



Altstadtquartier Büchel Aachen

Konzeptbaustein
RED HOUSE +

Aufgabenbeschreibung Nutzungskonzept
April 2025

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

A Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Anlass und Ziel der Konzeptverfahren für das Aachener Altstadtquartier Büchel	5
2.1	Weiterentwicklung und Konkretisierung der Nutzung WIESE	6
2.2	Aktueller Planungsstand und die dazugehörigen Bauphasen	7
2.3	Entwicklung + Etablierung passgenauer Nutzungen rund um die Freifläche.....	10
2.3.1	Erstes [abgeschlossenes] Konzeptverfahren: Nutzungsschwerpunkt WISSEN.....	11
2.3.2	Zweites [aktuelles] Konzeptverfahren: Nutzungsschwerpunkt GEWERBE + WOHNEN	12
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 Erschließungssituation	18
3.6	Die Mobilitätsangebote im Umfeld	18
4	„Baufeld 1+2“ – das Grundstück und seine Anforderungen	20
4.1	Grundstückswert / Preisangebot	21
4.2	Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	22
4.2.1	Städtebauliches Konzept.....	22
4.2.2	Bebauungsplan	24
4.2.3	Sanierungsgebiet Innenstadt – Sanierungssatzung.....	25
4.2.4	Weitere Satzungen.....	26
4.3	Grundstück IST-Situation – baulich und nutzungsspezifisch.....	26
4.3.1	Büchel 41 Bauliche IST-Situation	27
4.3.2	Nikolausstraße 17 Bauliche IST-Situation	27
4.3.3	Büchel 41 + Nikolausstraße 17 Nutzungen IST-Situation	28
4.3.4	Mietverhältnisse	29
4.3.5	Büchel 41 + Nikolausstraße 17 Umgang mit dem Denkmalschutz.....	30

4.4	Das Mobilitätskonzept für das Altstadtquartier Büchel	32
4.5	Topografie.....	32
4.6	Thermalwasser Grundwasser Archäologie Bodeneingriffe.....	33
4.6.1	Thermalwasser	33
4.6.2	Grundwasser.....	33
4.6.3	Archäologie.....	34
4.6.4	Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses	34
4.7	Altlasten	35
4.8	Grundbuch und Verbindlichkeiten.....	36
5	Das Verfahren und seine Anforderungen	37
5.1	Verfahrensschritt 1 – Nutzungskonzept.....	37
5.1.1	Leistungsanforderungen und -umfang.....	37
5.1.2	Prüfung und Auswahl.....	40
5.1.3	Auswahlkriterien und ihre Gewichtung	41
5.1.4	Wertungsmaßstab.....	42
5.1.6	Zeitplanung	45
5.2	Nach Abschluss des Verfahrensschritt 1: Wie geht es weiter?	45
5.2.1	Leistungsumfang Verfahrensschritt 2	45
5.2.2	Auswahlkriterien und ihre Gewichtung	46
5.2.3	Voraussichtlicher Zeitplan Verfahrensschritt 2.....	49
B	Anhangsverzeichnis.....	50

1 Vorbemerkung

Die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG [SEGA] beabsichtigt im Rahmen des Konzeptbausteins **RED HOUSE +** das in ihrem Eigentum befindliche Grundstück „Baufeld 1+2“ im „Altstadtquartier Büchel“ mit den Nutzungen **GEWERBE + WOHNEN** zu entwickeln. Für die Etablierung der gewerblichen Nutzungen sind **frequenzbringende, öffentlichkeitswirksame** Branchen vorzusehen. Angesichts der Lagegunst des angebotenen Grundstücks, sind Nutzungen insbesondere aus den Bereichen **Einzelhandel und / oder Dienstleistungen und / oder Gastronomie** sowie in den oberen Geschossen **Wohnen** vorzusehen.

Auf dem Grundstück „Baufeld 1+2“ befinden sich zwei denkmalgeschützte Bestandsgebäude - Nikolausstraße 17 und Büchel 41. Gerade das rote Ziegelsteingebäude Büchel 41, das in Aachen unter dem Namen „Red House“ bekannt ist, prägt den Standort.

Mit der nachfolgenden Aufgabenbeschreibung richtet sich die SEGA an Investierende / Entwickler*innen / Bauherr*innen, die unter Beachtung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensbedingungen ein für den Standort nachhaltiges und zukunftsweisendes Nutzungskonzept mit dem entsprechenden Mix entwickeln, einreichen und realisieren.

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.

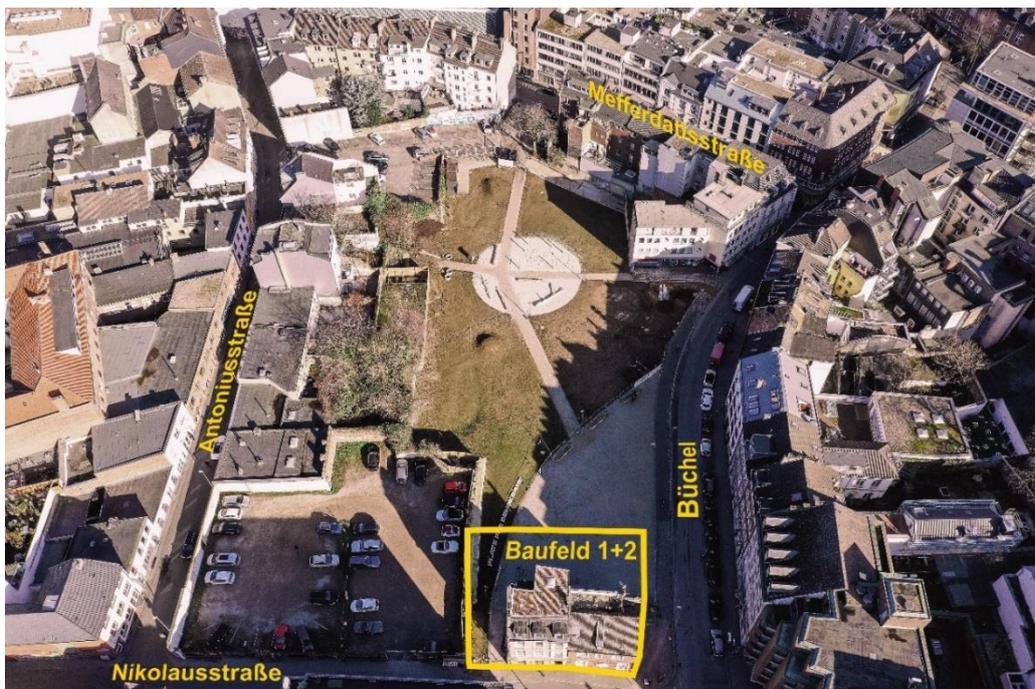


Abb. 1: Lage von „Baufeld 1+2“, August 2022 [© Andreas Steindl; weyer gruppe | PROBIOTEC]

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:

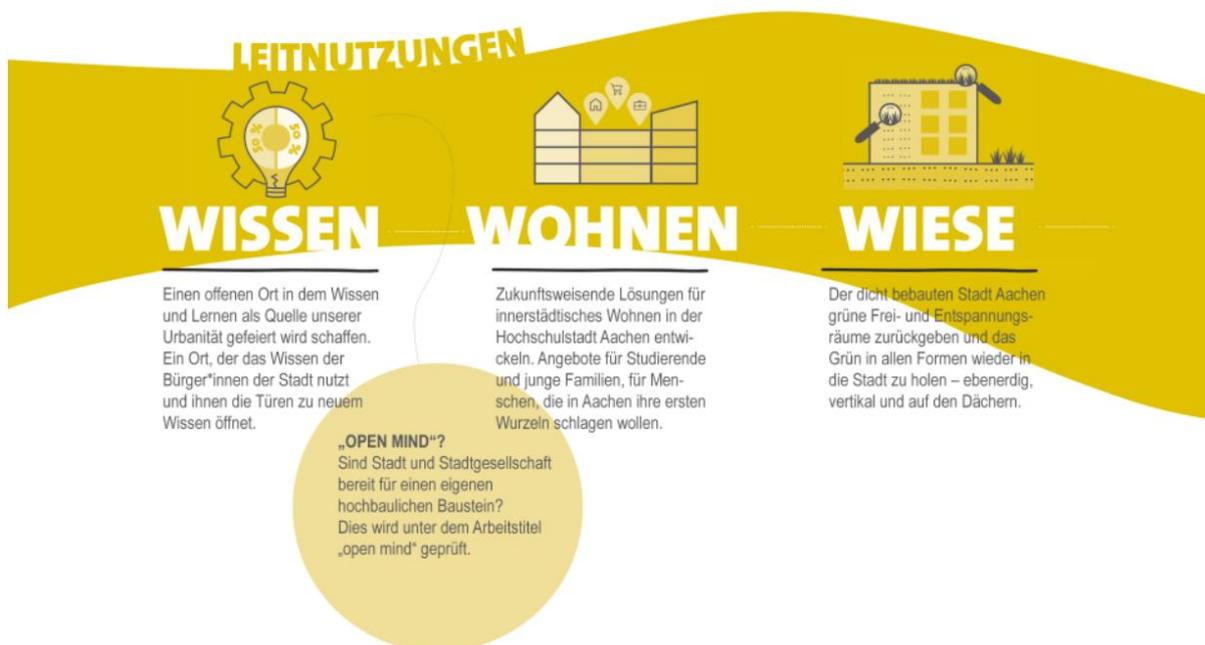


Abb. 2: LEITNUTZUNGEN Altstadtquartier Büchel [© SEGA]

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 Quartiersterrassen & 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. Für die Gebäude rings um die Freifläche empfiehlt das Freiraumkonzept Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen, damit der Idee eines nachhaltigen und zukunftsorientierten Altstadtquartier Büchel – über die Freiflächengestaltung hinaus - Rechnung getragen werden kann.

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:



Phase 1: Im Jahr 2025 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 Ende 2026 / Anfang 2027.

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



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 plant die Fraunhofer Gesellschaft, die auf dem Baufeld 5 „WISSEN“ das „Zentrum für Energie & Klimatechnologie“ errichten will [s. Kapitel 2.3]. Neben dem Baufeld 1+2 „RED HOUSE+“ wird das Baufeld 3 „AUSBLICK“ voraussichtlich noch im Jahr 2025 ebenfalls im Rahmen eines Konzeptverfahrens umgesetzt. Für die Realisierung des Hochbaus auf den Baufeldern 5 und 3 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, 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.

Vis à vis zu diesem Grundstück liegt das mit der vorliegenden Beschreibung angebotene Grundstück „Baufeld 1+2“.

