu hat der*die Bewerber*in im Rahmen dieses Verfahrensschrittes neben seinem*ihrem Nutzungskonzept ein Preisangebot für das 464 m² große Grundstück abzugeben. Das einzureichende Preisangebot [Erbbauzins oder Kaufpreis] wird durch das wirtschaftliche Auswahlkriterium gewertet.

Das vom / von der Bewerber*in anzubietende Preisangebot sowie das einzureichende Nutzungskonzept für die Bebauung des „Baufeldes 3“ unterliegen dem Wettbewerb.

Im Rahmen der Vorprüfung der eingereichten Nutzungskonzepte behält sich die SEGA vor, Aufklärungsgespräche zu den jeweiligen Angeboten mit den Bewerber*innen durchzuführen. Ein entsprechendes Zeitfenster ist in der Zeitplanung [s. Kapitel 5.6] benannt.

Die SEGA behält sich die Beendigung des Konzeptverfahrens vor, sofern die eingereichten Preisangebote unter Berücksichtigung der angebotenen Nutzungskonzepte Zweifel an der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit der Preisangebote bestehen.

Die Bewerber*innen erhalten die Gelegenheit, ihr eingereichtes Nutzungskonzept einem für das Verfahren eingerichteten Auswahlgremium persönlich zu präsentieren. Hierbei behält sich die SEGA vor, auf der Grundlage des Prüfergebnisses die Anzahl der zur Präsentation zugelassenen Bewerber*innen auf die **fünf aussichtsreichsten Nutzungskonzepte** zu beschränken.

Das Auswahlgremium setzt sich aus Vertreter*innen der SEGA und ihrem Aufsichtsrat sowie aus externen Fachleuten, die Expertisen in den Bereichen „Innenstadtentwicklung“ sowie „Architektur und Städtebau“ aufweisen, zusammen.

Auf der Grundlage des ausgewählten Nutzungskonzeptes einschließlich des dazugehörigen Preisangebotes schließen SEGA und die/der künftige Pächter*in / Käufer*in einen Optionsvertrag über das „Baufeld 3“ mit der späteren Absicht, die Grundstücksfläche über 464 m² von der Eigentümerin zu pachten oder zu kaufen. Der Entwurf des Optionsvertrages liegt der Aufgabenbeschreibung bei [s. Anlage 6].

Die SEGA weist an dieser Stelle darauf hin, dass sich mit der Abgabe eines Nutzungskonzeptes einschließlich des Preisangebotes weder Verpflichtungen noch Ansprüche gegen die Eigentümerin herleiten lassen.

Hinweis zur geplanten Umsetzungsphase des Nutzungskonzeptes

Die Umsetzungsphase des ausgewählten Nutzungskonzeptes erfolgt unmittelbar nach Abschluss des Optionsvertrages. Für die Planung des entsprechenden Gebäudes auf dem „Baufeld 3“ verpflichtet sich der / die künftige Pächter*in / Käufer*in auf eigene Kosten eng mit der SEGA zusammen zu arbeiten.

5.3 Auswahlkriterien und ihre Gewichtung

Die für die Prüfung und Auswahl der Nutzungskonzepte zugrunde liegenden Auswahlkriterien einschließlich der Unterkriterien stellen sich im Einzelnen wie folgt dar.

