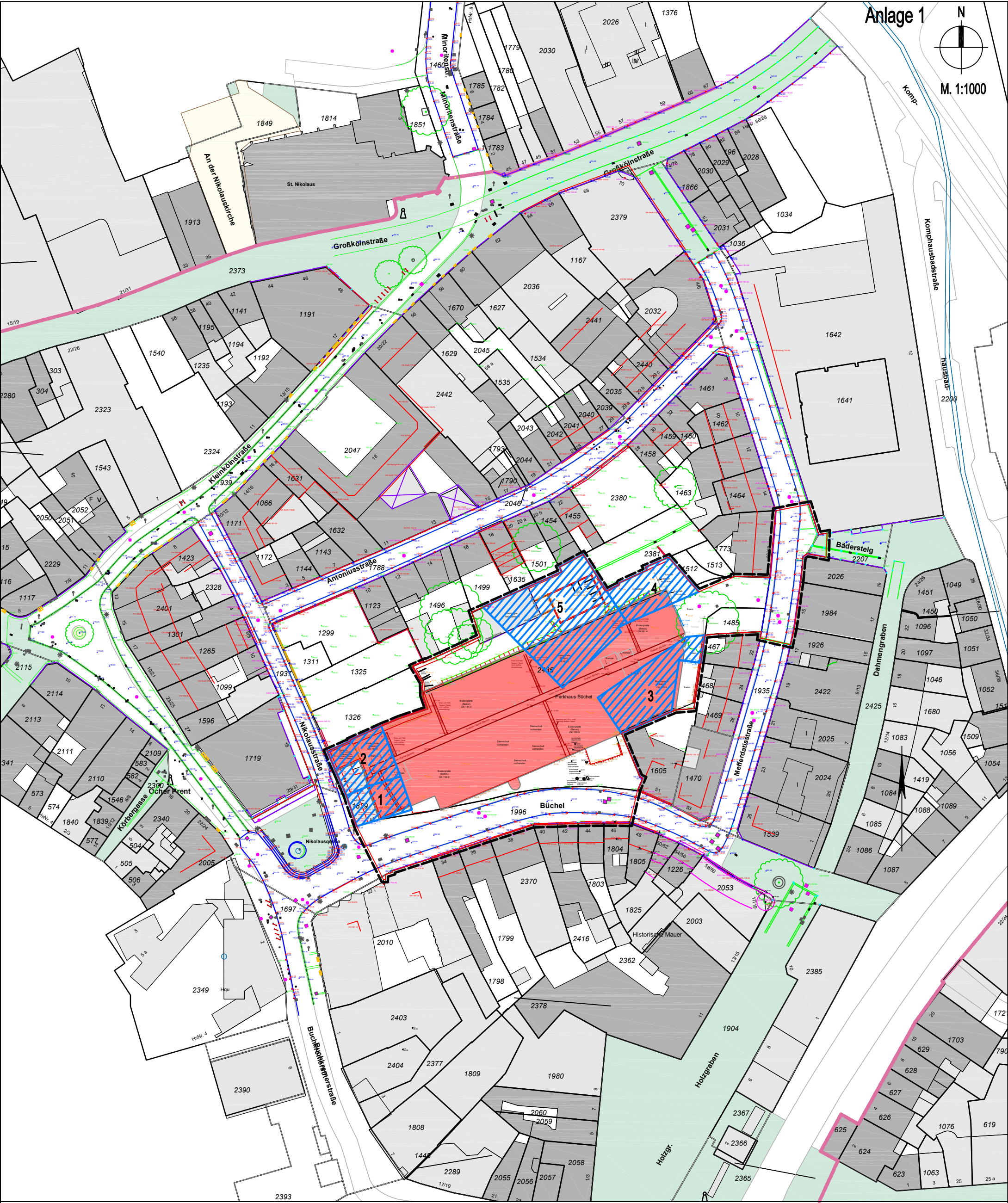




Legende

- Bestandsgebäude
- Grenze der 1. Ausbaustufe
- Abbruch Parkhaus Büchel
- 1

 Baufeld

Projekt: Konzeptverfahren
Baufeld 1+2
im Altstadtquartier Büchel

Plan: Lageplan 1. Ausbaustufe mit Baufelder

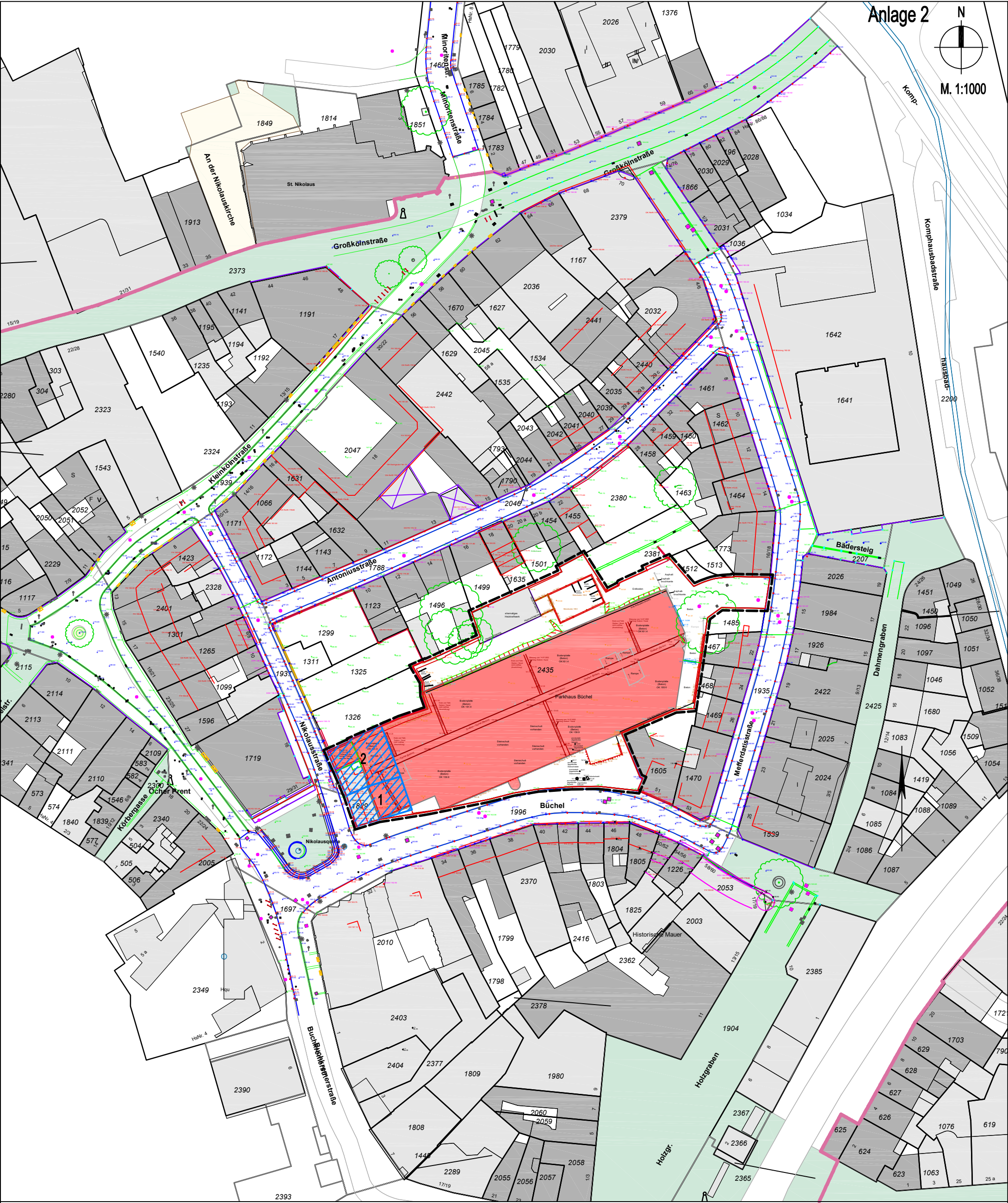
PROBIOTEC GmbH
Schillingsstraße 333
52355 Düren
Tel.:
Fax:
Mail: c.schwieters@weyer-gruppe.com

weyer-gruppe

Auftraggeber: **SEGA**
Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen
GmbH & Co. KG
Mefferdatsstr. 16-18, 52062 Aachen