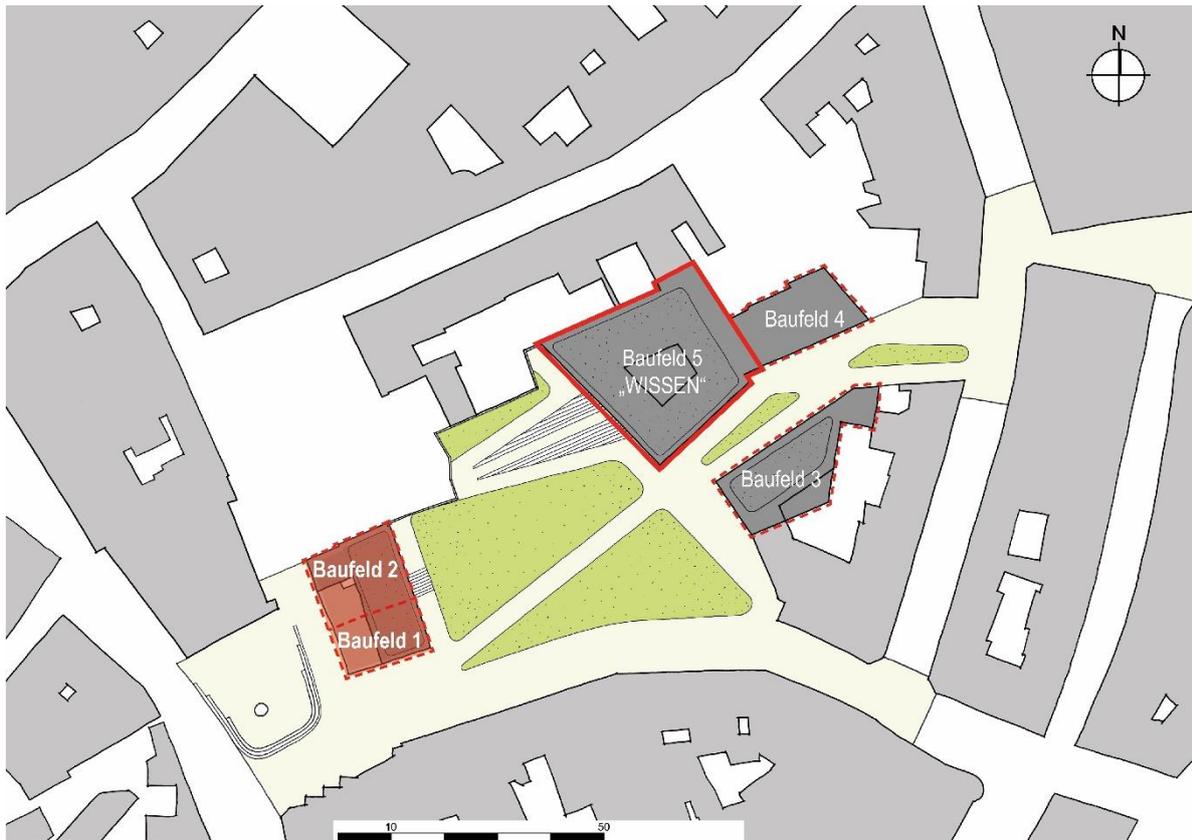


Abb.10: Baufelder in der 1. Ausbaustufe [© SEGA; weyer gruppe | PROBIOTEC]

2.3.1 Erstes [abgeschlossenes] Konzeptverfahren: Nutzungsschwerpunkt WISSEN

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

In den kommenden Jahren plant das Fraunhofer IEG auf dem ca. 786 m² großen Grundstück das „Zentrum für Energie & Klimatechnologie“ im Altstadtquartier Büchel zu realisieren und mit Leben füllen. Neben der Ansiedlung von Arbeitsplätzen für ca. 50 – 60 Wissenschaftler*innen will das Institut in ihrem Gebäude unterschiedliche Veranstaltungen rund um das Thema Energiewende platzieren. In einem über zwei Geschosse erstreckendem multifunktional gestaltetem Foyer werden u. a. Vorlesungen, Informationsveranstaltungen, Konferenzen, Workshops angeboten. Mit lokalen Partner*innen wie Volkshochschule, Industrie- und Handelskammer, Vereine sowie der Stadt Aachen plant das Forschungsinstitut populärwissenschaftliche Formate [zwischen 20 – 40 Veranstaltungen pro Jahr] zur Energiewende durchzuführen.

Das „Zentrum für Energie & Klimatechnologie“ will als ein Ort der Begegnung und der Kommunikation wissenschaftliche Innovationen und Lösungen zu den herausfordernden Themen

mitte in Aachen für Wissenschaftlicher*innen, Bürger*innen, Unternehmer*innen, Studierende, Schüler*innen und Politik- und Kulturinteressierte sichtbar und erlebbar machen.

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.

Das Fraunhofer IEG führte ein Wettbewerbsverfahren für ihr Bauvorhaben nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe [RPW 2013] durch. Die Entscheidung über architektonische Entwürfe des geplanten „*Zentrums für Energie & Klimatechnologie*“ wurde durch eine Fachjury Mitte März 2025 getroffen.

2.3.2 Zweites [aktuelles] Konzeptverfahren: Nutzungsschwerpunkt GEWERBE + WOHNEN

Mit dem Konzeptbaustein **RED HOUSE +** führt die SEGA für das Grundstück „Baufeld 1+2“ nunmehr die nächste Grundstücksentwicklung im Altstadtquartier Büchel durch. In dem aktuellen Verfahren wird ein **Nutzungsmix** bestehend aus **GEWERBE + WOHNEN** gesucht. Die exponierte Grundstückslage innerhalb des Altstadtquartiers ist nur ein Aspekt, der die gewünschte Nutzungsmischung hervorruft. Darüber hinaus hat die SEGA in den vergangenen Monaten maßgebliche Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks auf den Weg gebracht, die den Konzeptbaustein **RED HOUSE +** nachhaltig begünstigen:

- die unmittelbar angrenzende Freiraumkonzeption „*Grüne Quartiersterrassen & Lebendiger Stadtraum*“ sowie
- das geplante „*Zentrum für Energie & Klimatechnologie*“ auf dem gegenüberliegenden Grundstück „Baufeld 5“

Diese Entwicklungen schaffen optimale Rahmenbedingungen für den anstehenden Entwicklungsprozess des Konzeptbausteins **RED HOUSE +**.

Die öffentlichkeitsaffinen Nutzungen untermauern die funktionale Zielsetzung, neben einem künftigen Wohnangebot, gewerbliche Nutzungen, die zur erkennbaren und nachhaltigen Belebung des Altstadtquartiers Büchel beitragen, auf dem Grundstück zu etablieren. Vor diesem Hintergrund sind an diesem Standort vorzugsweise Branchen wie Gastronomie und / oder Einzelhandel und / oder Dienstleistung erwünscht.

Der Konzeptbaustein **RED HOUSE +** soll zukünftig nicht nur für eine überzeugende Nutzungsmischung, sondern auch für einen überzeugenden Umgang mit den denkmalgeschützten Bestandgebäuden stehen [Entwicklung von ALT & NEU]. Auf dem angebotenen Grundstück „Baufeld 1+2“ befinden sich die zwei denkmalgeschützten Bestandsbauten Nikolausstraße 17 und Büchel 41 [letzteres von der Stadtgesellschaft als „Red House“ bezeichnet], die im Rahmen der Grundstücksentwicklung zu erhalten sind und durch „NEUE“ Erweiterungsbauten

ergänzt werden sollen. Somit ist das einzureichende Nutzungskonzept aus den Bestandsdenkmälern und Neubauten zu konzipieren.

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

- die Stadt Aachen und ihr „Altstadtquartier Büchel“
- das Projektgrundstück „Baufeld 1+2“ im Altstadtquartier Büchel
- das Konzeptverfahren für den Baustein **RED HOUSE +**
- 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 250.000 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 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- und Landstraßennetz erfolgt durch mehrere Ring- und Ausfallstraßen. Auf diese Weise wird eine enge regionale und überregionale Vernetzung der Stadt Aachen erreicht.



Abb. 11: Lage der Stadt Aachen in der Region
[© weyer gruppe | PROBIOTEC]

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. 12: 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. Schließlich wächst Aachen kontinuierlich. Waren es im Jahr 2009 noch 244.509 Aachener*innen, so wuchs die Zahl in den kommenden 10 Jahren auf 258.816 Einwohner*innen an; ein Plus von 14.307 neuen Bürger*innen. An diesem Bevölkerungszuwachs sind u. a. die fortschreitende Entwicklung der Aachener Hochschulen, der hochschulnahen Wirtschaftszweige und Forschungseinrichtungen sowie den damit einhergehenden optimalen Arbeitsplatzperspektiven beteiligt. Mittlerweile studieren mehr als 60.000 Menschen in der Kaiserstadt. Davon wohnen rund 40.000 im Stadtgebiet und beleben gemeinsam die Vielfalt und das kulturelle Leben in Aachen.

Insgesamt 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 Eisenbrunnen 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.

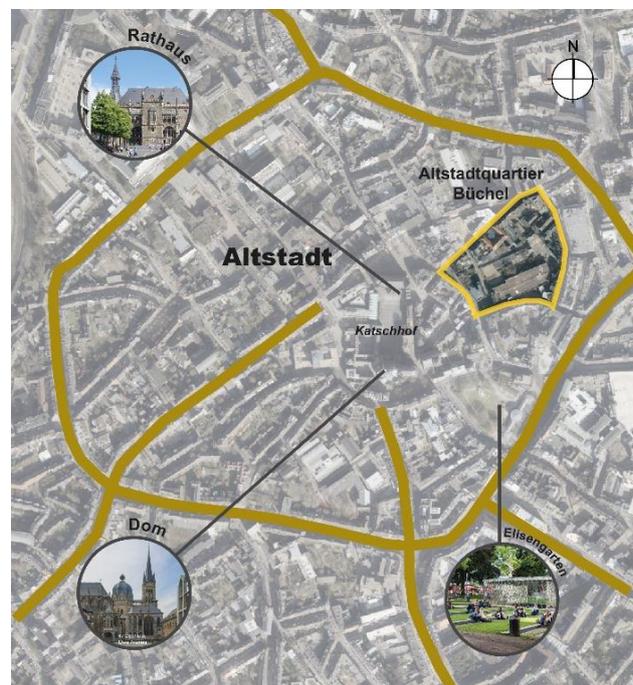


Abb. 13: Verortung des Altstadtquartier Büchel in Aachen
[© weyer gruppe | PROBIOTEC]

3.4 Das Projektareal innerhalb des Altstadtquartiers Büchel

Innerhalb des Altstadtquartiers Büchel liegt das rund 0,5 ha große Projektareal mit dem zur Entwicklung anstehenden Grundstück „Baufeld 1+2“. Dieses Grundstück befindet sich in der 1. Ausbaustufe des Areals [s. Anlagen 1 und 2]. Das Projektareal wird von der namensgebenden Straße Büchel im Süden, der Nikolausstraße im Westen, der Antoniusstraße im Norden sowie der Mefferdatisstraße im Osten begrenzt.