Kriterien Verfahrensschritt I	Punkte	Gewichtung
wirtschaftliches Kriterium		30 %
Bewertung des Preisangebots		30 %
▪ Preisangebot	0 – 10	30 %
Konzeptionelle Kriterien		70 %
Güte und Qualität des geplanten Nutzungskonzept		50 %
▪ Verständnis des Standortes in Verbindung mit dem geplanten Nutzungskonzept	0 – 10	5 %
▪ gewählte Gewerbenutzung[en] [Gastronomie und/oder Einzelhandel und/oder sonstige Gewerbetriebe [z. B. Werkstätten] und/oder Dienstleistung/Büronutzung und/oder Nutzungen aus dem kulturellen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen oder kirchlichen Bereich und/oder sonstige frequenzbringende und öffentlichkeitswirksame Nutzungen]] – vorgesehene Art der gewerblichen Nutzung – dauerhafte Frequenz- und Öffentlichkeitswirksamkeit – Qualität der gewerblichen Nutzung	0 – 10	15 %
▪ gewählte Wohnnutzung[en] – vorgesehene Wohnangebote unter Beachtung der existierenden Wohnraumverpflichtung – Schaffung bezahlbarer Wohnraum [geförderter / preisgedämpfter Wohnungsbau] – Diversifizierung und Durchmischung der Wohnangebote [geplanter Wohnungsmix Wohnungsgemeinschaft Nutzer*innen innovative Wohnkonzepte gemeinschaftliche Wohnformen]	0 – 10	15 %
▪ Umsetzung des Nutzungskonzeptes [in Textform; max. 15 Seiten] – geplante funktionale und räumliche Strukturierung des Nutzungsmix – Flexibilität im Falle einer Nutzungsänderung	0 – 10	10 %
▪ Einbindung des Nutzungskonzeptes in den räumlichen Gesamtkontext – Verbindung von Innen und Außen [Erdgeschosssebene und Freiraum] – Mehrwert für das Altstadtquartier Büchel [Stabilisierung, Aufwertung des gesamten Altstadtquartiers] – Mehrwert für die Stadt Aachen [Herausforderungen der Gesamtstadt]	0 – 10	10 %
geplantes Umsetzungskonzept		10 %
▪ vorgesehenes Umsetzungsmodell – Akteur*innen des Nutzungskonzeptes ggf. Aufgabenteilung [wer, was und wie?] – künftiges Rollenverständnis des/der Betreiber*in im Altstadtquartier	0 – 10	10 %

– Vorkehrungen zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes: Plausibilität und Nachvollziehbarkeit [z. B. angestrebte durchschnittliche monatliche Kaltmieten/m² der jeweiligen Nutzungssegmente, geplante Inanspruchnahme von Förderprogrammen, etc.]		
Erfahrungen		5 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachweisliche Realisierungserfahrungen in vergleichbaren Nutzungsbereichen Vorlage maximal drei Realisierungserfahrungen [Referenzen baulicher Projekte mit dem / den Nutzungsschwerpunkt(en) Gewerbe und / oder Wohnen [nicht älter als 10 Jahre Projektabschluss bis spätestens 31.12.2025] 	0 – 10	5 %
Bewerber*innenpräsentation		5 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aussagekräftige Präsentation [maximale Präsentationszeit: 30 Minuten, danach ca. 30 Minuten Gespräch] <ul style="list-style-type: none"> – Vorstellung der Bewerber*innen einschließlich Motivation – kompakte und nachvollziehbare Darstellung des Nutzungskonzeptes 	0 – 10	5 %

5.4 Wertungsmaßstab

Unter Beachtung der vorgenannten Auswahlkriterien und deren Gewichtung werden die eingereichten Nutzungskonzepte für den Baustein **AUSBLICK** einer entsprechenden Bewertung unterzogen.

Im Einzelnen schlüsselt sich die Bewertung einschließlich der damit verbundenen Punkvergabe wie folgt auf:

Wertung des wirtschaftlichen Kriteriums „Preisangebot“

Für das wirtschaftliche Kriterium ist das Verhältnis des Gesamtpreisangebots zum Höchstgebot bewerbungsrelevant. Der*die Bewerber*in mit dem höchsten Angebot erhält die maximale Punktzahl [10 Punkte].