Ind.	Datum	Änderung	geändert
1			
2			
3			

Maßstab: 1 : 1000
Datum: September 2023
Bearbeiter: SCH.
Plangröße: A3 297/420
Zeichnungsnummer: L01.00



- Legende
- Bestandsgebäude
 - Projektareal ca. 4.949 m²
 - Abbruch Parkhaus Büchel
(Bestandsbodenplatte noch vorhanden)
 - Baufeld 1 + 2

Projekt: Konzeptverfahren
Baufeld 1+2
im Altstadtquartier Büchel

Plan: Lageplan Projektareal
mit Baufeld 1 + 2



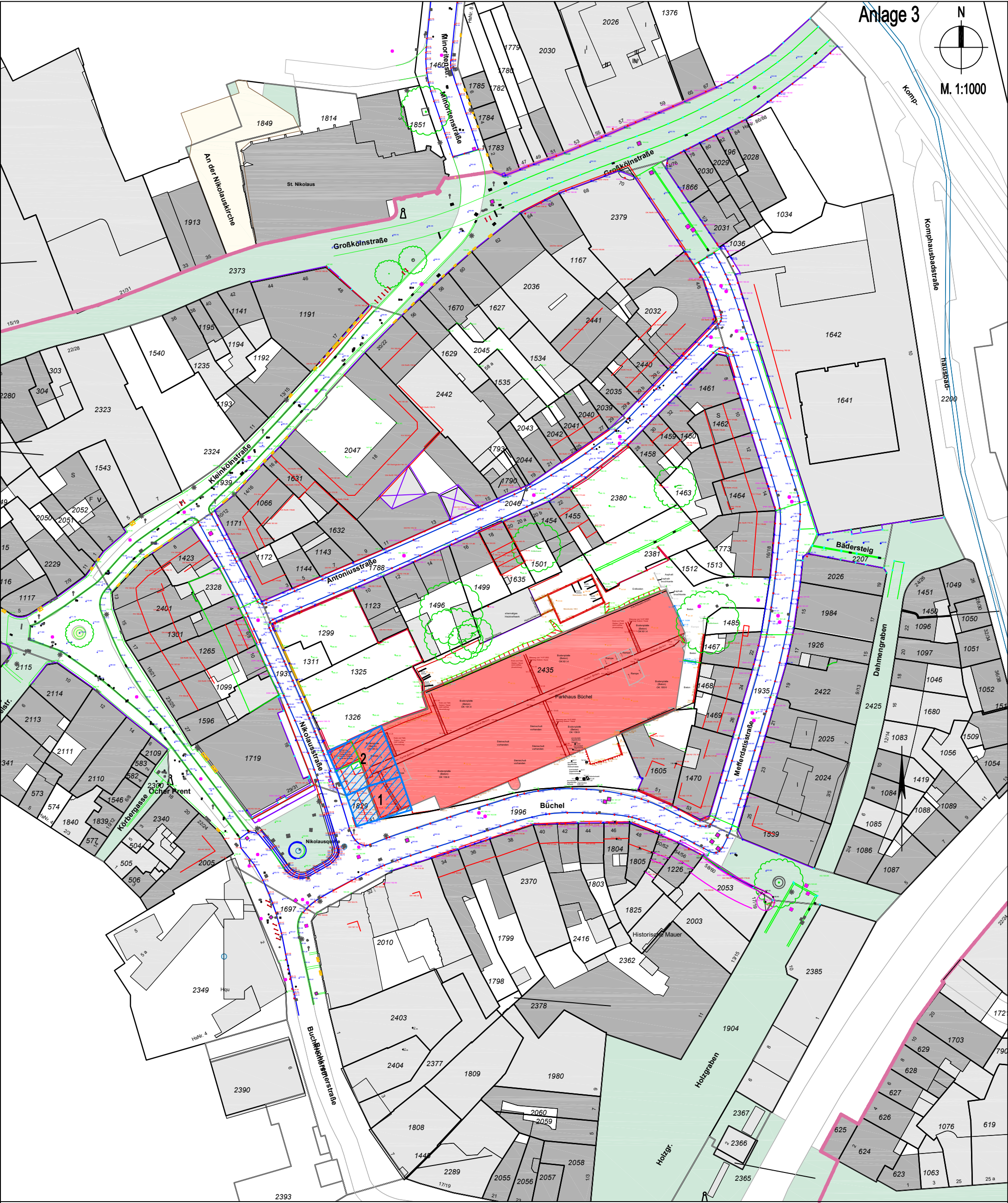
PROBIOTEC GmbH
Schillingsstraße 333
52355 Düren
Tel.:
Fax:
Mail: c.schwieters@weyer-gruppe.com

weyer-gruppe

Auftraggeber: SEGA
Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen
GmbH & Co. KG
Mefferdatstr. 16-18, 52062 Aachen

Ind.	Datum	Änderung	geändert
1			
2			
3			

Maßstab: 1 : 1000
Datum: September 2023
Bearbeiter: SCH.
Plangröße: A3 297/420
Zeichnungsnummer: L02.00