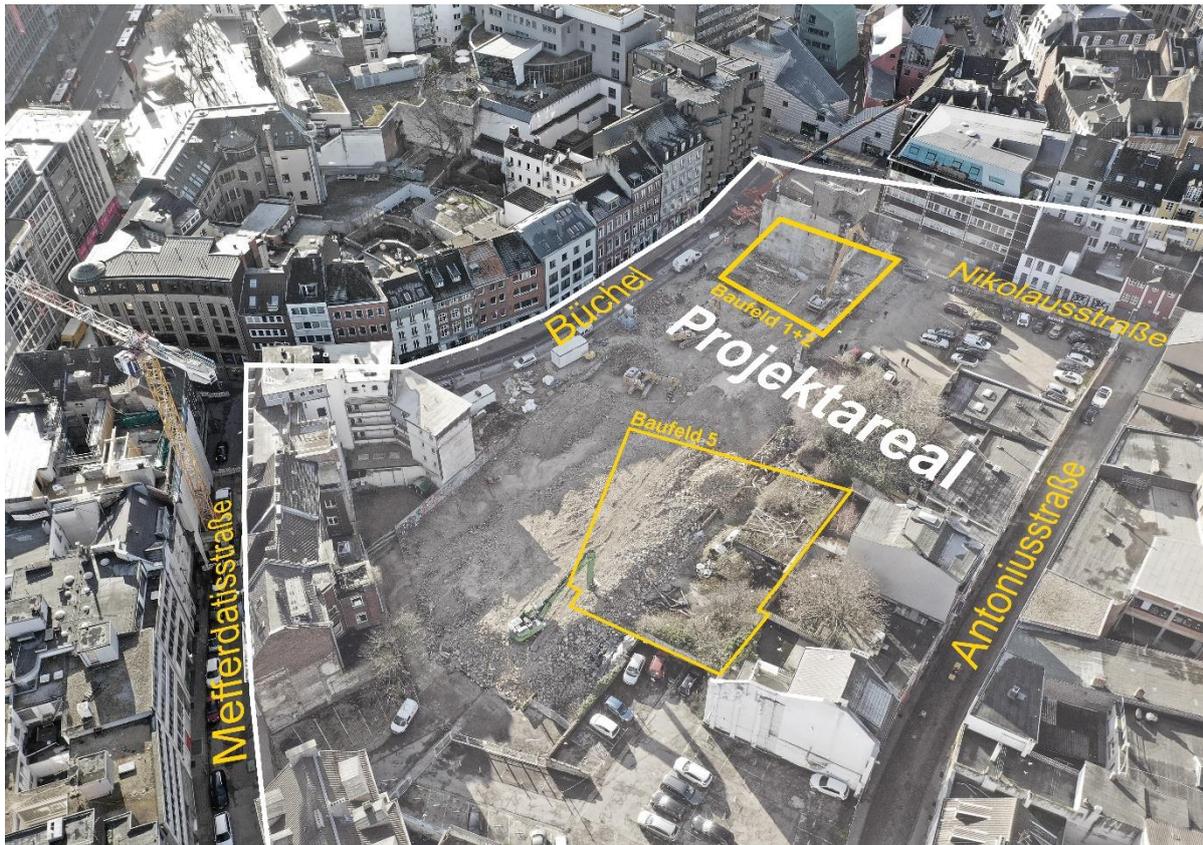


Abb. 14: Das Projektareal nach Abriss des Parkhauses Büchel; Ansicht Nord-Ost [© Andreas Steindl; weyer gruppe | PROBIOTEC]

Das unmittelbare Umfeld zum Projektareal zeichnet sich durch eine heterogene Nutzungsstruktur aus: man findet in der historischen Altstadt beispielsweise Cafés / Restaurants oder eigentümergeführte Einzelhandelsgeschäfte und in den darüberliegenden Obergeschossen Wohnnutzung. Der Einzelhandel ist rund um das Altstadtquartier divers und durch unterschiedliche Warenssegmente geprägt, wobei Bekleidungsgeschäfte vergleichsweise häufig auftreten. 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. Details zu verschiedenen bestehenden Nutzungssegmenten – in einem Umkreis vom 200 m rund um das Grundstück „Baufeld 1+2“ –, 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 eines „Houses 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 keine nennenswerten Beeinflussungen auf das angebotene „Baufeld 1+2“ verursacht.

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 Projektareals frei.

Angesichts der entwicklungswürdigen Rahmenbedingungen rund um das Projektareal hatte der Rat der Stadt Aachen im August 2020 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 999 - Altstadtquartier Büchel - mit neugefassten städtebaulichen Zielen beschlossen. Im Kapitel 4.2.2 wird diese Thematik vertieft und die mit dem Bebauungsplanverfahren verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen im Einzelnen dargelegt.

3.5 Die Erschließungssituation

Das Projektareal wird durch die Straßen Büchel im Süden und Westen, der Kleinkölnstraße und der Großkölnstraße im Norden, sowie der Mefferdatisstraße im Osten begrenzt. 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 zwischen der Kreuzung Büchel/Nikolausstraße und der Mefferdatisstraße über die neu geplante Grün- und Freifläche erhalten.

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.

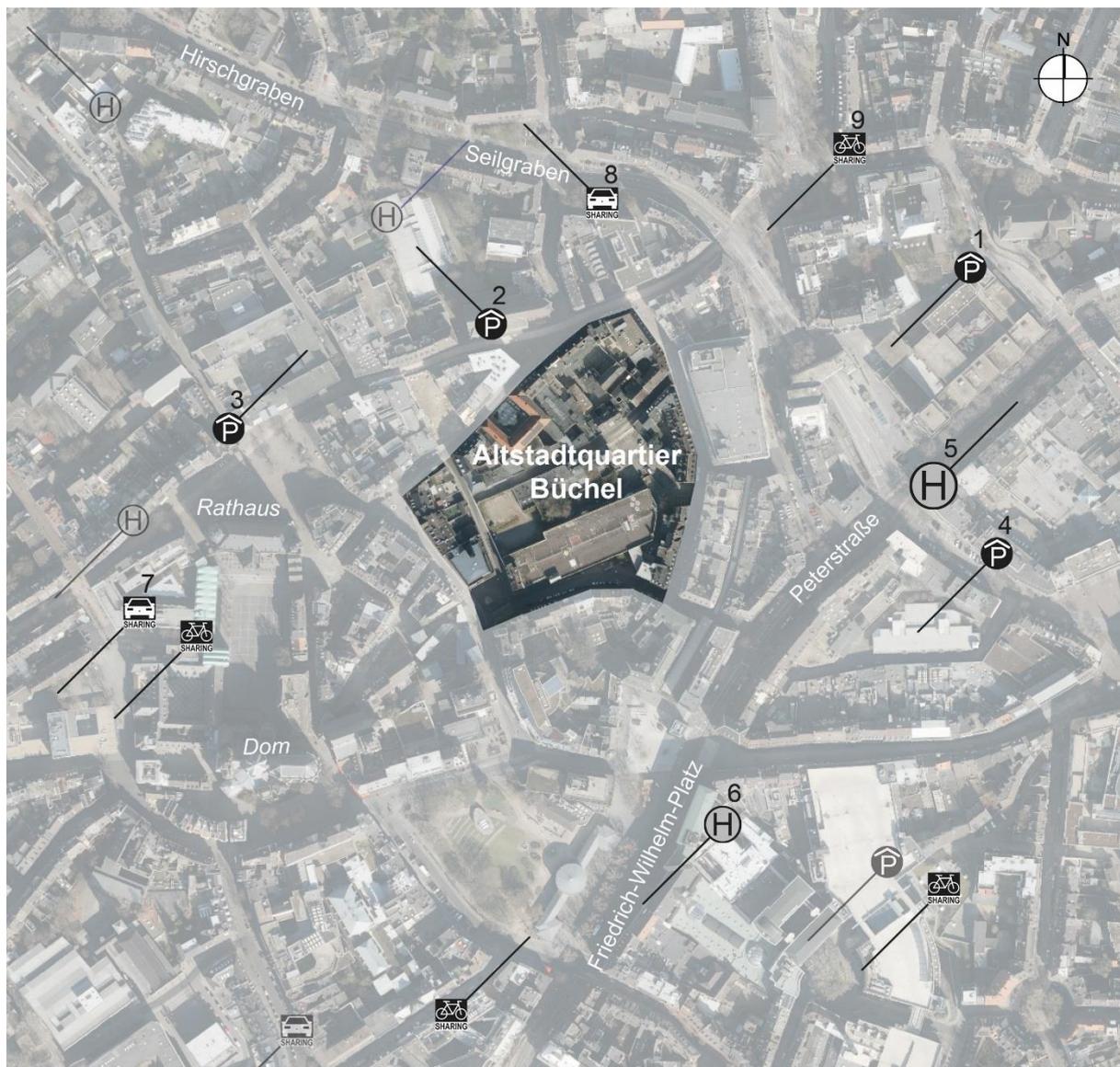


Abb. 15: Mobilitätsangebote im Umfeld des Altstadtquartier Büchel [© weyer gruppe | PROBIOTEC]

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 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 Hotmannspief [9] mit einer Entfernung von ca. 300 m.

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

4 „Baufeld 1+2“ – das Grundstück und seine Anforderungen

Das angebotene Grundstück „Baufeld 1+2“ befindet sich an der Ecke Nikolausstraße und Büchel [s. Anlage 3]. Die Neuvermessung des Grundstücks erfolgt aus dem Flurstück 1829 sowie Teilbereiche des Flurstücks 2435, Gemarkung Aachen, Flur 83. Die beiden Bestandsgebäude tragen die postalischen Adressen Büchel 41 und Nikolausstraße 17.

Folgende Eckdaten kennzeichnen das angebotene Grundstück:

Eckdaten zum Grundstück „Baufeld 1+2“	
Grundstücksgröße gesamt	ca. 404 m ² [davon künftig bebaubar ca. 398 m ² s. Kapitel 4.2.2]
Grundstücksgröße Büchel 41 [Bestandsgebäude mit Neubebauung]	ca. 162 m ²
Grundstücksgröße Nikolausstraße 17 [Bestandsgebäude mit Neubebauung]	ca. 242 m ² [davon künftig bebaubar ca. 236 m ² s. Kapitel 4.2.2]
Bestandsgebäude: Büchel 41 + Nikolausstraße 17	Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Ausführliche Informationen werden in Kapitel 5.2 dargelegt.
Mietfläche des Bestandsgebäudes Büchel 41	310 m ² [umfasst Untergeschoss bis in den Spitzboden]
Mietfläche des Bestandsgebäudes Nikolausstraße 17	340 m ² [umfasst alle Geschosse]
Maximal realisierbare Gebäudehöhe der Neubebauung Büchel 41	ca. 13,00 m [entspricht max. 176,00 m über NHN]
Maximal realisierbare Gebäudehöhe der Neubebauung Nikolausstraße 17 und nördlich angrenzende Bebauung	ca. 18,00 m [entspricht max. 182,00 m über NHN]

Neben den vorgenannten Eckdaten sind mit der Nutzungsentwicklung des Grundstücks „Baufeld 1+2“ und der Bestandsgebäude eine Reihe weiterer grundstücksbezogener Faktoren verbunden, die im Rahmen der Konzeptentwicklung von den Bewerber*innen zu berücksichtigen sind. In den nachfolgenden Kapiteln werden diese detailliert beschrieben.