Für das Preisangebot aller weiteren Bewerbungen wird folgende Berechnungsformel zugrunde gelegt:

$$\frac{\text{zu wertendes Preisangebot}}{\text{höchstes Preisangebot}} \times \text{Maximalpunktwert [10]}$$

Das Ergebnis wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Sofern der/die Bewerber*in einen Erwerb im Zuge einer Erbpacht anbietet, wird zur Herstellung einer Vergleichbarkeit mit Bewerber*innen, die einen Ankauf anbieten, der Barwert aller jährlichen Zahlungen für die Dauer des Erbbaurechts von 40 Jahren nach folgender Formel entwickelt:

$$BW = 4EZ \cdot \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Bedeutung der Variablen:

- BW = Barwert des Erbbaurechts [vergleichbarer „Kaufpreis“]
- EZ = jährlicher Erbbauzins des Angebotes in EUR
- i = Diskontierungszins – zu Zwecken der Angebotsbewertung angenommen mit 2,5%
- n = Laufzeit des Erbbaurechts [40 Jahre]

Für die Angebotsbewertung wird der so ermittelte Barwert mit einem Aufschlag von 10 % angesetzt.

Das Preisangebot errechnet sich demnach wie folgt:

$$\text{Barwert } BW \text{ der jährlichen Erbpachtzahlung} \times 110 \%$$

Das so errechnete Preisangebot wird in der o. g. Bewertungsformel eingesetzt.

Wertung der konzeptionellen Kriterien**▪ 0 – 2 Punkte:**

Die Angaben, Erklärungen und Beschreibungen sind unkonkret oder können für eine Bewertung nicht vergleichbar nachvollzogen werden. Eine erfolgreiche Leistungserbringung ist nicht zu erwarten.

▪ 3 – 4 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen und Beschreibungen sind teilweise unvollständig oder können nicht in Gänze nachvollzogen werden. Eine erfolgreiche Leistungserbringung ist nur bedingt zu erwarten bzw. erscheint zweifelhaft.

▪ 5 – 6 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen und Beschreibungen sind ausreichend beschrieben und grundsätzlich nachvollziehbar. Eine erfolgreiche Leistungserbringung erscheint gewährleistet.

▪ 7 – 8 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen und Beschreibungen sind vollständig und in den geforderten Punkten vorwiegend nachvollziehbar und plausibel. Sie lassen einen guten Erfolg der Leistungserbringung erwarten.

▪ 9 – 10 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen und Beschreibungen sind vollständig und in allen Punkten nachvollziehbar und plausibel. Sie lassen einen sehr guten Erfolg der Leistungserbringung erwarten.

5.5 Bewerbings- und Teilnahmebedingungen

Die Aufgabenbeschreibung samt Anlagen wird auf der Homepage der SEGA veröffentlicht und steht den Bewerber*innen unter folgendem Link zum Download zur Verfügung:

<https://buechel-aachen.de/ausschreibungen/>

Weitere Medien werden ebenfalls über das Konzeptverfahren berichten und auf die digitale Adresse der SEGA verweisen.

Das Nutzungskonzept für das Grundstück „Baufeld 3“ ist schriftlich einzureichen. Die **Konzeptausführungen** sind auf **maximal 15 Seiten** darzulegen. Darüber hinaus sind gemeinsam mit dem einzureichenden Nutzungskonzept entsprechende Nachweise von den Bewerber*innen zu erbringen. Hierzu ist das in der Anlage 7 befindliche **Formblatt Bewerbung** vollständig auszufüllen, unterschrieben und mit dem **Konzeptpapier** bis zum

17.04.2026, 15 Uhr

unter der **E-Mail-Adresse** [**info@sega.ac**](mailto:info@sega.ac)

einzureichen.

Interessierte Bewerber*innen werden gebeten, ihr Interesse am Konzeptverfahren formlos bis zum **13.02.2026** der SEGA unter der E-Mail-Adresse [**info@sega.ac**](mailto:info@sega.ac) mitzuteilen.

Schriftliche Fragen können bis zum **13.02.2026** unter der Anschrift [**info@sega.ac**](mailto:info@sega.ac) eingereicht werden. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

Die eingegangenen Fragen werden von der SEGA bis zum **27.02.2026** schriftlich beantwortet. Unter Wahrung des Datenschutzes werden die eingehenden Fragen und die damit verbundenen Antworten anonymisiert und allen interessierten Bewerber*innen zur Verfügung gestellt.