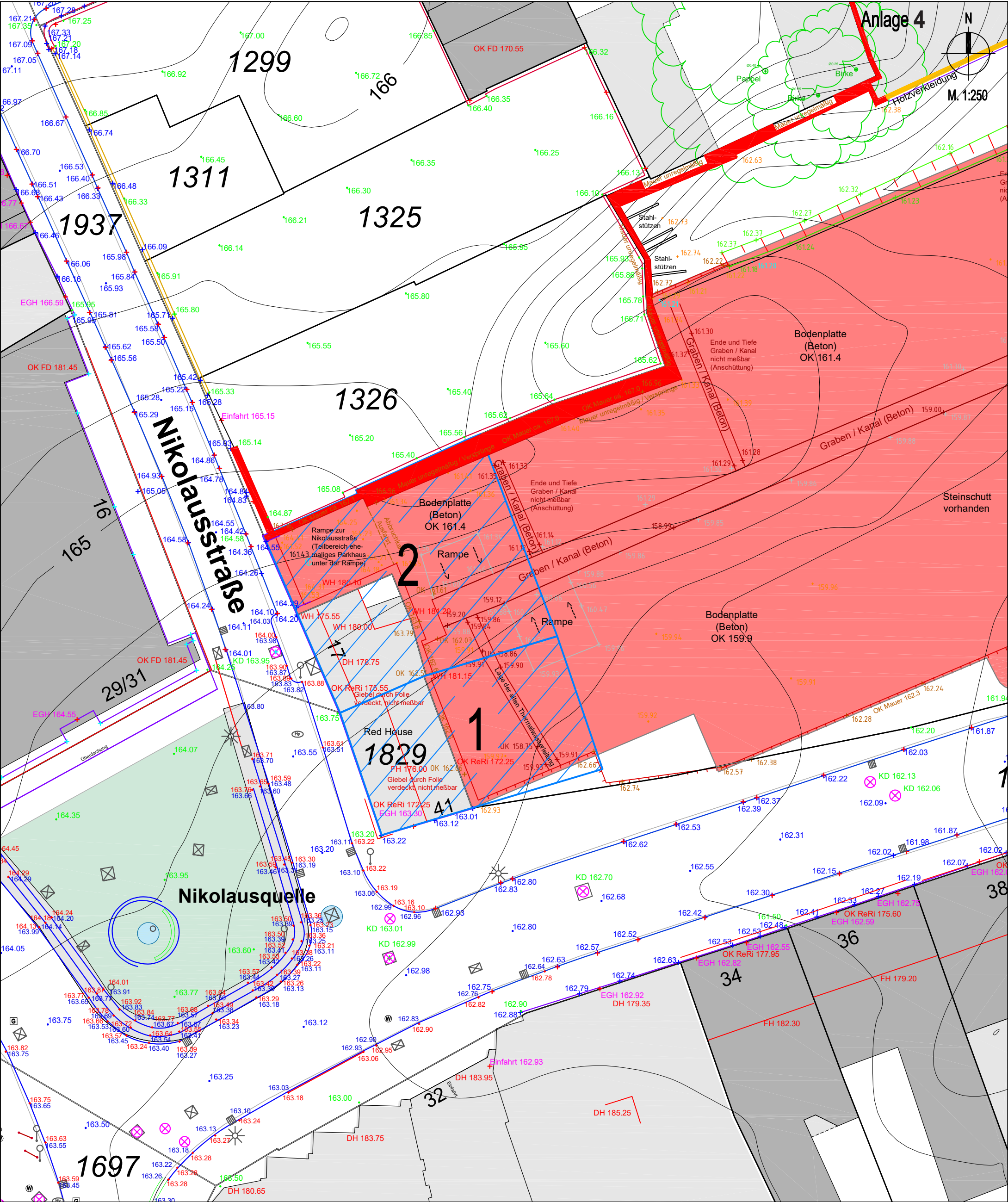
Legende

Bestandsgebäude

Abbruch Parkhaus Büchel
(Bestandsbodenplatte noch vorhanden)

Baufeld 1+2

Projekt: Konzeptverfahren Baufeld 1+2 im Altstadtquartier Büchel		Plan: Lageplan mit Baufeld 1+2		PROBIOTEC GmbH Schillingsstraße 333 52355 Düren Tel.: Fax: Mail: c.schwieters@weyer-gruppe.com weyer-gruppe Maßstab: 1 : 1000 Datum: September 2023 Bearbeiter: SCH. Plangröße: A3 297/420 Zeichnungsnummer: L03.00		
Auftraggeber: SEGA Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG Mefferdatstr. 16-18, 52062 Aachen		Ind.	Datum	Änderung	geändert	
		1				
		2				
		3				



Legende

Bestandsgebäude

Abbruch Parkhaus Büchel
(Bestandsbodenplatte noch vorhanden)

1

2

Baufeld 1+2

Höhenlinien

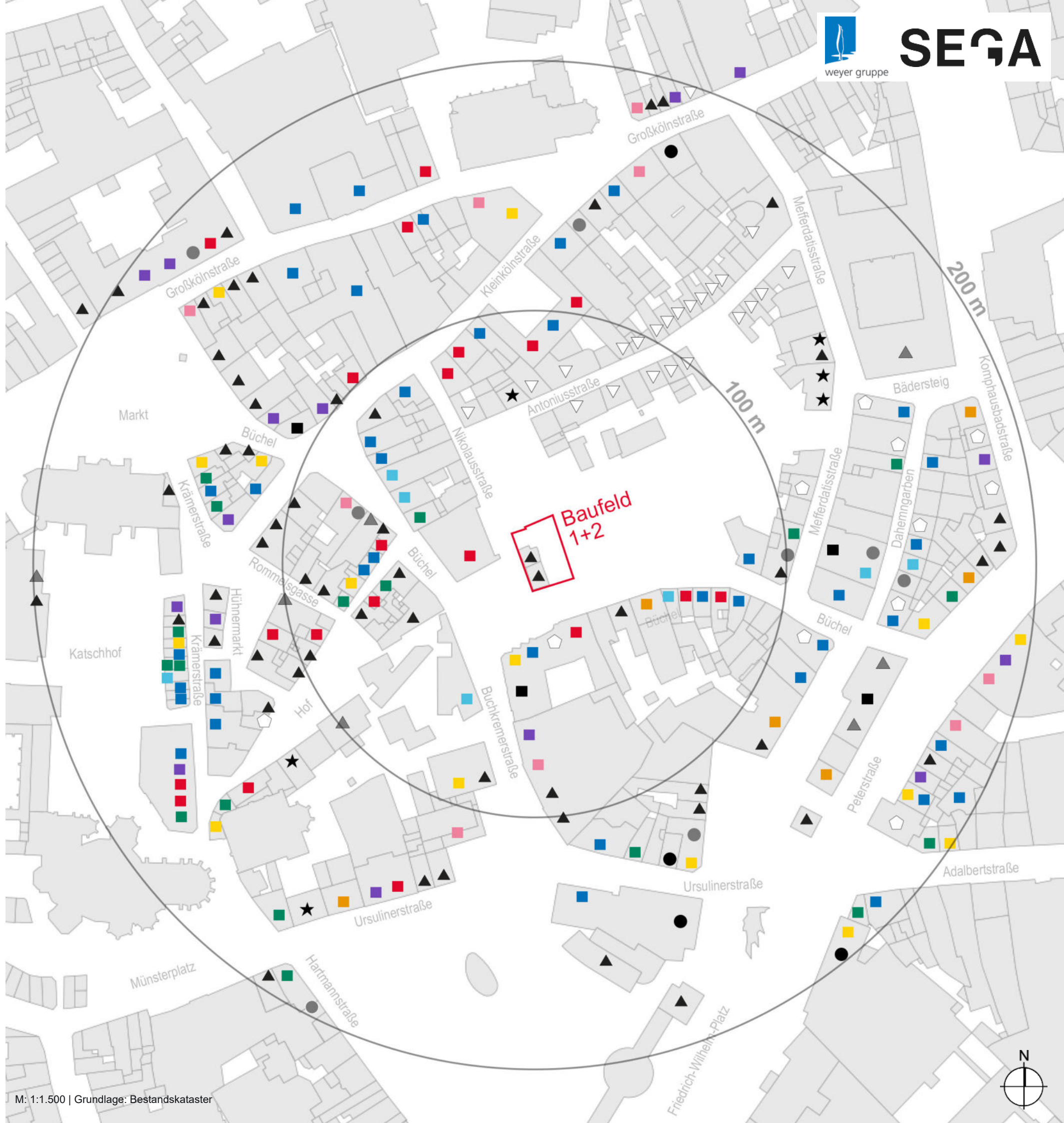
Bestandsmauer

sichtbare Holzverkleidung

Projekt: Konzeptverfahren Baufeld 1+2 im Altstadtquartier Büchel		Plan: Lageplanausschnitt Istzustand mit Höhenlinien Baufeld 1+2				 PROBIOTEC GmbH Schillingsstraße 333 52355 Düren Tel.: Fax: Mail: c.schwieters@weyer-gruppe.com	
Auftraggeber: SEGA Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG Mefferdatstr. 16-18, 52062 Aachen	Ind.	Datum	Änderung	geändert	Maßstab: 1 : 250 Datum: September 2023	Bearbeiter: SCH.	Zeichnungsnummer: L04.00
	1					Plangröße: A3 297/420	
	2						
	3						