4.1 Grundstückswert / Preisangebot

Das „Baufeld 1+2“ hat einen Verkehrswert von 810.000,00 €. Der Verkehrswert wurde durch die kommunale Bewertungsstelle der Stadt Aachen ermittelt.

Die SEGA bietet das Grundstück „Baufeld 1+2“ bevorzugt im Erbbaurecht an. Die Laufzeit des Erbbaurechtes muss mindestens 40 Jahre betragen. Die gewählte Laufzeit ist konzeptabhängig und von der/dem Bewerber*in im Nutzungskonzept anzugeben. Somit ist nach 40 Jahren die Vereinbarung eines Heimfall-Rechtes möglich. Der gesamte Erbbauzins ist – unter Berücksichtigung des abzugebenden Preisangebotes für das Grundstück – bereits mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages fällig und in einem Betrag zu zahlen.

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

Wie im Kapitel 5.1.2 ff. ausführlich dargelegt, ist mit dem Nutzungskonzept ein Preisangebot für das Grundstück einzureichen. Das vom / von der Bewerber*in anzubietende Preisangebot sowie das einzureichende Nutzungskonzept für die Bebauung des „Baufeldes 1 + 2“ unterliegen dem Wettbewerb. Die SEGA behält sich die Beendigung des Konzeptverfahrens vor, wenn die eingereichten Preisangebote unter Berücksichtigung des angebotenen Nutzungskonzepte den Verkehrswert unterschreiten und Zweifel an der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit der Preisangebote bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück innerhalb des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ befindet [s. Kapitel 4.2.3]. Städte und Gemeinden sind nach geltendem Sanierungsrecht gemäß § 154 BauGB dazu verpflichtet, die Grundstückseigentümer*innen an den entstandenen Kosten der Sanierung in Form eines sogenannten Ausgleichsbetrages zu beteiligen. Unter Zugrundelegung des derzeit geltenden Sanierungsgebiets beträgt der von der kommunalen Bewertungsstelle der Stadt Aachen prognostizierte Ausgleichsbetrag gemäß § 154 [2] BauGB für das „Baufeld 1+2“ ca. 20.000 €.

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 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 OFFENE WIESE [s. Kapitel 2.1] wird im Zentrum des Altstadtquartiers - vom Büchel bis zur Antoniusstraße - eine kompakte Freianlage geschaffen. Besonderes Augenmerk kommt hierbei der direkten Verbindung vom Büchel / Bahkauv 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. Die Konzeption berücksichtigt auch die beiden denkmalgeschützten Bestandsgebäude auf dem Grundstück „Baufeld 1+2“ einschließlich der geplanten, neuen Anbauten.



Abb. 16: Konkretisierung des Städtebaulichen Konzepts im 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 2.1].

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 1+2“ existiert derzeit kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB.

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. altstadtypischen Nutzungsangebot zu schaffen.

Um der erforderlichen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Rechnung zu tragen, sieht die Stadt Aachen vor, das Bauleitplanverfahren Nr. 999 - Altstadtquartier Büchel - in der weiteren Bearbeitung in einen südlichen und einen nördlichen Bereich zu splitten. 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 2.1.1] 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 Bauleitplanverfahren Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd - [Arbeitstitel] 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 Bauleitplans Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd - [Arbeitstitel] liegende „Baufeld 1+2“ ist als künftige planungsrechtliche Vorgabe zur Art der baulichen Nutzung eine gemischte urbane Nutzung von Wohnen und Arbeiten vorgesehen. Neben weiteren Festsetzungen, ist ein ca. 0,85 m tiefer straßenseitiger Rücksprung der Neubebauung nördlich des Bestandsgebäudes Nikolausstraße 17 zu beachten. Dieser Rücksprung ist aus feuerwehrtechnischen Gründen erforderlich und muss von der Bebauung freigehalten werden; verbleibt aber weiterhin im Privateigentum.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd – [Arbeitstitel] wird Anfang des Jahres 2026 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. Sie führen in Kombination mit den Maßnahmen der Sanierungssatzung [s. Kapitel 4.2.3] zu einer sukzessiven Aufwertung und Umsetzung der Gesamtfläche.

Das von der Stadt Aachen geplante Bauleitplanverfahren für den nördlichen Teilbereich umfasst Bereiche an der Nikolausstraße, der Antoniusstraße sowie der Bestandsbebauung entlang der Klein- und Großkölstraße. Die geplante Grünfläche des nördlichen Teilbereichs des Altstadtquartiers Büchel soll übergangslos an den südlich ausgebildeten Freiraum anknüpfen. Über ein Bauleitplanverfahren für den nördlichen Bereich des Altstadtquartiers Büchel wird das politische Gremium der Stadt Aachen zu gegebener Zeit beraten.

4.2.3 Sanierungsgebiet Innenstadt – Sanierungssatzung

Das Altstadtquartier Büchel ist Teil des Sanierungsgebiets „Innenstadt“.

Für das Altstadtquartier Büchel, als Teilgebiet des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, wurde am 21.06.2022 die dazugehörige 1. Änderungssatzung beschlossen, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 23.04.2024 für unwirksam erklärt wurde. Dieses Urteil ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig, da die Stadt Aachen gegen die nicht Zulassung einer Revision beim Bundesverwaltungsgericht Leipzig Beschwerde eingereicht hat.

Aufgrund der bislang ausstehenden Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, beschloss der Rat der Stadt Aachen am 20.06.2024 vorsorglich die Einleitung erneuter vorbereitender Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet im Bereich des Altstadtquartiers Büchel. Unter Berücksichtigung des aktuellen Projektsachstandes würde, bei Erlass einer erneuten Sanierungssatzung für das Altstadtquartier Büchel, das Sanierungsgebiet voraussichtlich im sogenannten Vollverfahren bzw. umfassenden Verfahren nach den Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch [BauGB] durchgeführt werden. Dies umfasst auch die Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144 ff. BauGB. Die politische Beratung zum Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und einem möglichen Sanierungsgebiet, ist im Jahr 2025 zu erwarten.

Wie bereits 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*innen-ausschuss. Für das „Baufeld 1+2“ beträgt der von der kommunalen Bewertungsstelle der Stadt Aachen prognostizierte Ausgleichsbetrag gemäß § 154 [2] BauGB ca. 20.000 €.

4.2.4 Weitere Satzungen

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 Grundstück IST-Situation – baulich und nutzungsspezifisch

Das in exponierter Altstadtlage angebotene Grundstück „Baufeld 1+2“ stellt insbesondere aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Bestandsbauten komplexe Anforderungen an die Entwicklung eines kreativen, nachhaltigen sowie passgenauen Nutzungskonzeptes.

Die zwei denkmalgeschützten Bestandsgebäude müssen erhalten bleiben und sollen durch entsprechende Neubauten auf dem jeweils verbleibenden Grundstücksanteil erweitert bzw. ergänzt werden. Zur Gewährleistung einer adäquaten nutzungsspezifischen Entwicklung und stadträumlichen Wiedereinbindung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude unterstützt die Fachabteilung für Denkmalpflege und Stadtarchäologie der Stadt Aachen die bauliche Erweiterung auf dem angebotenen Grundstück. Neben der Würdigung denkmalpflegerischer Aspekte [s. Kapitel 4.3.5] wird es erforderlich sein, die Bestandsgebäude einer zeitgemäßen, baulichen Ertüchtigung zu unterziehen [u. a. in den Bereichen Brandschutz, Elektrik, Sanitär, Energetik].

Für die Einreichung des mit dieser Aufgabenbeschreibung geforderten Nutzungskonzeptes wird nachfolgend die aktuelle IST-Situation der Bestandsgebäude Büchel 41 und Nikolausstraße 17 detailliert beschrieben. Darüber hinaus werden in dem Kapitel 4.3.5 die mit den Bestandsgebäuden verbundenen denkmalpflegerischen Aspekte dargelegt.



Abb. 17. Büchel 41 + Nikolausstraße 17 Ansicht Süd-West [© weyer gruppe | PROBIOTEC]

4.3.1 Büchel 41 | Bauliche IST-Situation

Das auf dem Grundstück „Baufeld 1+2“ südlich gelegene Eckgebäude – Büchel 41 – wurde als Wohn- und Geschäftshaus um 1700 errichtet. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Backsteingebäude im Kreuzverband mit Blaustein-Elementen bzw. Werksteinen und einem Satteldach. Die Fenster- und Türöffnungen in der Fassade sind in Blaustein eingefasst. Die Geschossdecken und das Satteldach bestehen aus einer Holzkonstruktion. Das Dach ist mit anthrazitfarbenen Ziegeln gedeckt.

Die Geschosshöhen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Untergeschoss | ca. 3,19 m
- Erdgeschoss | ca. 4,57 m
- 1. Obergeschoss | ca. 3,40 m
- Dachgeschoss | ca. 3,58 m

Die Firsthöhe des Gebäudes Büchel 41 beträgt ca. 13,00 m; dies entspricht einer Höhe von ca. 176,00 m über NHN.

4.3.2 Nikolausstraße 17 | Bauliche IST-Situation

Das Objekt Nikolausstraße 17 schließt sich unmittelbar an der Nordseite des Gebäudes Büchel 41 an. Das Gebäude wurde Ende des 19. Jahrhunderts als Wohn- und Geschäftshaus erbaut. Es umfasst drei Geschosse sowie ein Unter- und Dachgeschoss mit Spitzboden.

Das Gebäude Nikolausstraße 17 ist als verputzter Mauerwerksbau errichtet. Sein Erdgeschoss weist eine horizontal gegliederte Fassade auf. Die Obergeschosse besitzen eine Putzfassade mit gefassten Fensteröffnungen. Die Westseite des Pultdaches einschließlich der drei Gauben sind mit schieferartigem Material gedeckt; wogegen die Ostseite mit roten Ziegeln gedeckt ist.

Die dortigen Geschosshöhen schlüsseln sich im Einzelnen wie folgt auf:

- Untergeschoss | ca. 2,68 m
- Erdgeschoss | ca. 4,08 m
- 1. Obergeschoss | ca. 3,40 m
- 2. Obergeschoss | ca. 3,52 m
- Dachgeschoss | ca. 2,73 m
- Spitzboden | ca. 2,00 m

Die Firsthöhe des Gebäudes Nikolausstraße 17 beträgt ca. 18,00 m; dies entspricht einer Höhe von ca. 181,20 m über NHN.