HINWEIS: Die SEGA führt am **20.01.2026 um 18 Uhr, Büro SEGA am Büchel 58/60, 1.OG** eine öffentliche Infoveranstaltung zum Konzeptverfahren durch. Interessent*innen erhalten dort die Möglichkeit, Rückfragen an die SEGA zu richten. Eine Dokumentation dieser Veranstaltung sowie die dort gestellten Fragen [anonymisiert] und deren Beantwortung werden allen Bewerber*innen [fristgerechter Eingang der Interessensbekundung bis zum 13.02.2026] bis zum 27.02.2026 zur Verfügung gestellt.

Die Bewerber*innen mit den aussichtsreichsten Nutzungskonzepten erhalten die Gelegenheit am **01.06.2026**, ihr jeweiliges Nutzungskonzept den Mitgliedern des Auswahlgremiums im Rahmen einer 30-minütigen Präsentation vorzustellen. Im Anschluss daran, erörtern die Gesprächsbeteiligten gemeinsam Fragen bzw. offene Punkte zum präsentierten Nutzungskonzept.

5.6 Zeitplanung

Die Zeitplanung für die Durchführung des Konzeptverfahrens des Bausteins **AUSBLICK** sieht im Einzelnen folgende Meilensteine vor:

- **19.01.2026** | Veröffentlichung des Konzeptverfahrens
- Bis zum **13.02.2026** | Bekundung des Interesses
- Bis zum **13.02.2026** | Potenzielle Fragen der Bewerber*innen
- Bis zum **27.02.2026** | Beantwortung der eingegangenen Fragen der Bewerber*innen
- **17.04.2026, 15:00 Uhr** | Einreichung der Nutzungskonzepte nebst unterzeichnetem Formblatt Anlage 7 unter info@sega.ac [Bewerbungsfrist als Ausschlussfrist]
- **04. – 08.05.2026** | ggf. Durchführung von Aufklärungsgesprächen mit Bewerber*innen
- **01.06.2026** | Präsentation der aussichtsreichsten Bewerber*innen

6 Nach Abschluss des Konzeptverfahrens – wie geht es weiter?

Mit der Beendigung des Konzeptverfahrens steht fest, welche konkrete Nutzung auf dem Grundstück „Baufeld 3“ realisiert wird.

Die nachfolgenden Meilensteine geben dem/der künftigen Pächter*in / Käufer*in einen ersten zeitlichen Ausblick, welche weiteren Schritte für die Umsetzung der Grundstücksentwicklung im „Altstadtquartier Büchel“ erforderlich sind:

- **Bis Ende 2026** | Abschluss der Bauleitplanung für das Projektgebiet [rechtsgültiger Bebauungsplan] durch die Stadt Aachen geplant
- **Optionsphase bis Mitte 2027** | Abschluss Optionsvertrag, Vorlage der Finanzierungszusage der finanzierenden Bank durch den/die Pächter*in / Käufer*in, Ausarbeitung der Planung durch die Bauherr*innen bis einschließlich Bauantragsplanung, Begleitung durch SEGA
- **Realisierungsphase bis 2029** | Erbpacht- oder Kaufvertrag, Planung, Bau, Fertigstellung, Bezug

B Anhangsverzeichnis

Anlage 1 – Lageplan 1. Ausbaustufe mit Baufeldern; M. 1:1.000

Anlage 2 – Lageplan Projektareal mit „Baufeld 3“; M. 1:1.000

Anlage 3 – Lageplan mit „Baufeld 3“; M. 1:1.000

Anlage 4 – Lageplanausschnitt Istzustand mit Höhenlinien „Baufeld 3“; M. 1:250

Anlage 5 – Gewerbliche Nutzungen

Anlage 6 – Entwurf Optionsvertrag

Anlage 7 – Formblatt Bewerbungsbogen