Anlage 5: Gewerbliche Nutzungen
im Umkreis von 200 m zu Baufeld 1+2

WARENGRUPPEN / NUTZUNGEN		Anzahl
EINZELHANDEL		130
■ Lebensmittel		18
▪ Backwaren allgemein		5
▪ Printen		6
▪ Feinkost		3
▪ Kiosk		1
▪ Kaffee / Tee		2
▪ Lebensmittel allgemein		1
■ Beauty & Gesundheit		15
▪ Kosmetikprodukte		9
▪ Nahrungsergänzungsmittel		1
▪ Apotheke		1
▪ Brillen		2
▪ Hörgeräte		2
■ Mode		40
▪ Damenmode		15
▪ Herrenmode		1
▪ Second Hand-Mode		3
▪ Sportbekleidung		2
▪ Karnevalsbekleidung		2
▪ Schuhe		9
▪ Strümpfe		1
▪ Bekleidung allgemein		7
■ Schmuck & Uhren		15
▪ Schmuck		13
▪ Uhren		2
■ Elektronik & Fotozubehör		6
▪ Computerzubehör		1
▪ Mobilfunk		4
▪ Fototechnik		1
■ Freizeit		9
▪ Bücher		3
▪ Künstler- / Bürobedarf		1
▪ Koffer / Rucksäcke		1
▪ Sportgeräte		1
▪ Waffen		1
▪ Musikinstrumente		1
▪ Pfeifen / Tabak		1
■ Kinder		7
▪ Kindermode		6
▪ Babyausstattung		1
■ Wohnen		20
▪ Möbel		6
▪ Wohnaccessoires		7
▪ Antiquitäten		1
▪ Stoffe		1
▪ Haushaltswaren		2
▪ Haushaltgeräte		3
GASTRONOMIE / KULTUR		91
▲ Gastronomie		57
▪ Restaurant		24
▪ Bar		11
▪ Café		12
▪ Eiscafé		4
▪ Fast Food-Restaurant		2
▪ Imbiss		1
▪ Essenslieferdienst		2
▪ Bubble Tea-Lokal		1
▽ Vergnügungsstätten		23
▪ Vergnügungsstätten		23
■ Hotel		4
▪ Hotel		4
▲ Kultur		7
▪ Museum / Galerie / Kunst		7
DIENSTLEISTUNGEN		23
○ Kosmetikdienstleistungen		11
▪ Friseur		9
▪ Kosmetikstudio		2
● Finanzdienstleistungen		4
▪ Bank		3
▪ Immobilienmakler		1
● weitere Dienstleistungen		8
▪ Reisebüro		6
▪ Fahrschule		1
▪ Bestattungen		1
SOZIALES		6
★ soziale Einrichtungen		6
▪ soziale Einrichtungen		6
gesamt:		250



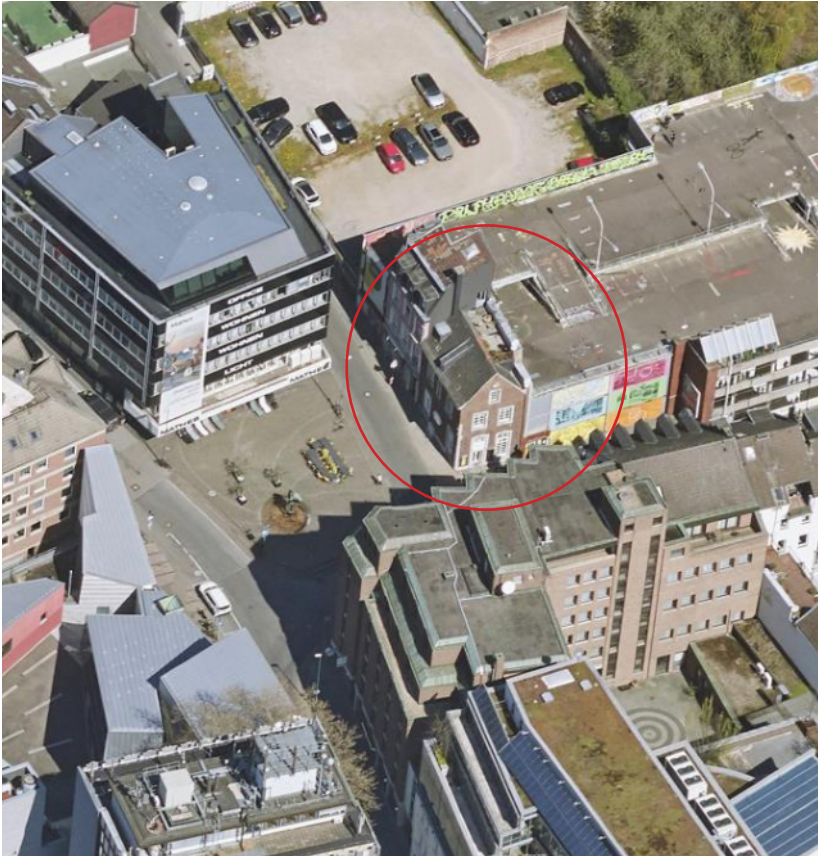


Abb. 1: Büchel-Quartier von Süden vor Abriss des Büchel-Parkhauses 2022 [Quelle: Geoportal Stadt Aachen, 2021]



Abb. 2: Büchel 41 als Sitz von Plum's Kaffeehandlung [Quelle: Archiv Stadt Aachen]



Abb. 3: Trauffassaden Büchel 41 und Nikolausstraße 17 sowie Giebelfassade Büchel 41 von Süd-Westen [Foto: weyer gruppe | PROBIOTEC]



Abb. 4: Ostfassaden nach Abriss des Büchel-Parkhauses 2022; turmartiger Aufbau für das erhöhte Dach über dem Treppenhaus Nikolausstraße 17 [Foto: weyer gruppe | PROBIOTEC]



Abb. 5: Westliche, zeittypische Trauffassade Büchel 41 in Backstein mit Blaustein-Gliederungen [Foto: Stadt Aachen]



Abb. 6: Südliche, zeittypische Giebelfassade Büchel 41 in Backstein mit Blaustein-Gliederungen [Foto: Stadt Aachen]



Abb. 7: KG, hist. Backstein-mauerw. [Foto: Stadt Aachen]



Abb. 8: KG, hist. Gewölbetonne nach Süden, hinten rechts ehem. Kellerhalszugang [Foto: Stadt Aachen]

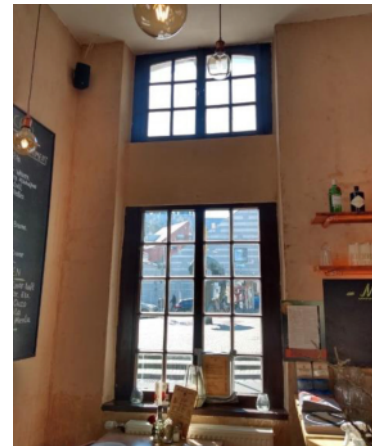


Abb. 9: EG, Fenster Westwand [Foto: Stadt Aachen]



Abb. 10: EG, Innenraum mit heutiger Türsituation [Foto: SEGA]



Abb. 11: EG, Theke Innenraum, neue Treppe im Hintergrund [Foto: SEGA]



Abb. 12: 1.OG, zeittyp. Mutterbalken mit Ankereisen [Foto: Stadt Aachen]



Abb. 13: 1.OG, bauzeitliche Balkendecke mit Mutter- und Kinderbalkenlage [Foto: Stadt Aachen]

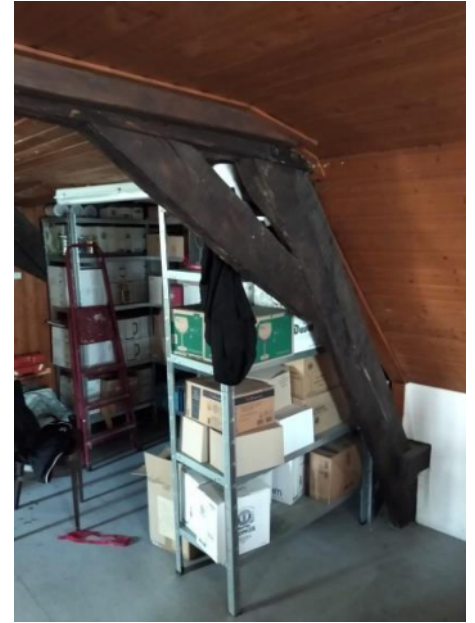


Abb. 14: DG, bauzeitliche Bockstrebe Ost [Foto: Stadt Aachen]



Abb. 15: DG, Bockstrebe West mit Veränderung [Foto: Stadt Aachen]



Abb. 16: Spitzboden mit bauzeitlichem Pfettendach [Foto: Stadt SEGA]



Abb. 17: Spitzboden, Binder Nord [Ab-bund I] [Foto: Stadt Aachen]