4.3.3 Büchel 41 + Nikolausstraße 17 | Nutzungen IST-Situation

1812 eröffnete im Gebäude Büchel 41 das „*Kolonialwaren- und Spezereiengeschäft*“ der Familie Plum. 150 Jahre lang, von 1820 bis in die 1970er Jahre, wurde das Gebäude von „Plum's Kaffee“ – Deutschlands älteste Kaffeerösterei - genutzt.

1971 wurden umfangreiche Umbaumaßnahmen, verbunden mit teilweise Entkernungs- und Modernisierungsarbeiten, im Büchel 41 durchgeführt. Hierbei wurde das benachbarte Gebäude Nikolausstraße 17 durch die Schaffung von internen Zugängen für den Gaststättenbetrieb mit einbezogen.

Heute werden beide Gebäude vorwiegend von der Gaststätte „Büchel“ genutzt. Im Erdgeschoss des Gebäudes Nikolausstraße 17 ist die kleine Kaffeerösterei „MAQII“ mit Kaffeeausschank und dem dazugehörigen Nebenraum [WC] verortet.



Abb. 18: Büchel 41 als Stammsitz von „Plum's Kaffeerösterei“
[© Archiv Stadt Aachen]

Die Erschließung der einzelnen Ebenen in der Nikolausstraße 17 erfolgt über ein Treppenhaus, das auch vom Büchel 41 erreicht werden kann. Über dieses Treppenhaus werden auch eine Beschäftigten-Toilette, zwei Abstellräume sowie die Küche erschlossen. Das

Dachgeschoss und die Dachterrasse des Gebäudes Büchel 41 können nur über das Treppenhaus im Gebäude Nikolausstraße 17 erreicht werden.

Alle verbleibenden Ebenen der Gebäude Nikolausstraße 17 und Büchel 41 werden von der Gaststätte „Büchel“ genutzt. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes Büchel 41 befinden sich die Gasträume. Das dortige Untergeschoss wird als zusätzlicher Veranstaltungsraum genutzt. Die Gasträume und der Veranstaltungsraum werden über separate Treppen erschlossen. Im Untergeschoss der Nikolausstraße 17 befinden sich Kühlräume der Gaststätte sowie die Hausanschluss- und Heizungstechnik. Die Gebäude werden über Fernwärme versorgt.

Weitere Nebenräume zum Gaststättenbetrieb befinden sich in den Obergeschossen der Nikolausstraße 17. Im 1. Obergeschoss sind die Sanitäranlagen sowie im 2. Obergeschoss die Küche der Gaststätte verortet. Ein vom Kellergeschoss bis in die Küche des 2. Obergeschosses reichender Speisenaufzug sichert die Verteilung der Gerichte in die Gasträume.

Auch die ehemalige Pächterwohnung im Dachgeschoss Nikolausstraße 17 sowie der vorhandene Spitzboden werden von der Gaststätte als Lager genutzt.

Für die o. g. Bestandsgebäude sind den Anlagen 6, 7 und 8 eine entsprechende Fotodokumentation, die Grundrisse sowie die dazugehörigen Schnitte und Ansichten abgebildet.

4.3.4 Mietverhältnisse

Die derzeitigen Nutzungen Kaffeerösterei „MAQII“ sowie die Gaststätte „Büchel“ werden in entsprechend separaten Mietverträgen geregelt.

Der Mietvertrag für „MAQII“ im Gebäude Nikolausstraße 17 ist bis zum 31. Oktober 2025 befristet. Der Vertrag kann um ein weiteres Jahr verlängert werden. Voraussichtlich wird die SEGA von dieser Option Gebrauch machen und den Vertrag um ein weiteres Jahr verlängern.

Der Mietvertrag für die Gaststätte „Büchel“ über sämtliche genutzte Flächen [inklusive Flächen „Nikolausstraße 17“, außer Mietflächen MAQII] würde nach den Wortlauten der mietvertraglichen Regelungen bis zum 06. November 2028 laufen.

Die SEGA und der Mieter befinden sich aber aktuell in zwei zivilrechtlichen Auseinandersetzungen, einer Räumungsklage nach ausgesprochener fristloser, hilfsweiser ordentlicher Kündigung gegenüber dem Mieter und einer Zahlungsklage. Als Klägerin in dem noch laufenden Verfahren behält sich die SEGA und dem/der Erbpachtnehmer*in / Käufer*in bei einer negativen Gerichtsentscheidung zu ihren Lasten vor, das Konzeptverfahren zu beenden bzw. im Optionsvertrag ein Rücktrittsvorbehalt vorzusehen. Die Räumungsklage wurde von der SEGA in erster Instanz vollends gewonnen; die Zahlungsklage ganz überwiegend. Beide Prozesse befinden sich nach jeweiligen Berufungen des Mieters nunmehr in der zweiten Instanz, die jeweils noch nicht entschieden ist. Die SEGA bleibt nach den gesetzlichen Regelungen auch

nach einer Veräußerung der Immobilie Klägerin der Verfahren und führt diese als sog. Prozessstandschafterin auf eigene Kosten fort, wird nach Eigentumsübertragung den Klageantrag auf Räumung und Herausgabe allerdings dahingehend umstellen, dass an den/die Erbpachtnehmer*in / Käufer*in zu leisten sei. Die Zahlungsansprüche gebühren weiterhin der SEGA.

Sollten die SEGA und der/die Erbpachtnehmer*in / Käufer*in von dem Rücktrittsvorbehalt bei aus Sicht der SEGA unwahrscheinlichem Prozessverlust der Räumungsklage in zweiter Instanz keinen Gebrauch machen, obliegt - unter Beachtung der vorgenannten mietvertraglichen Regelungen - die Durchführung einer etwaigen Entmietung durch der/dem Erbpachtnehmer*in / Käufer*in.

Die Mietverträge werden den Bewerber*innen im Verfahrensschritt 2 zur Verfügung gestellt [s. Kapitel 5.2.1].

4.3.5 Büchel 41 + Nikolausstraße 17 | Umgang mit dem Denkmalschutz

Die Bestandsgebäude Büchel 41 + Nikolausstraße 17 befinden sich inmitten des historischen Altstadtkerns in unmittelbarer Nähe zum Weltkulturerbe Aachener Dom sowie dem Pfalzbezirk und damit im ältesten Siedlungsbereichs Aachens. Für die Denkmalpflege und Stadtarchäologie der Stadt Aachen zählen die an der Ecke Büchel / Nikolausstraße verbliebenen zwei Gebäude zu der städtebaulich wichtigen und historisch maßstabsbildenden Bebauung innerhalb des Altstadtquartiers. So zeigt das Haus Büchel 41 typische Merkmale eines kleinen, bürgerlichen Handwerker- und Geschäftshauses. Mit seiner gut erhaltenen Kernsubstanz und Konstruktion spiegelt es ein authentisches Bild der Historie wider. Die in Neorenaissanceformen gehaltene Straßenfassade des Hauses Nikolausstraße 17 stellt ein anschauliches Beispiel für eine repräsentative Fassadengestaltung des Historismus dar. Beide Gebäude sind in der Denkmalliste der Stadt Aachen rechtswirksam eingetragen. Darüber hinaus werden die Gebäude in der "Satzung für die Erhaltung des Denkmalbereich Innenstadt" geführt. Des Weiteren sind sie ein Teil des ortsfesten Bodendenkmals „Römisches bis neuzeitliches Stadtviertel Büchel“. Somit muss unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen der gebäudebezogene Denkmalschutz auf dem Grundstück „Baufeld 1+2“ respektiert und in das zu erarbeitende Nutzungskonzept integriert werden. Welche denkmalschutzrelevanten Aspekte konkret zu beachten sind und welche Bereiche vom Denkmalschutz weniger berührt bleiben, werden, bezogen auf die Bestandsbauten, nachfolgend in der Tabelle aufgeführt:

Büchel 41	
Gebäudebestandteile, die aufgrund ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung zu erhalten sind	Gebäudebestandteile, die verändert werden dürfen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ablesbarkeit der historischen Grundrissaufteilung ▪ straßenseitige West- und Südfassade in Backstein mit Blaustein-Gliederungen ▪ Konstruktion, Lage und Anmutung [barockisiert] der dortigen Fenster sowie der gestaltete Dreiecksgiebel mit seiner, früher als Ladeluke, genutzter Öffnung in den Dach- bzw. Speicherraum ▪ Dachstuhl in seiner bauzeitlichen Konstruktion und Anmutung ▪ Holzbalkendecken über dem 1. OG sowie die Gewölbekonstruktion des Kellers ▪ bauzeitliche Kubatur, prinzipielle Raumstruktur sowie Konstruktion des Gebäudes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbindungen in allen Geschossen zu einem Neubau an der Ostseite möglich; jedoch keine vollständige Öffnung über die gesamte Gebäudelänge ▪ Ostfassade [Brandwand] ▪ interne Treppenanlage [Verbindung der derzeitigen gastronomischen Gasträume] ▪ bestehende Dachterrasse / Austritt ▪ neuzeitlich eingebrachte bauliche Innenausstattung
Nikolausstraße 17	
Gebäudebestandteile, die aufgrund ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung zu erhalten sind	Gebäudebestandteile, die verändert werden dürfen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ablesbarkeit der historischen Grundrissaufteilung ▪ gesamte Westfassade des Gebäudes einschließlich der drei Segmentbogensgauen ▪ Fassadenaufteilung [Dreifensterhaus] mit dazugehöriger innerer Raumstruktur ▪ die in den Räumlichkeiten teilweise noch vorhandenen Hohlkehllendecken sowie die Kappendecken des Kellergeschosses ▪ Holztreppe ▪ Holzböden und Rahmenfüllungstüren ▪ bauzeitliche Raumstruktur, Konstruktion und Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbindungen in allen Geschossen zu einem Neubau an der Nord- und Ostseite möglich; jedoch keine vollständige Öffnung über die gesamte Gebäudelänge ▪ moderne Struktur der Grundrisse; insbesondere Sanitäreanlage im 1. Obergeschoss sowie Küche im 2. Obergeschoss ▪ „Lichthof“ an der nord-östlichen Gebäudeecke

Eine abschließende denkmalpflegerische Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Fachabteilung für Denkmalpflege und Stadtarchäologie der Stadt Aachen vorbehalten.

4.4 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. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd – [Arbeitstitel] und die noch in der Novellierung befindliche Stellplatzsatzung der Stadt Aachen sollen die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept gewährleisten.

Im Zuge der späteren Entwicklung auf dem angebotenen Grundstück „Baufeld 1+2“ sind die mit dem Mobilitätskonzept verbundenen [Teil-] Maßnahmen von dem*der künftigen Erbpachtnehmer*in / Eigentümer*in zu beachten, umzusetzen und vertraglich zu sichern. Angesichts der geologischen / hydrologischen Gegebenheiten auf dem Grundstück ist die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen nicht möglich. Vor diesem Hintergrund müssen unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts die Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze vom / von der künftigen Bauherr*in an anderer Stelle hergestellt oder abgelöst werden.

4.5 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 1+2“ mit seiner Größe von ca. 404 m² liegt im Westen des Projektareals und grenzte an die Westseite des ehemaligen „Büchelparkhauses“. Die Grundstücksgrenze entlang der Nikolausstraße hat einen Höhenunterschied von ca. 1,33 m über NHN [Büchel 41 ca. 163,22 m über NHN / nördliche Grundstücksecke ca. 164,55 m über NHN].

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

Im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen muss mit der topografischen Lage – insbesondere der Geländekante im Norden des Grundstücks – umgegangen werden. Hier wurden Teile der Mauer des ehemaligen Parkhauses als Geländeabstützung belassen. Die Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses wurde ebenso im Boden belassen [s. Kapitel 4.6.4].

4.6 Thermalwasser | Grundwasser | Archäologie | Bodeneingriffe

Das Projektareal und damit auch das Grundstück „Baufeld 1+2“ befinden sich im Einflussbereich von Thermal- und Grundwasser, historischer Siedlungseinflüsse sowie weiterer Faktoren, die für die spätere bauliche Entwicklung von Bedeutung sind.

4.6.1 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 das angebotene Grundstück „Baufeld 1+2“ sowie die weiteren geplanten Gebäude auf dem Projektareal nur in einer definierten Tiefe in den Boden eindringen dürfen. Eingriffe in den Untergrund bedürfen seitens der Unteren Wasserbehörde einer Überprüfung und Genehmigung. Die Errichtung eines Untergeschosses auf dem angebotenen Grundstück ist prinzipiell möglich; die Errichtung einer Tiefgarage wird jedoch ausgeschlossen.

Eine maximale Bebauungstiefe wird der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd – [Arbeitstitel] ausweisen. Laut geologischen und hydrogeologischen Untersuchungen gilt für das Grundstück „Baufeld 1+2“ derzeit eine Maximaltiefe des Aushubniveaus inklusive Fundamente und Flächenfilterschicht von ca. 160,00 m über NHN, [s. Anlage 4].

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].

4.6.2 Grundwasser

Nach den vorliegenden Unterlagen [Baugrunderkarten 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. Im Bereich des Gebäudes Büchel 41, das sich ca. 163,22 m über NHN befindet, liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 159,00 m über NHN.

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.

4.6.3 Archäologie

Das Grundstück „Baufeld 1+2“ befindet sich im Bereich des Bodendenkmals 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 – [Arbeitstitel] 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 nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW. Ein formloser Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 2 DSchG NRW ist bei der Unteren Denkmalbehörde [UDB] der Stadt Aachen zu stellen.

4.6.4 Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses

Die Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses wurde im Untergrund erhalten, um die darunterliegende Thermalwasserzone sowie das eingetragene Bodendenkmal zu schützen.

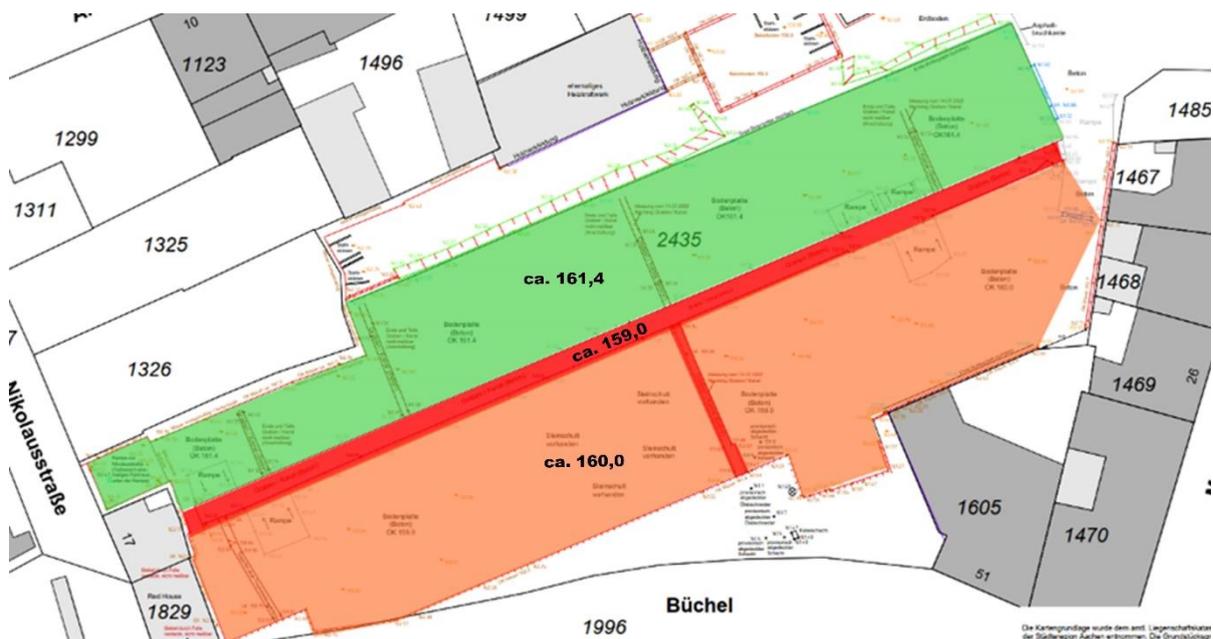


Abb. 19: Höhe und Lage der verbliebenen Bodenplatte [@ SEGA]

Die Bodenplatte ist in Split-Level-Bauweise aus Stahlbeton errichtet worden. Die Plattenstärke beträgt etwa 0,25 m. Sie liegt im Norden [grün] mit ca. 161,40 m über NHN ca. 1,50 m oberhalb der südlichen Hälfte [orange]. Der „Graben“ [rot] liegt auf ca. 159,00 m über NHN. Sofern im Rahmen der baulichen Realisierung des Nutzungskonzeptes der*die zukünftige Erbpachtnehmer*in / Käufer*in beabsichtigt, die Bodenplatte auf dem Grundstück „Baufeld 1+2“ 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.

4.7 Altlasten

Nach Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 24.02.2022 zur Neuplanung des Altstadtquartiers Büchel, ist das Grundstück „Baufeld 1+2“ 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 ist davon auszugehen, dass künftige Erdarbeiten auf dem Projektareal und damit auch auf dem Grundstück „Baufeld1+2“ durch Sachverständige für

Altlasten/Bodenschutz zu überwachen sind. Stets ist sicherzustellen, dass von dem Boden keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht.

4.8 Grundbuch und Verbindlichkeiten

Für das Grundstück des ehemaligen Parkhauses [Flurstück 2435] existiert im Grundbuch ein im Jahr 2004 eingetragenes Recht für die Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft [STAWAG]. Es handelt sich um das Recht „eine Transformationsstation zu errichten sowie Strom- und Signalkabeln zu legen, zu betreiben und zu unterhalten.“ Nach Neuvermessung des Grundstücks wird das angebotene Grundstück „Baufeld 1+2“ von der im Grundbuch verankerten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nicht betroffen sein.

Für das Flurstück 1829 [Bestandsgebäude Büchel 41 + Nikolausstraße 17] ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit [Unterlassung baulicher Änderungen] für die Stadt Aachen eingetragen. Hierbei sind bauliche Änderungen der Hausfronten und Dächer sowie sämtliche Maßnahmen zu unterlassen, die das Bild der sichtbaren Dachflächen und Hausfronten stören oder die Eigenschaften der Straßenfront als Baudenkmal beeinträchtigen würden.

Als weitere Vermerke sind in den Grundbüchern der Grundstücke „Baufeld 1+2“ die derzeit bestehende Sanierungssatzung und ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stadt eingetragen.

5 Das Verfahren und seine Anforderungen

Das Konzeptverfahren zum Baustein **RED HOUSE +** richtet sich an **Investierende / Entwickler*innen / Bauherr*innen**, die an dem Standort einen Nutzungsmix aus **GEWERBE + WOHNEN** realisieren.

Angesichts der komplexen und ambitionierten Aufgabenstellung hat die SEGA entschieden, die anstehende Grundstücksentwicklung sukzessiv, in enger Kooperation mit den Bewerber*innen, durchzuführen. Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren stufenweise, in zwei aufeinander aufbauenden Verfahrensschritten, konzipiert. Im Einzelnen schlüsseln sich diese Verfahrensschritte wie folgt auf:

- **Verfahrensschritt 1** | Auswahl geeigneter Nutzungskonzepte. Es werden max. drei Nutzungskonzepte für den Verfahrensschritt 2 bestimmt.
- **Verfahrensschritt 2** | Planerische Konkretisierung von drei ausgewählten Nutzungskonzepten [Zwischenergebnis aus Verfahrensschritt 1] einschließlich verbindlicher Auswahl des Nutzungskonzeptes für das Grundstück „Baufeld 1+2“.

HINWEIS: Die SEGA vergütet den Bewerber*innen des Verfahrensschritts 2 ihren planerischen Aufwand mit einer **Aufwandsentschädigung in Höhe von pauschal je 5.000,- EUR [brutto]**.

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

Mit dieser Aufgabenbeschreibung wird zunächst der Verfahrensschritt 1 durchgeführt. Unmittelbar nach Abschluss dieser ersten Konzeptphase erfolgt der Verfahrensschritt 2. Hierzu erhalten die aus dem Verfahrensschritt 1 erfolgreich hervorgegangenen drei Bewerber*innen die entsprechenden **detaillierten Anforderungen** für die planerische Konkretisierung ihres eingereichten Nutzungskonzeptes. In Kapitel 5.2.1 werden die allgemeinen Anforderungen erläutert.

5.1 Verfahrensschritt 1 – Nutzungskonzept

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben den Ablauf sowie die inhaltlichen Anforderungen des Verfahrensschrittes 1, die von den Bewerber*innen zu beachten sind.

5.1.1 Leistungsanforderungen und -umfang

Im ersten Verfahrensschritt steht maßgeblich die Qualität des einzureichenden Nutzungskonzeptes im Vordergrund. Hierzu erwartet die SEGA ein schriftlich ausgearbeitetes Nutzungskonzept [max. 15 Seiten], das detailliert die Struktur und Organisation beider Nutzungen - **GEWERBE + WOHNEN** - verbindlich darlegt. Detaillierte ausgearbeitete Grundrisspläne sind

in dieser Phase des Konzeptverfahrens nicht gefordert und gewünscht. Exemplarische Skizzen werden im Rahmen des Verfahrensschritt 2 [s. Kapitel 5.2] gefordert.