Abb. 18: Spitzboden, Binder Süd [Ab-bund II] [Foto: Stadt Aachen]



Abb. 19: First Büchel 41 mit ergänzter Dachterrasse [Foto: SEGA]



Abb. 20: Nikolausstraße 17, Westfassade [Foto: Stadt Aachen]

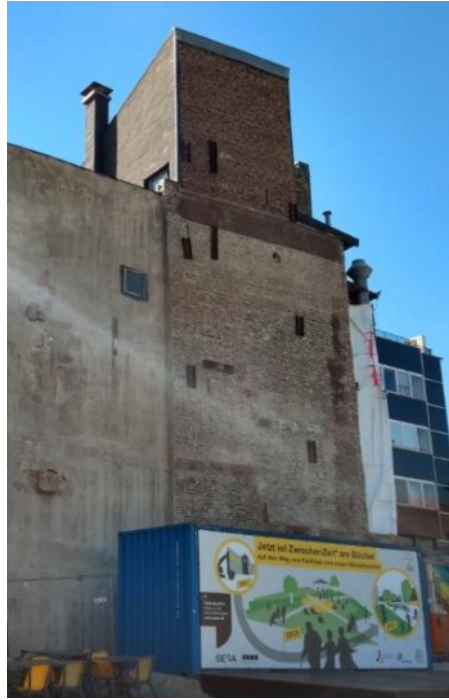


Abb. 21: Ostfassade Nikolausstr. 17 [Foto: Stadt Aachen]



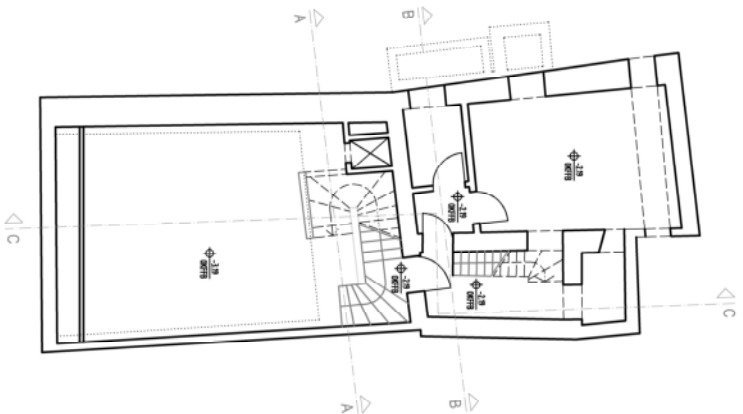
Abb. 22: Nordfassade Nikolausstr. 17 [Foto: weyer gruppe | PROBIOTEC]



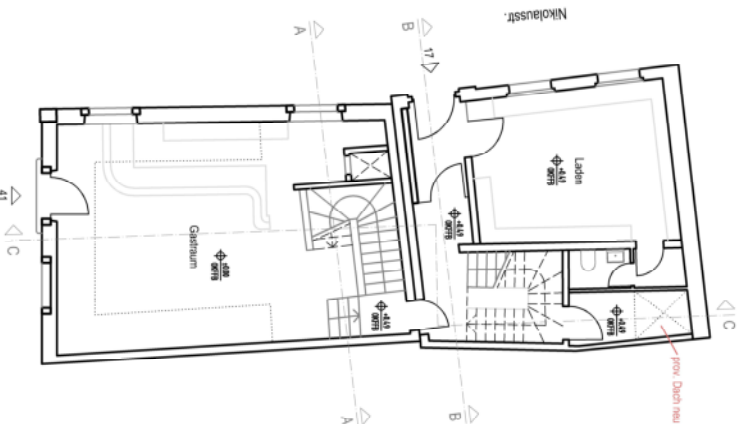
Abb. 23: Historisches Treppenhaus [Foto: M. Knapp]



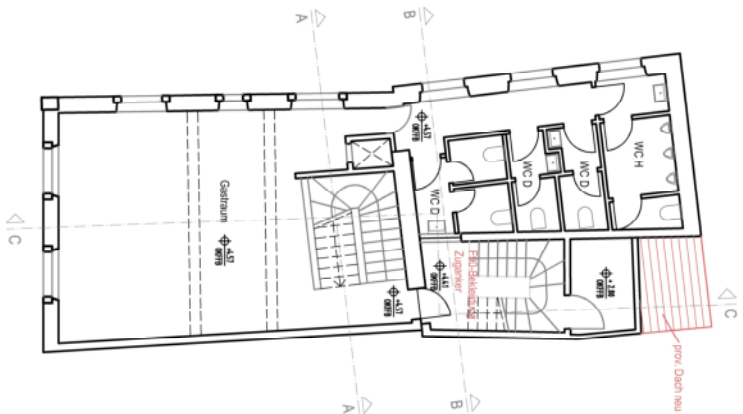
Abb. 24: Historisches Treppenhaus [Foto: M. Knapp]



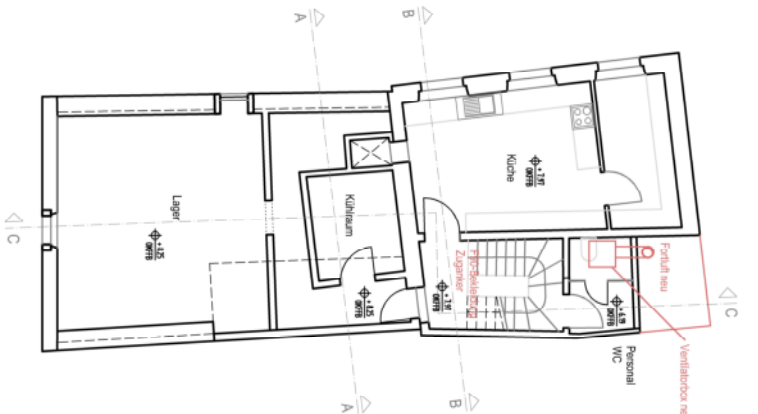
GRUNDRISS KG



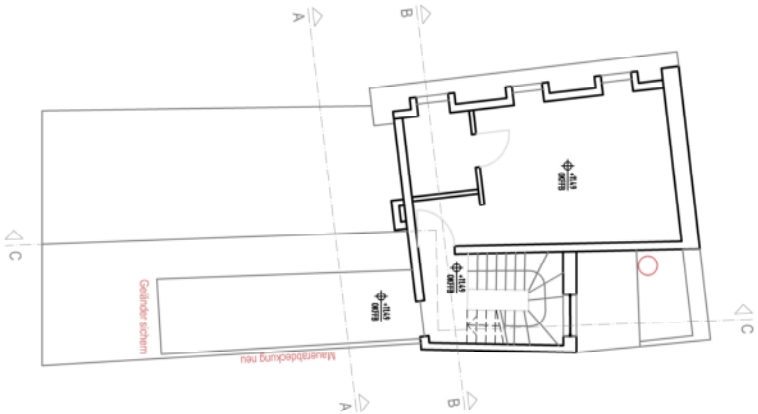
GRUNDRISS EG



GRUNDRISS 1. OG



GRUNDRISS 2. OG



GRUNDRISS 3. OG



BESTAND

Objekt:

OBJEKT BÜCHEL 41 / NIKOLAUSSTR. 17

Adresse:

Büchel 41, 52062 Aachen

Gemarkung:

Aachen

Flur:

083

Flurstück:

1829

Bauerschaft:

SEGA städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen
Mefferdatisstraße 16-18, 52062 Aachen

Planinhalt:

GRUNDRISSSE

Planr:

01

Index:

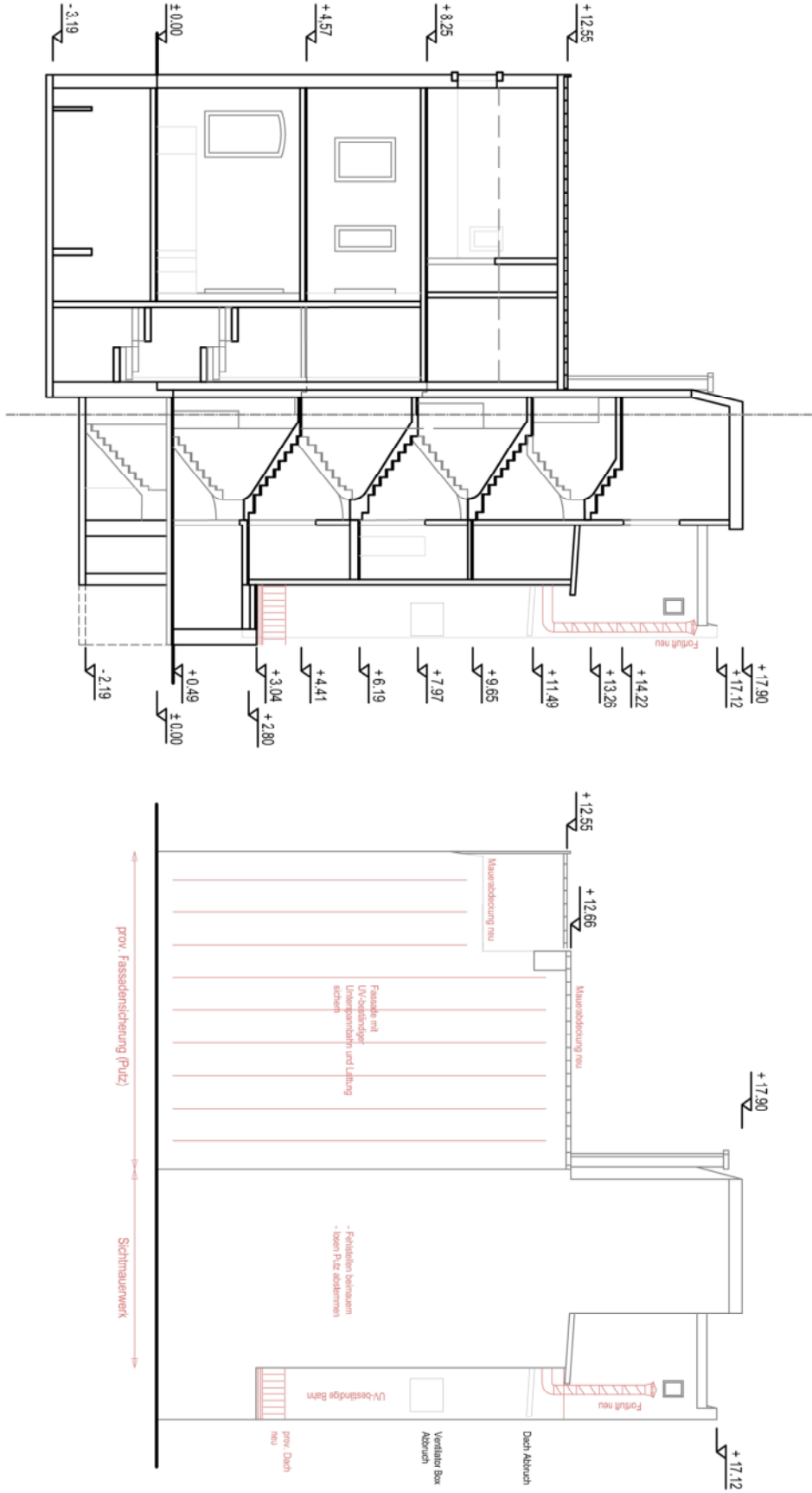
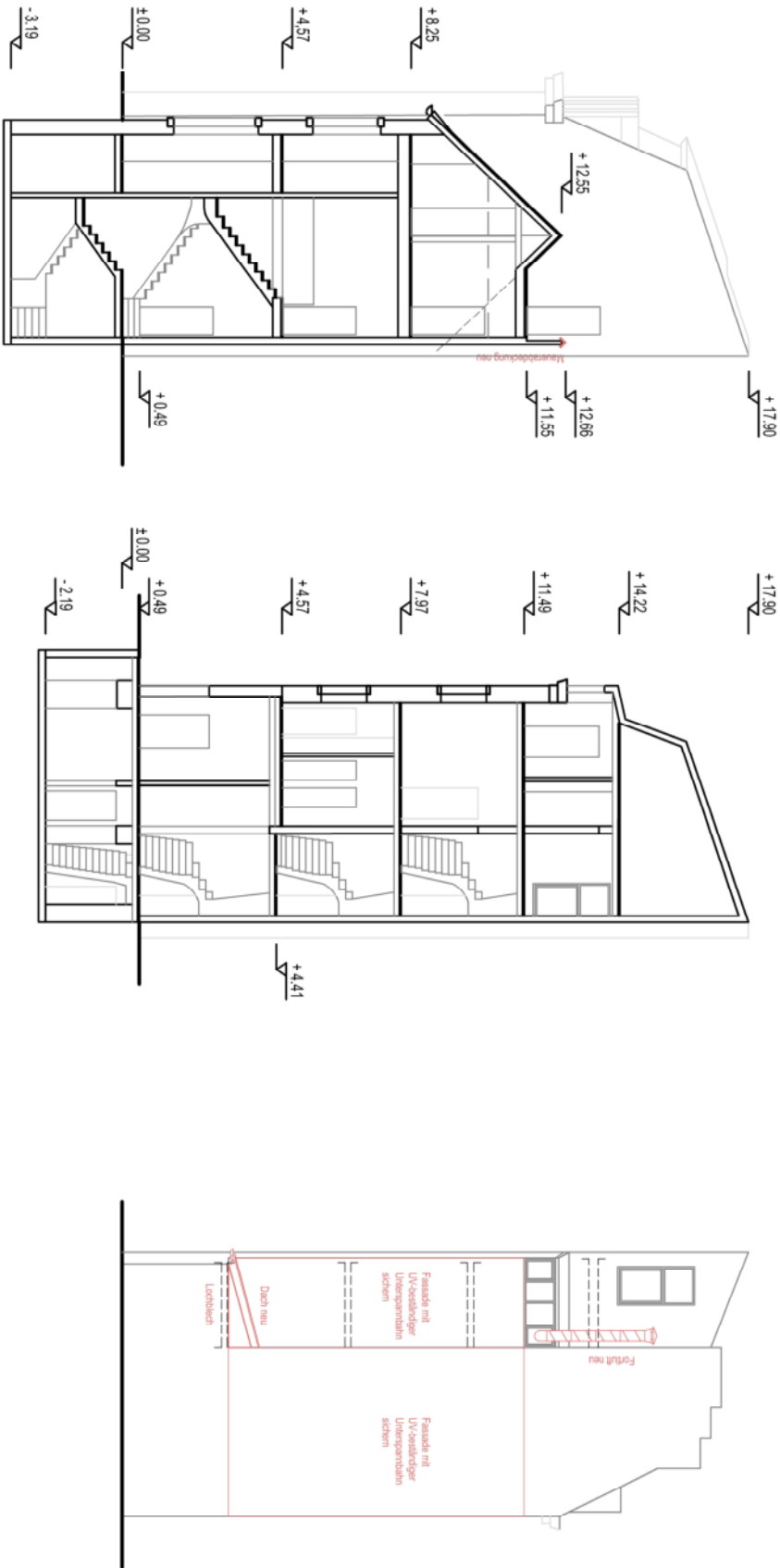
Maßstab:

1:200

Datum:

10.04.2025

Auflaß nicht verformungsgerecht oder maßgenau.