Im Verfahrensschritt 1 ist von den Bewerber*innen eine fundierte und differenzierte Beschreibung der geplanten inhaltlichen Ausrichtung auf dem ausgewiesenen Grundstück „Baufeld 1+2“ einzureichen. Im Einzelnen werden in dieser Verfahrensphase 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 1+2“ eine dauerhafte Etablierung frequenzbringender, öffentlichkeitswirksamer Nutzungen zu gewährleisten.
- Unter Berücksichtigung einer urbanen Nutzungsmischung [s. Kapitel 4.2.2] sind die Erdgeschossenebenen der baulich zu entwickelnden Gebäuden Büchel 41 + Nikolausstraße 17 [Bestandsgebäude und Neubebauung] ausschließlich für gewerbliche Nutzungen aus dem Branchensegment Einzelhandel und / oder Dienstleistungen und / oder Gastronomie auszubilden. Eine Wohnnutzung in den Erdgeschossbereichen ist nicht gewünscht.
- Für die Etablierung der Nutzung **GEWERBE** in den Erdgeschossenebenen sind folgende Punkte zu beachten:
 - Grundsätzlich sind unter Berücksichtigung des vorgenannten Branchensegments 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 1+2“ geschaffen wird. Hierzu sind mit der Nutzung verbundene Informationen gewünscht [z. B. Gastronomie: Café / Restaurant, Speisen- und /oder Getränkeangebot, vorgesehene Preissegment geplante Öffnungszeiten, etc.].
 - 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 in den modernisierten Bestandsbauten einschließlich ihrer Erweiterungsbauten 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.
- Nutzungssynergien, d. h. die Schaffung sich sinnvoll ergänzender Funktionen unter den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen in den Gebäuden Büchel 41 + Nikolausstraße 17 sind zulässig.
 - Im jeweils 1. Obergeschoss können notwendige Räume der geplanten gewerblichen Nutzungen aus den Erdgeschossen vorgesehen werden.
- Für die weiteren Obergeschossebenen ist zum überwiegenden Anteil die Nutzung **WOHNEN** vorzusehen. Hierbei sind folgende Nutzungsaspekte zu beachten:
 - Grundsätzlich ist eine Diversifizierung und Durchmischung von Wohnangeboten [Vielfalt an Bewohner*innengruppen, innovative Wohnkonzepte, Spektrum an unterschiedlichen Wohnungsgrößen] vorzusehen.
 - Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, z. B. preisgedämpfter Wohnungsbau, wird begrüßt.
 - Für den zu realisierenden Nutzungsmix **GEWERBE + WOHNEN** sind die jeweiligen Nutzungsanteile auf dem Grundstück „Baufeld 1+2“ mit ca. 1/3 GEWERBE und ca. 2/3 WOHNEN vorzusehen.
 - Mit der Erstellung des Nutzungskonzeptes ist unter Berücksichtigung des bestehenden Denkmalschutzes der Bestandsgebäude, 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 in ALT + NEU [Bestandsgebäude + Anbauten] arrangiert / organisiert sind. Darüber hinaus sollte das Nutzungskonzept Aufschluss geben, wie insbesondere die Erdgeschossebene eine Verbindung zwischen Innen und Außen schafft [textlich im 1. Verfahrensschritt].
 - Es wird erwartet, dass die geplanten Nutzungen einen nachhaltigen Beitrag für das Altstadtquartier und die Gesamtstadt leistet. Das Zusammenspiel des Nutzungsmix **GEWERBE + WOHNEN** soll zu einer Stabilisierung, Aufwertung und möglichst lebendigen Frequentierung des gesamten Quartiers beitragen.

Umsetzungsrelevante Aspekte

- 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, welche wirtschaftlichen Vorkehrungen für die Umsetzung des eingereichten Nutzungskonzeptes getroffen werden [beispielsweise durch die Akquirierung von Fördergeldern, Darlehen, Kredite etc.].

- Die für das Vorhaben gewählte Organisationsform ist von Seiten der künftigen Pächter*in / Käufer*in dauerhaft und wirtschaftlich tragfähig anzulegen.
- Bei Wegfall einer Teilnutzung sorgt die Pächter*in / Käufer*in für eine gleichartige bzw. gleichwertige Folgenutzung.
- 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.

5.1.2 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 Erbaurecht 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 indikatives Preisangebot für das ca. 404 m² große Grundstück einschließlich der Bestandsbauten abzugeben. Das einzureichende Preisangebot [Erbbauzins [Fälligkeit bei Abschluss des Erbaurechtsvertrages in einem Betrag] 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 1 + 2“ unterliegen dem Wettbewerb.

Im Rahmen der Vorprüfung der eingereichten Nutzungskonzepte behält sich die SEGA im Verfahrensschritt 1 vor, Aufklärungsgespräche zu den jeweiligen Angeboten mit den Bewerber*innen durchzuführen. Ein entsprechendes Zeitfenster ist in der Zeitplanung des Verfahrensschritt 1 [s. Kapitel 5.1.6] benannt.

Die SEGA behält sich die Beendigung des Konzeptverfahrens vor, sofern die eingereichten Preisangebote unter Berücksichtigung des angebotenen Nutzungskonzepte den Verkehrswert unterschreiten und Zweifel an der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit der Preisangebote bestehen. Im Übrigen weist die SEGA an dieser Stelle darauf hin, dass sich aus der Abgabe eines Nutzungskonzeptes einschließlich des Preisangebotes keine Ansprüche gegen die Eigentümerin herleiten lassen.

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“, „Denkmalschutz“ sowie „Architektur und Städtebau“ aufweisen, zusammen.

5.1.3 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
<u>wirtschaftliches Kriterium</u>		<u>25 %</u>
Bewertung des Preisangebots		25 %
▪ Indikatives Preisangebot	0 – 10	25 %
<u>Konzeptionelle Kriterien</u>		<u>75 %</u>
Güte und Qualität des geplanten Nutzungskonzept		55 %
▪ Verständnis des Standortes in Verbindung mit dem geplanten Nutzungskonzept	0 – 10	5 %
▪ gewählte Gewerbenutzung[en] [Einzelhandel und/oder Dienstleistung und/oder Gastronomie] <ul style="list-style-type: none"> – vorgesehene Art der gewerblichen Nutzung – dauerhafte Frequenz- und Öffentlichkeitswirksamkeit – Qualität der gewerblichen Nutzung 	0 – 10	15 %
▪ gewählte Wohnnutzung[en] <ul style="list-style-type: none"> – vorgesehene Wohnangebote – Diversifizierung und Durchmischung der Wohnangebote [geplanter Wohnungsmix Wohnungsgemeinde Nutzer*innen innovative Wohnkonzepte] – Schaffung bezahlbarer Wohnraum [geförderter / preisgedämpfter Wohnungsbau] 	0 – 10	15 %
▪ Umsetzung des Nutzungskonzeptes [in Textform; max. 15 Seiten] <ul style="list-style-type: none"> – geplante funktionale und räumliche Strukturierung des Nutzungsmix in den Gebäuden – Umgang mit Alt und Neu [Bestandsgebäude + Anbauten] – Schaffung kooperativer, ergänzender Funktionen unter den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen – Flexibilität im Falle einer Nutzungsänderung 	0 – 10	10 %

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung des Nutzungskonzeptes in den räumlichen Gesamtkontext <ul style="list-style-type: none"> – Verbindung von Innen und Außen [Erdgeschossenebene und Freiraum] – Ansatz zur Schaffung einer attraktiven Eingangssituation in das Altstadtquartier Büchel – Mehrwert für das Altstadtquartier Büchel [Stabilisierung, Aufwertung des gesamten Altstadtquartiers] – Mehrwert für die Stadt Aachen [Herausforderungen der Gesamtstadt] 	0 – 10	10 %
geplantes Umsetzungskonzept		5 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vorgesehene Umsetzungsmodell <ul style="list-style-type: none"> – Akteure des Nutzungskonzeptes ggf. Aufgabenteilung [wer, was und wie?] – Formen der Zusammenarbeit, Rechtsverhältnisse – künftiges Rollenverständnis des/der Betreiber*in im Altstadtquartier 	0 – 10	5 %
Erfahrungen		10 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachweisliche Realisierungserfahrungen in vergleichbaren Nutzungsbereichen vorzugsweise unter Beachtung von Denkmalschutz Vorlage maximal drei Realisierungserfahrungen [Referenzen baulicher Projekte mit dem / den Nutzungsschwerpunkt[en] Gewerbe und / oder Wohnen [nicht älter als 10 Jahre Projektabschluss bis spätestens 31.03.2025] 	0 – 10	10 %
Bewerber*innenpräsentation		5 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aussagekräftige Präsentation [maximale Präsentationszeit: 30 Minuten, danach ca. 45–60 Minuten Gespräch] <ul style="list-style-type: none"> – Vorstellung der Bewerber*innen einschließlich Motivation – kompakte und nachvollziehbare Darstellung des Nutzungskonzeptes 	0 – 10	5 %

5.1.4 Wertungsmaßstab

Unter Beachtung der vorgenannten Auswahlkriterien und deren Gewichtung werden die im Verfahrensschritt 1 eingereichten Nutzungskonzepte für den Baustein **RED HOUSE +** einer entsprechenden Bewertung unterzogen.

Im Einzelnen schlüsselt sich die Bewertung einschließlich der damit verbundenen Punktvorgabe 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, für die angebotene kapitalisierte Erbpacht zur Bewertung ein Aufschlag von 20 % der einmalfälligen Erbpacht angesetzt.

Das Preisangebot errechnet sich demnach dann wie folgt:

$$\text{Einmalig fällige Erbpacht} \times 120 \%$$

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.

5.1.5 Bewerbungs- 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 1+2“ 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 9 befindliche **Formblatt Bewerbung** vollständig auszufüllen, unterschrieben und mit dem **Konzeptpapier** bis zum **14.07.2025** unter der E-Mail-Adresse info@sega.ac einzureichen.

Interessierte Bewerber*innen werden gebeten, ihr Interesse am Konzeptverfahren formlos bis zum **14.05.2025** der SEGA unter der E-Mail-Adresse info@sega.ac mitzuteilen.

Darüber hinaus erhalten die Bewerber*innen die Möglichkeit, Rückfragen an die SEGA zu richten. Grundsätzlich sind die Fragen **schriftlich** ebenfalls bis zum **14.05.2025** unter der Anschrift info@sega.ac einzureichen. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

Die eingegangenen Fragen werden von der SEGA bis zum **23.05.2025** schriftlich beantwortet. Unter Wahrung des Datenschutzes werden die eingehenden Fragen und die damit verbundenen Antworten anonymisiert und allen interessierten Bewerber*innen zur Verfügung gestellt.

Die Bewerber*innen mit den aussichtsreichsten Nutzungskonzepten erhalten die Gelegenheit am **05.09.2025**, 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.