BESTAND

Objekt:
OBJEKT BÜCHEL 41 / NIKOLAUSSTR. 17

Adresse:
Büchel 41, 52062 Aachen

Gemarkung:
Aachen

Flur:
083

Flurstück:
1829

Bauerschaft:
SEGA städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen

Mefferdatisstraße 16-18, 52062 Aachen

Planinhalt:
SCHNITTE UND ANSICHTEN

Plan:
02

Index:

Maßstab:
1:200

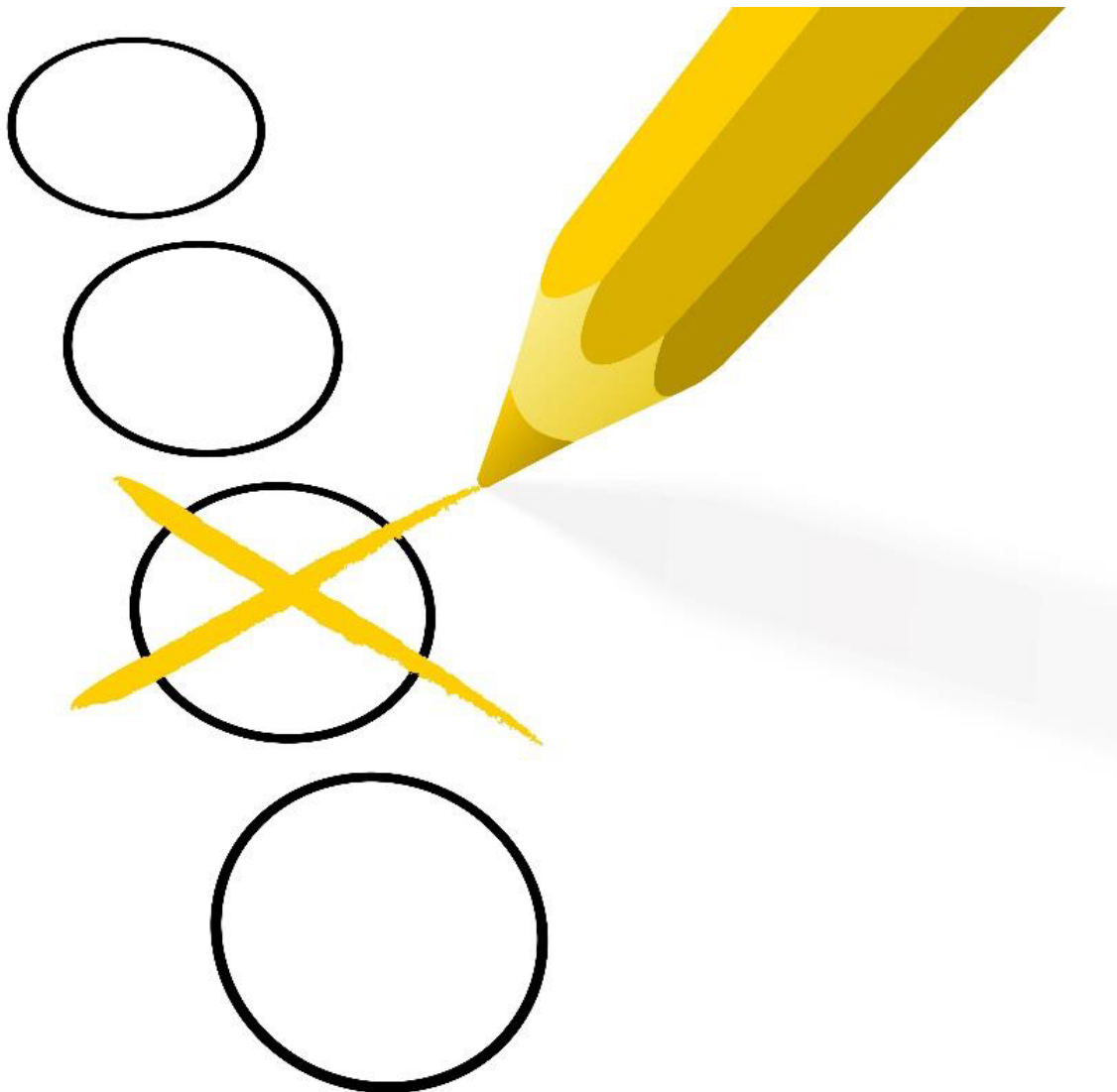
Datum:
10.04.2025

Aufmaß nicht vermessungsgerecht oder maßgenau.

**Konzeptverfahren
Altstadtquartier Büchel
in Aachen**

Anlage 9

Formblatt Bewerbung Konzeptverfahren RED HOUSE + Verfahrensschritt 1



Eigentümerin:

Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA)

Mefferdatisstraße 16-18

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

Im Rahmen des Konzeptverfahrens Altstadtquartier Büchel – Konzeptbaustein **RED HOUSE +** sind mit der Bewerbung für das Grundstück „**Baufeld 1+2**“ folgende Unterlagen einzureichen:

- **Nutzungskonzept** | detaillierte Beschreibung auf **max. 15 Seiten**
- **Formblatt Bewerbung** | vollständig ausgefüllt einschließlich Einreichung der geforderten Unterlagen und vom / von der Bewerber*in unterschrieben

Das Formblatt Bewerbung + das Nutzungskonzept sind zusammen unter dem Betreff

Bewerbung Konzeptbaustein **RED HOUSE + – Altstadtquartier Büchel**

bis zum **14. Juli 2025, 15.00 Uhr** bei der Eigentümerin – Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG [SEGA] – unter info@sega.ac einzureichen. Die Frist endet für alle Bewerber*innen einheitlich zu diesem Zeitpunkt. Bewerbungen, die nach Ablauf der vorgenannten Frist eingehen, werden im Konzeptverfahren nicht mehr berücksichtigt.

Die Bewerber*innen erhalten die Möglichkeit, Rückfragen an die SEGA zu richten. Grundsätzlich sind die Fragen **schriftlich** bis zum **14. Mai 2025** unter der Anschrift info@sega.ac einzureichen. **Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.**

Die eingegangenen Fragen werden von der Eigentümerin bis zum **23. Mai 2025** schriftlich beantwortet. Unter Wahrung des Datenschutzes werden die eingehenden Fragen und die damit verbundenen Antworten anonymisiert und allen Bewerber*innen zur Verfügung gestellt.

1 Angaben zum / zur Bewerber*in

Name Bewerber*in	
Rechtsform Bewerber*in	
Ansprechpartner*in	
Telefon	
E-Mail	
Internetauftritt	
Adresse	

2 Angaben zu weiteren Projektbeteiligten

2a)

Name Firma / Büro	
Ansprechpartner*in	
Telefon	
E-Mail	
Internetauftritt	
Adresse	
Funktion im Projekt	

2b)

Name Firma / Büro	
Ansprechpartner*in	
Telefon	
E-Mail	
Internetauftritt	
Adresse	
Funktion im Projekt	

2c)

Name Firma /Büro	
Ansprechpartner*in	
Telefon	
E-Mail	
Internetauftritt	
Adresse	
Funktion im Projekt	

3 Angaben zum Nutzungskonzept

3.1 geplante Nutzung / Nutzungen des Grundstücks „Baufeld 1+2“

3.1.1 Übersicht über die geplanten Nutzungen

Angaben zu Art und Umfang der geplanten Nutzungen [Einzelhandel *und/oder* Dienstleistung *und/oder* Gastronomie sowie Wohnen].