5.1.6 Zeitplanung

Die Zeitplanung für die Durchführung des Konzeptverfahrens des Bausteins **RED HOUSE +** sieht für den Verfahrensschritt 1 im Einzelnen folgende Meilensteine vor:

- **11.04.2025** | Veröffentlichung des Konzeptverfahrens
- **Bis zum 14.05.2025** | Bekundung des Interesses
- **Bis zum 14.05.2025** | Potenzielle Fragen der Bewerber*innen
- **Bis zum 23.05.2025** | Beantwortung der eingegangenen Fragen von den Bewerber*innen
- **14.07.2025, 15:00 Uhr** | Einreichung der Nutzungskonzepte nebst unterzeichnetem Formblatt Anlage 9 unter info@sega.ac [Bewerbungsfrist als Ausschlussfrist]
- **23.07. – 25.07.2025** | ggf. Durchführung von Aufklärungsgesprächen mit Bewerber*innen
- **05.09.2025** | Präsentation der aussichtsreichsten Bewerber*innen
- **Voraussichtlich bis zum 30.09.2025** | Aufforderung von max. drei Bewerber*innen zur weiteren Konkretisierung des eingereichten Nutzungskonzeptes [Start Verfahrensschritt 2]

5.2 Nach Abschluss des Verfahrensschritt 1: Wie geht es weiter?

Nach Durchführung des 1. Verfahrensschritts des Konzeptverfahrens beginnt **der Verfahrensschritt 2**. Wie bereits im Kapitel 5.1 dargelegt, wird die SEGA die **drei** erfolgreichsten Bewerber*innen auffordern, ihre Nutzungskonzepte einer Vertiefung / Konkretisierung zu unterziehen.

5.2.1 Leistungsumfang Verfahrensschritt 2

Aufbauend auf das im Verfahrensschritt 1 eingereichte Nutzungskonzept wird in diesem Verfahrensschritt erwartet, die jeweilige räumliche Struktur und Organisation der geplanten Nutzungen **GEWERBE + WOHNEN** nachvollziehbar und anschaulich darzulegen. Für die Beurteilung der vorgesehenen baulichen / planerischen Konzeption insbesondere den Umgang bzw. die Integration der denkmalgeschützten Bestandsbauten auf dem Grundstück „Baufeld 1+2“ sind von den Bewerber*innen folgende Unterlagen einzureichen:

Exemplarische Skizzen [maßstäblich M 1: 250] in DIN A3 [max. 10 Blätter] zu:

- Grundrisse mit den jeweiligen Nutzungen | UG, EG, 1. OG, 2. OG, DG
- Schnitte | Längsschnitt, Querschnitt mit Höhenangaben
- 3 Ansichten | Süd, West, Ost
- Schriftliche Ausführungen zu den eingereichten Skizzen [max. 10 Seiten]

In den Planskizzen und den dazugehörigen Erläuterungen sind ebenfalls Überlegungen zur vorgesehenen Gestaltung [z. B. architektonische Gestaltung, Einsatz von Materialien, besondere Gestaltungselemente, ggf. unter zu Hilfenahme von gebauten Beispielen zur Vermittlung der architektonischen Haltung] darzulegen. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang der gewählte energetische / ökologische Ansatz für die Gebäude [z. B. angestrebter energetischer Standard] zu beschreiben.

Unter Berücksichtigung des im Verfahrensschritt 1 abgegebenen **indikativen Preisangebot**es werden die verbleibenden Bewerber*innen im Verfahrensschritt 2 aufgefordert, ein **verbindliches Preisangebot** einzureichen und glaubhaft nachzuweisen, dass ihr präferiertes Nutzungskonzept einer entsprechenden wirtschaftlichen Betrachtung unterzogen wurde. Gewünscht wird hierzu ein entsprechender Nachweis in Form eines Letter of Intent durch ein deutsches Kreditinstitut oder eines Finanzierungsnachweises.

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

HINWEIS: Die SEGA vergütet den Bewerber*innen den Aufwand für die Konkretisierung ihres Nutzungskonzeptes mit einer **Aufwandsentschädigung in Höhe von pauschal je 5.000,-- EUR [brutto]**.

5.2.2 Auswahlkriterien und ihre Gewichtung

Analog zum Verfahrensschritt 1 werden die für die Vergabeentscheidung im Verfahrensschritt 2 zugrunde liegenden Auswahlkriterien weitestgehend beibehalten und um weitere Unterkriterien ergänzt. Im Einzelnen schlüsseln sich diese wie folgt auf:

Kriterien Verfahrensschritt II	Punkte	Gewichtung
<u>wirtschaftliches Kriterium</u>		<u>25 %</u>
Bewertung des Preisangebots		25 %
▪ Verbindliches Preisangebot	0 – 10	25 %
<u>Konzeptionelle Kriterien</u>		<u>75 %</u>
Güte und Qualität des geplanten Nutzungskonzeptes		65 %
▪ Verständnis des Standortes in Verbindung mit dem Nutzungskonzept	0 – 10	5 %

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbenutzung[en] <ul style="list-style-type: none"> – Unterkriterien siehe Verfahrensschritt 1 weitere Unterkriterien: <ul style="list-style-type: none"> – Beachtung und Integration des Denkmalschutzes 	0 – 10	15 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnnutzung[en] <ul style="list-style-type: none"> – Unterkriterien siehe Verfahrensschritt 1 weitere Unterkriterien: <ul style="list-style-type: none"> – Qualität der Grundrisse [z.B. Flexibilität, Ausrichtung] – Beachtung und Integration des Denkmalschutzes 	0 – 10	15 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung des Nutzungskonzeptes <ul style="list-style-type: none"> – Unterkriterien siehe Verfahrensschritt 1 weitere Unterkriterien: <ul style="list-style-type: none"> – Qualität der architektonischen Idee – Fassaden- und Dachgestaltung – Stadtbildverträglichkeit im Kontext der Altstadt Aachens – Materialität, Gestaltungselemente, Anforderungen an Baustoffe – Energetischer Standard 	0 – 10	15 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung des Nutzungskonzeptes in den räumlichen Gesamtkontext <ul style="list-style-type: none"> – Unterkriterien siehe Verfahrensschritt 1 weitere Unterkriterien: <ul style="list-style-type: none"> – Schaffung einer Adressbildung – Wahrung und Respektierung der denkmalgeschützten Gebäude – Berücksichtigung und Einbindung des Freiraums 	0 – 10	15 %
geplantes Umsetzungskonzept		5 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vorgesehenes Umsetzungsmodell <ul style="list-style-type: none"> – Unterkriterien siehe Verfahrensschritt 1 weitere Unterkriterien: <ul style="list-style-type: none"> – Nachweis der wirtschaftlichen Machbarkeit durch Vorlage eines Letter of Intent oder eines Finanzierungsnachweises durch ein Kreditinstitut 	0 – 10	5 %
Bewerber*innenpräsentation		5 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aussagekräftige Präsentation <ul style="list-style-type: none"> – kompakte und nachvollziehbare Darstellung des konkretisierten Nutzungskonzeptes 	0 – 10	5 %

Wertung des wirtschaftlichen Kriteriums „Preisangebot“

Das aus dem Verfahrensschritt 1 indikative Preisangebot ist im Verfahrensschritt 2 von den Bewerber*innen verbindlich zu bestätigen. Eine ggf. vorgenommene Anpassung des abzugebenden verbindlichen Preisangebots ist hierbei darzulegen und nachvollziehbar zu begründen.

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, für die angebotene kapitalisierte Erbpacht zur Bewertung ein Aufschlag von 20 % der einmalfälligen Erbpacht angesetzt.

Das Preisangebot errechnet sich demnach dann wie folgt:

$$\text{Einmalig fällige Erbpacht} \times 120 \%$$

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.

5.2.3 Voraussichtlicher Zeitplan Verfahrensschritt 2

Der mit dieser Konzeptphase verbundene Zeitplan wird den Bewerber*innen mit der Versendung des Leistungsumfangs übermittelt. Es ist vorgesehen, dass die Bewerber*innen ihre eingereichten Konzeptausarbeitungen im Rahmen einer weiteren Sitzung des Auswahlgremiums persönlich vorstellen werden.

Auf der Grundlage des verbindlich ausgewählten Nutzungskonzeptes einschließlich des dazugehörigen Preisangebotes schließen die SEGA und die/der künftige Pächter*in / Käufer*in einen Optionsvertrag über das Grundstück „Baufeld 1+2“ mit der späteren Absicht, die Grundstücksfläche über ca. 404 m² von der Eigentümerin im Erbbaurecht zu pachten oder zu erwerben. Der Optionsvertragsentwurf wird mit Versendung des Leistungsumfangs zur Verfügung gestellt.

Voraussichtlich bis März 2026 | Verhandlung und Schließung des Optionsvertrags

Die Verhandlung und Vertragsschließung des Optionsvertrags für das ausgewählte Nutzungskonzept **GEWERBE + WOHNEN** erfolgt durch die SEGA bis ca. März 2026.

Ab April 2026 | Beginn der Optionsphase

Für die Modernisierung und Erweiterung der entsprechenden Gebäude auf dem „Baufeld 1+2“ verpflichtet sich die/der künftige Pächter*in/ Nutzer*in mit einem Architekturbüro seiner / ihrer Wahl sowie in enger Zusammenarbeit mit der SEGA die Entwurfsplanung auszuarbeiten.

Ab September 2026 | Detaillierung der Planung durch den*die Vorhabenträger*in [auf eigene Kosten] in Zusammenarbeit mit der SEGA und der Stadt Aachen

Bis März 2027 | Vorlage der Finanzierungszusage der finanzierenden Bank durch den*die Vorhabenträger*in

Bis Mai 2027 | Vertragsschließung des Erbbaurechtsvertrags bzw. des Grundstückkaufvertrags und Einreichung des Bauantrags

Anfang 2026 | geplanter Abschluss der Bauleitplanung für das Projektgebiet [rechtsgültiger Bebauungsplan] durch die Stadt Aachen

Der künftig geltende Bebauungsplan Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd – [Arbeitstitel] für das Projektareal [inklusive des angebotenen Grundstücks] befindet sich noch in der Bearbeitung. Die Stadt Aachen strebt in der Ausübung ihrer hoheitlichen Aufgaben an, den Bebauungsplan Anfang 2026 zur Rechtskraft zu führen. Unter Berücksichtigung der benannten Grundstückseckdaten [s. Kapitel 4] hat sich die weitere Planung und Konkretisierung des künftigen Baukörpers auf dem Grundstück „Baufeld 1+2“ nach den verbindlich geregelten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd – [Arbeitstitel] zu richten.

B Anhangsverzeichnis

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

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

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

Anlage 4 – Lageplanausschnitt Istzustand mit Höhenlinien „Baufeld 1+2“; M. 1:250

Anlage 5 – Gewerbliche Nutzungen

Anlage 6 – Fotodokumentation

Anlage 7 – Grundrisse

Anlage 8 – Schnitte und Ansichten

Anlage 9 – Formblatt Bewerbungsbogen