a) Gewerbe

Einzelhandel	
☐ Ja ☐ Nein	wenn ja, bitte ausfüllen:
Art des geplanten Einzelhandels	
Verortung des geplanten Einzelhandels	☐ Büchel 41 ☐ Nikolausstraße 17

und/oder Dienstleistung	
☐ Ja ☐ Nein	wenn ja, bitte ausfüllen:
Art der geplanten Dienstleistung	
Verortung der geplanten Dienstleistung	☐ Büchel 41 ☐ Nikolausstraße 17

und/oder Gastronomienutzung	
☐ Ja ☐ Nein	wenn ja, bitte ausfüllen:
geplantes Gastronomieformat [z.B. Café, Restaurant, etc.]	
Verortung der geplanten Gastronomie [inkl. Nutzungen wie Küche, Lager, Kühlräume, Sanitäranlagen, etc.]	☐ Büchel 41 ☐ Nikolausstraße 17
geplante Anzahl der Gäste [max. Anzahl Plätze]	
– davon Gästekapazität Außenbereich	
– davon Gästekapazität Innenbereich	

b) Wohnen

Wohnnutzung		
geplanter Wohnungsmix	☐ frei finanziert ☐ preisgedämpft ☐ öffentlich gefördert	
geplante Wohneinheiten [WE]		WE
Baufeld 1+2 gesamt	gesamt	
	– davon frei finanziert	
	– davon preisgedämpft	
	– davon öffentlich gefördert	
Gebäude Büchel 41	gesamt	
	– davon frei finanziert	
	– davon preisgedämpft	
	– davon öffentlich gefördert	
Gebäude Nikolausstraße 17	gesamt	
	– davon frei finanziert	
	– davon preisgedämpft	
	– davon öffentlich gefördert	

3.1.2 Konkretisierende Angaben zu den geplanten Nutzungen

Benennung weiterführender Angaben zu den geplanten Nutzungen inkl. Nebenräumen für Einzelhandel *und/oder* Dienstleistung *und/oder* Gastronomie sowie Wohnen in den jeweiligen Gebäudegeschossen [Bestandsgebäude sowie An- / Neubau] mit ca. Angabe m². Für die Nutzung Wohnen den geplanten Wohnungsmix [öffentlich gefördert, preisgedämpft, frei finanziert] bitte als ca. m² angeben.

Büchel 41 [Bestand]		
Verortung im Gebäude	Geplante Nutzung	Größe [ca. m ²]
Untergeschoss		
Erdgeschoss		
Obergeschoss		
Dachgeschoss		

Büchel 41 [An- / Neubau]		
Verortung im Gebäude	Geplante Nutzung	Größe [ca. m²]
Untergeschoss		
Erdgeschoss		
Obergeschoss		
Dachgeschoss		

Nikolausstraße 17 [Bestand]		
Verortung im Gebäude	Geplante Nutzung	Größe [ca. m²]
Untergeschoss		
Erdgeschoss		
1. Obergeschoss		
2. Obergeschoss		
Dachgeschoss		

Nikolausstraße 17 [An- / Neubau]		
Verortung im Gebäude	Geplante Nutzung	Größe [ca. m²]
Untergeschoss		
Erdgeschoss		
1. Obergeschoss		
2. Obergeschoss		
Dachgeschoss		

3.2 Zusammenfassung der zentralen Konzeptinhalte

Kurze stichwortartige Angaben zum prägenden Nutzungsmix / Hervorhebung von Besonderheiten des Konzeptbausteins Altstadtquartier Büchel – **RED HOUSE+** zur Verdeutlichung der grundlegenden Umsetzungsidee des eingereichten Nutzungskonzeptes.

Geplantes Nutzungskonzept	
Geplantes Umsetzungskonzept	

4 Angaben zum Preisangebot

Höhe des Preisangebotes für das Grundstück „Baufeld 1+2“

Für das angebotene Grundstück „Baufeld 1+2“ wird der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages bevorzugt. Die Mindestlaufzeit des Erbbaurechtes beträgt 40 Jahre. Der Erbbauzins ist mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages in einer Summe fällig und zu zahlen.

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

Nachrichtlicher Hinweis: Gutachterlich ermittelter Verkehrswert = 810.000,00 EURO

Flurstücks-Nr.: 1829, 2435 (Teilbereich) Flur: 83 Gemarkung: Aachen Fläche: ca. 404 m²	
INDIKATIVES PREISANGEBOT	
☐ Pacht im Erbbaurecht [EUR] ☐ Laufzeit Erbbaurecht [Jahre]	
☐ Grundstückskauf [EUR]	

Unter Berücksichtigung des vorgenannten indikativen Preisangebotes beabsichtigt der / die Bewerber*in im Falle der Zuschlagserteilung [nach Beendigung der Verfahrensschritte 1 und 2] sowie nach Abschluss eines Optionsvertrages das Grundstück „Baufeld 1+2“ mit dem ausgewählten Nutzungs- und Planungskonzept zu beplanen und zu realisieren.

5 Erfahrungen | Projektreferenzen

Einzureichen sind maximal **drei** Realisierungserfahrungen baulicher Projekte mit dem / den Nutzungsschwerpunkt[en] Gewerbe und / oder Wohnen, vorzugsweise unter Beachtung von Denkmalschutz, [nicht älter als **107** Jahre | Projektabschluss bis spätestens 31.03.2025].

Fehlende Referenzen stellen kein Ausschlusskriterium dar.

Referenz	1			
Projektbezeichnung				
Aufgabenstellung	Realisierung eines Bauprojektes mit dem / den Nutzungsschwerpunkt[en] Gewerbe und / oder Wohnen Gewerbe ☐ ☐ Einzelhandel ☐ Gastronomie ☐ Dienstleistung ☐ vergleichbare Nutzungen: und / oder Wohnen ☐ ☐ frei finanziert ☐ preisgedämpft ☐ öffentlich gefördert mit Denkmalschutz ☐ ja ☐ nein			
Realisierungsort [Stadt / Gemeinde]				
Größe Grundstück / Projektareal				m ²
Gebäudegrundfläche gesamt [BGF]				m ²
davon BGF Gewerbe gesamt		m ²	davon BGF Wohnen gesamt	m ²
Auftraggeber*in				
Ansprechpartner*in				
Tel.-Nr. Ansprechpartner*in				
Investitionssumme gesamt [brutto] [€]				€
Projektbeginn [Monat + Jahr]			Projektabschluss [Monat + Jahr]	

Projektbeschreibung / Bilder

Verfahrensschritt 1

Referenz	2			
Projektbezeichnung				
Aufgabenstellung	Realisierung eines Bauprojektes mit dem / den Nutzungsschwerpunkt[en] Gewerbe und / oder Wohnen Gewerbe ☐ ☐ Einzelhandel ☐ Gastronomie ☐ Dienstleistung ☐ vergleichbare Nutzungen: und / oder Wohnen ☐ ☐ frei finanziert ☐ preisgedämpft ☐ öffentlich gefördert mit Denkmalschutz ☐ ja ☐ nein			
Realisierungsort [Stadt / Gemeinde]				
Größe Grundstück / Projektareal				m ²
Gebäudegrundfläche gesamt [BGF]				m ²
davon BGF Gewerbe gesamt		m ²	davon BGF Wohnen gesamt	m ²
Auftraggeber*in				
Ansprechpartner*in				
Tel.-Nr. Ansprechpartner*in				
Investitionssumme gesamt [brutto] [€]				€
Projektbeginn [Monat + Jahr]			Projektabschluss [Monat + Jahr]	

Projektbeschreibung / Bilder

Verfahrensschritt 1

Referenz	3			
Projektbezeichnung				
Aufgabenstellung	Realisierung eines Bauprojektes mit dem / den Nutzungsschwerpunkt[en] Gewerbe und / oder Wohnen Gewerbe ☐ ☐ Einzelhandel ☐ Gastronomie ☐ Dienstleistung ☐ vergleichbare Nutzungen: und / oder Wohnen ☐ ☐ frei finanziert ☐ preisgedämpft ☐ öffentlich gefördert mit Denkmalschutz ☐ ja ☐ nein			
Realisierungsort [Stadt / Gemeinde]				
Größe Grundstück / Projektareal				m ²
Gebäudegrundfläche gesamt [BGF]				m ²
davon BGF Gewerbe gesamt		m ²	davon BGF Wohnen gesamt	m ²
Auftraggeber*in				
Ansprechpartner*in				
Tel.-Nr. Ansprechpartner*in				
Investitionssumme gesamt [brutto] [€]				€
Projektbeginn [Monat + Jahr]			Projektabschluss [Monat + Jahr]	

Projektbeschreibung / Bilder

6 Unterschrift

Ort, Datum, Unterschrift

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature.