



Büchel

Altstadtquartier Büchel in Aachen

Konzeptbaustein
WISSEN

Aufgabenbeschreibung Nutzungskonzept | Dezember 2022

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 des Konzeptverfahrens WISSEN für das Aachener Altstadtquartier Büchel	5
2.1	Weiterentwicklung und Konkretisierung der Nutzung WIESE	6
2.1.1	Startschuss für den Findungsprozess passgenauer Nutzungen rund um die Freifläche	7
3.	Die Stadt Aachen	8
3.1	Lage im Raum.....	8
3.2	Die Stadt Aachen und das Thema WISSEN.....	8
4.	Das Altstadtquartier Büchel und das Projektareal IST-Situation	11
4.1	Das Altstadtquartier Büchel und sein Umfeld.....	11
4.2	Das Projektareal.....	12
4.3	Die Erschließungssituation	13
4.4	Die Mobilitätsangebote im Umfeld.....	14
5.	Leitnutzung WISSEN – das Grundstück und seine Anforderungen	15
5.1	Weitere relevante Rahmenbedingungen des Grundstücks „Baufeld 5 WISSEN“	16
5.1.1	Grundstückswert / Preisangebot	16
5.1.2	Aktuelles Planungsrecht.....	16
5.1.3	Sanierungsgebiet Innenstadt – Sanierungssatzung.....	17
5.1.4	Das geplante Mobilitätskonzept für das Altstadtquartier Büchel	17
5.1.5	Die Topografie.....	19
5.1.6	Bauwerke auf dem Grundstück	19
5.1.7	Thermalquellen Wasser Grundwasser Bodeneingriffe	20
5.1.8	Grundbuch	21
6.	Das Verfahren und seine Anforderungen	22
6.1	Die Verfahrensart.....	22
6.2	Die Leistungsanforderungen und -umfang.....	23
6.3	Auswahlverfahren des Nutzungskonzeptes.....	25
6.4	Die Auswahlkriterien und ihre Gewichtung	26
6.5	Wertungsmaßstab.....	27
6.5.1	Wertung des wirtschaftlichen Kriteriums „Preisangebot“.....	28

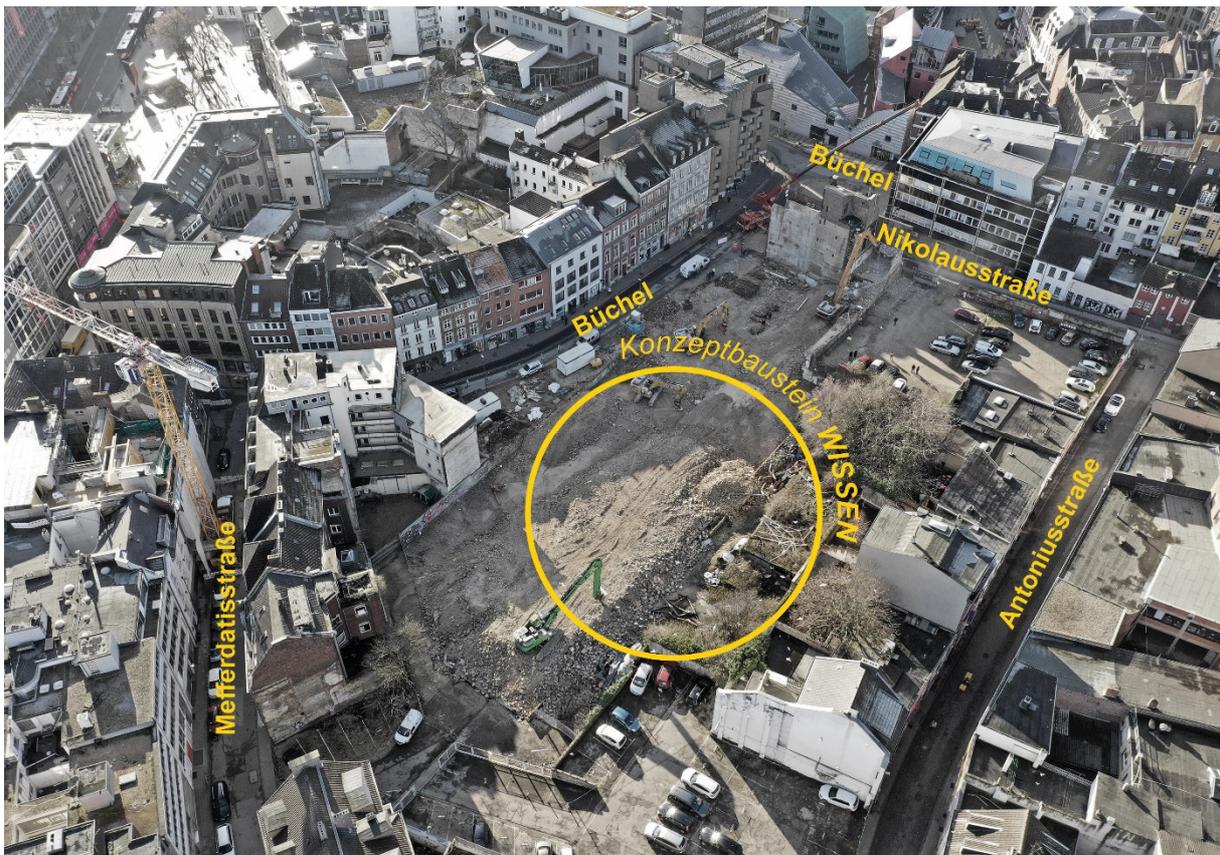
6.5.2	Wertung der konzeptionellen Kriterien.....	28
6.6	Die Bewerbungs- und Teilnahmebedingungen	29
6.7	Die Zeitplanung	30
6.8	Nach Abschluss des Konzeptverfahrens – wie geht es weiter?	31
B	Anhangsverzeichnis	32

1. Vorbemerkung

Die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG [SEGA] beabsichtigt ein in ihrem Eigentum befindendes Grundstück im „Altstadtquartier Büchel“ mit dem Nutzungsschwerpunkt **WISSEN** zu entwickeln. Mit der nachfolgenden Aufgabenbeschreibung richtet sich die SEGA an

interessierte Einrichtungen, Institutionen, Organisationen und Unternehmen, die sich mit Forschung, Entwicklung, Bildung, Fort- und Weiterbildung oder Lehre allgemein mit dem Bereich des **WISSENS,**
beschäftigen.

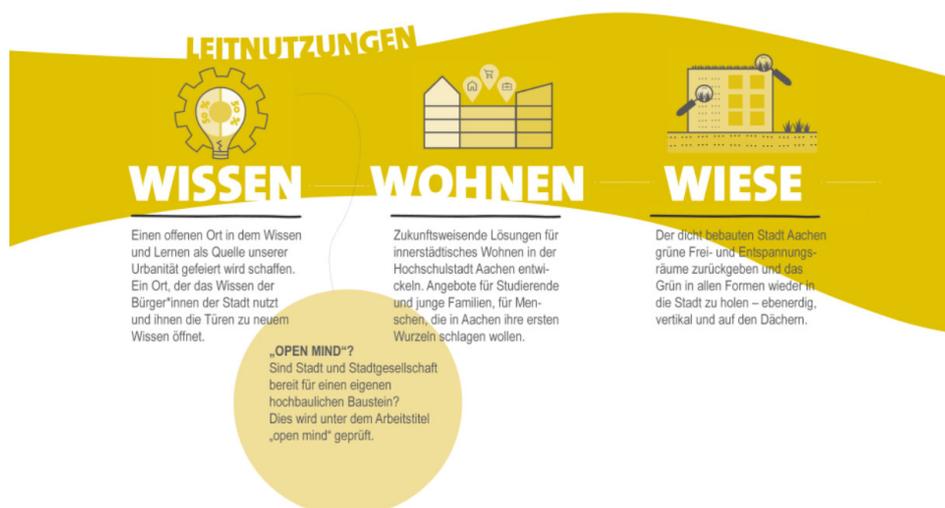
Gesucht wird ein / eine Nutzer*in / Betreiber*in, der / die unter Beachtung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensbedingungen ein für den Standort nachhaltiges und zukunftsweisendes Nutzungskonzept zum Thema **WISSEN** entwickelt und einreicht sowie das dazugehörige Grundstück im Erbbaurecht anpachtet. Der Erbbauzins wird mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages in einer Summe fällig.



2. Anlass und Ziel des Konzeptverfahrens **WISSEN** für das Aachener Altstadtquartier Büchel

Das Altstadtquartier Büchel befindet sich seit rund drei Jahren in einem aktiven und umfassenden Entwicklungsprozess. Rund um das zwischenzeitlich abgerissene Parkhaus „Büchel“ soll auf einer Fläche von ca. 3 ha ein neues, lebendiges Innenstadtviertel entstehen. Ein Nutzungsmix aus öffentlichen Räumen, 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.

Anlässlich dieses Entwicklungsprozesses gründete die Stadt Aachen 2019 die SEGA. In den vergangenen zwei Jahren führte die SEGA unter Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit erfolgreich eine kooperative Planungswerkstatt durch, die im Rahmen weiterer städtebaulicher Studien in drei zentrale Leitnutzungen für die weitere Entwicklung des „Altstadtquartiers Büchel“ mündeten:



Quelle: [Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG \[SEGA\] \[buechel-aachen.de\]](https://www.buechel-aachen.de)

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 einen 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 Freianlagen 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.

2.1 Weiterentwicklung und Konkretisierung der Nutzung **WIESE**

Nach dem Grundsatzentscheid der Stadt Aachen im Frühjahr 2021 wurde die Leitnutzung **WIESE** weiterentwickelt und konkretisiert. Im Mai 2022 wurde aus drei konkretisierten Planungsvarianten die **OFFENE WIESE** als Grundlage für das städtebauliche Konzept ausgewählt.

Die Planungsidee **OFFENE WIESE** kann mit ihrer Entwicklung in der dicht bebauten Aachener Innenstadt die Funktion eines „städtischen Gartens“ übernehmen. Es soll ein Ort kreiert werden, der durch ökologisch hochwertige Grünflächen, Wasserflächen, Baum- und Pflanzflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, zur Verbesserung des städtischen Klimas führt und so zu einem urbanen grünen Ort mit Aufenthaltsqualitäten für ein soziales Miteinander für die gesamte Stadtgesellschaft und die Gäste der Stadt wird.

Im Einzelnen zeigen die nachfolgenden Abbildungen die zurzeit zwei denkbaren Ausbaustufen:

1. Ausbaustufe | Städtebau und Freifläche auf SEGA-eigenen Grundstücken



2. Ausbaustufe | Städtebau und Freifläche unter Einbeziehung weiterer Grundstücke



Wie der öffentliche Freiraum – die **OFFENE WIESE** – zukünftig konkret gestaltet sein wird, entscheidet ein von der SEGA initiiertes freiraumplanerisches Wettbewerb, dessen Ergebnis im Frühsommer 2023 erwartet wird.

2.1.1 Startschuss für den Findungsprozess passgenauer Nutzungen rund um die Freifläche

Rahmend um die künftige Freifläche, werden in den kommenden Jahren neue Gebäude entstehen, die analog zu den vorgenannten LEITNUTZUNGEN, die Themen **WISSEN** und **WOHNEN** beherbergen werden.



Zur Findung der jeweiligen passgenauen Konzepte führt die SEGA jeweils grundstücksbezogene Konzeptverfahren durch. Ziel der Verfahren ist es, unter Berücksichtigung dargelegter Anforderung das jeweils bestmögliche Nutzungskonzept für das jeweilig angebotene Grundstück auszuwählen. Mit dem Konzeptverfahren **WISSEN** eröffnet die SEGA die kommenden Grundstücksentwicklungen im „Altstadtquartier Büchel“.

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

- die Stadt Aachen
- das Altstadtquartier und sein Projektareal
- das Grundstück „Konzeptbaustein **WISSEN**“
- die formalen und nutzungsrelevanten Anforderungen
- den zeitlichen und inhaltlichen Verfahrensablauf sowie
- die weiteren geplanten Schritte nach dem Konzeptverfahren.

3. Die Stadt Aachen

3.1 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. Gerade mal 20 km westlich entfernt liegt die niederländische Provinzhauptstadt Maastricht und 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.



3.2 Die Stadt Aachen und das Thema **WISSEN**

Die Stadt Aachen profitiert seit jeher von der dichten Vernetzung innerhalb der Städteregion, in der rund 560.000 Menschen leben. Somit ist in den letzten Jahren die Bevölkerungszahl Aachens um rund 5 % gestiegen. Aktuelle Prognosen gehen in den kommenden Jahren von einer weiteren positiven Entwicklung aus. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass die Stadt, insbesondere durch ihre Funktion als Wissensstandort, innerhalb der Republik einen hohen

Bekanntheitsgrad genießt und über eine achtbare Reputation verfügt. Aachen ist mehr denn je nicht nur eine Stadt der Tradition, sondern auch der Innovation. Hochschulen, Institute und die F&E-Abteilungen der Unternehmen prägen das Aachener Leben maßgeblich mit.

Die Anziehungskraft Aachens, vor allem auf jüngere Bevölkerungsgruppen, machen diese Zahlen deutlich: Im Wintersemester 2021/22 verzeichnete die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule [RWTH] einen Zustrom von insgesamt 47.269 Studentinnen und Studenten. Allein im Jahr 2021 waren an der RWTH insgesamt 10.250 Personen beschäftigt. Damit ist die Universität nicht nur die bedeutendste Bildungseinrichtung der Region, sondern auch die größte Arbeitgeberin der Stadt.

Ebenso sind die Fachhochschule Aachen und die katholische Hochschule Nordrhein-Westfalen von überregionaler Bedeutung. Die Fachhochschule Aachen ist mit über 15.000 Studierenden unter den zehn größten deutschen Fachhochschulstandorten zu finden und wird in Hochschulrankings insbesondere für die MINT-Studiengänge Maschinenbau, Informatik und Elektrotechnik auf Spitzenplätze gewählt. Die Katholische Hochschule legt ihren Schwerpunkt auf den Bereich der Pädagogik und kann für den Studiengang Soziale Arbeit wiederkehrend führende Platzierungen in Hochschulrankings einnehmen.



Die FOM – Hochschule für Oekonomie & Management – zählt zu den größten privaten Hochschulen Deutschlands. An insgesamt 36 Standorten bietet die FOM Berufstätigen die Möglichkeit zu studieren, ohne die Erwerbstätigkeit zu unterbrechen oder aufgeben zu müssen. 1991 von Wirtschaftsverbänden gegründet steht die Hochschule in engem Kontakt mit über 700 Kooperationsunternehmen. Am Standort Aachen qualifizieren sich in Bachelor- und Master-Programmen die Studierenden berufsbegleitend in den Bereichen Wirtschaft & Management, Wirtschaft & Psychologie sowie Gesundheit & Soziales.

Darüber hinaus spielt die Vermittlung kulturellen Wissens eine wichtige Rolle für die Aachener Bildungslandschaft. So befinden sich Standorte der Hochschule für Musik und Tanz Köln, sowie die eng mit dieser zusammenarbeitende Theaterschule Aachen für Schauspiel, Regie und Musical im Stadtgebiet Aachens.

Über den Bereich der Forschung und Bildung hinaus ist Aachen ein hoch technologisierter Wirtschaftsstandort mit einer bedeutenden Automobil- und Lebensmittelindustrie. Die Lebensmittelindustrie ist durch eine traditionell in der Region Aachen verhaftete Weihnachtsgebäcktradition geprägt. Die größte wirtschaftliche Rolle spielt in Aachen der Dienstleistungssektor, der mit 70 % Prozent zur ökonomischen Leistung der Stadt beiträgt. Aachen ist in seiner Funktion als Oberzentrum zudem stark von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im

städtischen Raum geprägt, die nicht nur die Bedürfnisse der eigenen Bevölkerung abdecken, sondern auch diejenigen des Umlandes mit einbeziehen.

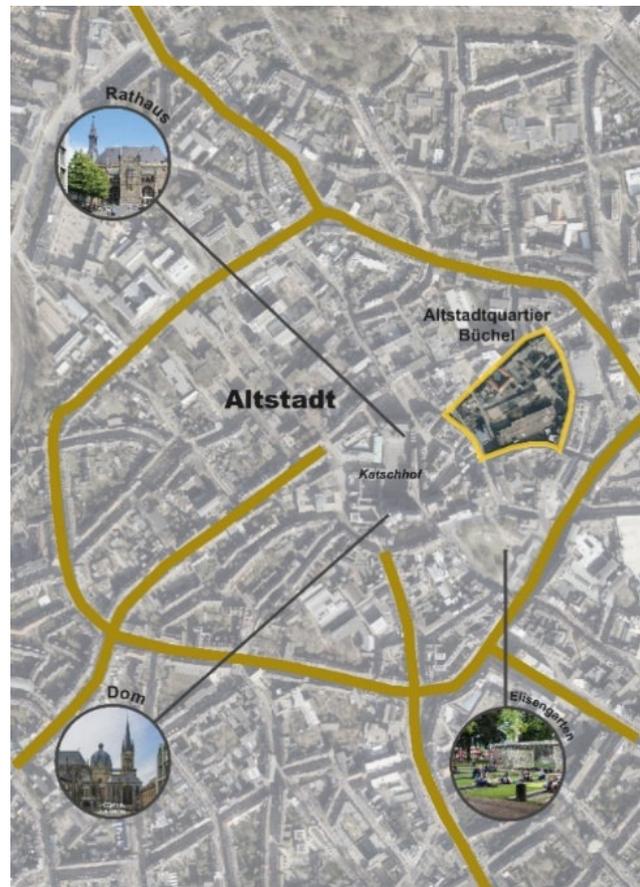
Die vorgenannten positiven Rahmenbedingungen veranschaulichen deutlich, dass auch künftig Nutzungen rund um das Thema **WISSEN** einen wesentlichen Dreh- und Angelpunkt darstellen. Dieses Potential gilt es kontinuierlich fortzuführen und anstehende Grundstücksneuentwicklungen wie im „Altstadtquartier Büchel“ für eine entsprechende Nutzungsansiedlung zu nutzen.

4. Das Altstadtquartier Büchel und das Projektareal | IST-Situation

4.1 Das Altstadtquartier Büchel und sein Umfeld

Gerade mal rund 250 m vom Aachener Dom, dem UNESCO-Weltkulturerbe, und vom historischen Rathaus entfernt, befindet sich im sogenannten ersten Stadtring, der Weltkulturerbezone, das „Altstadtquartier Büchel“. Das rund 3 ha große Altstadtquartier Büchel 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- und Einzelhandelsnutzungen ebenso altstadttypisch. In dem Quartier befindet sich die Antoniusstraße mit Prostitutionsnutzung, welche die Stadt Aachen seit Mitte 2022 im Rahmen planungsrechtlicher Maßnahmen auf den östlichen Straßenabschnitt deutlich begrenzt hat.

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.



4.2 Das Projektareal

Das rund 0,5 ha große Projektareal mit dem dazugehörigen Grundstück für die Leitnutzung **WISSEN** befindet sich in der 1. Ausbaustufe des Areals [s. Anlagen 1 und 2]. Es wird von der namensgebenden Straße Büchel im Süden, der Nikolausstraße im Westen, der Antoniusstraße im Norden sowie der Mefferdatisstraße im Osten umrahmt.



Über Jahrzehnte prägte das sogenannte „Büchelparkhaus“ das Projektareal, das im Jahr 2022 endgültig abgerissen wurde.

Das unmittelbare Umfeld zum Projektareal weist insgesamt eine heterogene Nutzungsstruktur auf: man findet in der historischen Altstadt Cafés oder eigentümergeführte Einzelhandelsgeschäfte und in den darüberliegenden Obergeschossen Wohnnutzung. Aber auch Leerstände wie z. B. das in seiner Ursprungsnutzung seit Jahren aufgegebene mehrgeschossige, frühere Kaufhaus „Horten“. Verstärkt wird die Gemengelage der verschiedenen Nutzungen durch die Prostitution in der Antoniusstraße.

In der nahen Umgebung und auf dem Projektareal befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude, darunter u. a. ein im 18. Jahrhundert errichtetes Eckgebäude [Büchel 41], sowie ein Gebäude vom Ende des 19. Jahrhundert [Nikolausstraße 17], die derzeit durch eine beide Gebäude umfassende Gaststätte und einem kleinen Ladengeschäft genutzt werden.

Mit dem Rückbau des Parkhauses ist nun der Weg für die Umsetzung der Planungsziele und der kommenden Entwicklung des Projektareals frei.

Angesichts der entwicklungswürdigen Rahmenbedingungen rund um das Projektareal hat der Rat der Stadt Aachen im August 2020 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 999 „Antoniusstraße / Mefferdatisstraße“ mit neugefassten städtebaulichen Zielen beschlossen. Dieses beinhaltet insbesondere für die Umsetzung des weiteren Entwicklungsprozesses folgende städtebaulichen Zielsetzungen:

Für das Gesamtgebiet Antoniusstraße / Mefferdatisstraße

- städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebot

Für den Teilbereich um die Antoniusstraße zusätzlich

- Konzentration der Prostitution in einem räumlich noch festzulegenden Teilbereich der Antoniusstraße
- Umnutzung von Teilbereichen für andere innenstadt- bzw. altstadttypische Nutzungen [ohne Prostitution]
- Verbesserung der Sicherheit, der städtebaulichen und sozialen Situation im Konzentrationsbereich
- Verringerung der negativen Auswirkungen [„Trading-Down-Effekt“] der Prostitutionsnutzung auf die Umgebung
- angemessene bauliche Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz

4.3 Die Erschließungssituation

Das Projektareal wird außen 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 und der Mefferdatisstraße im Osten. Die Nikolausstraße, als auch der parallel dazu verlaufende Teil des Büchels, sind in nördlicher Richtung 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.

4.4 Die Mobilitätsangebote im Umfeld

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

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



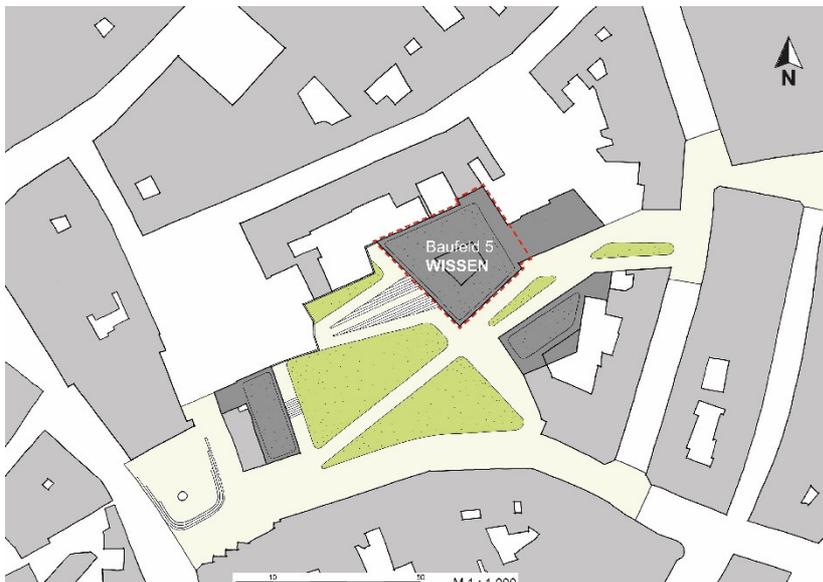
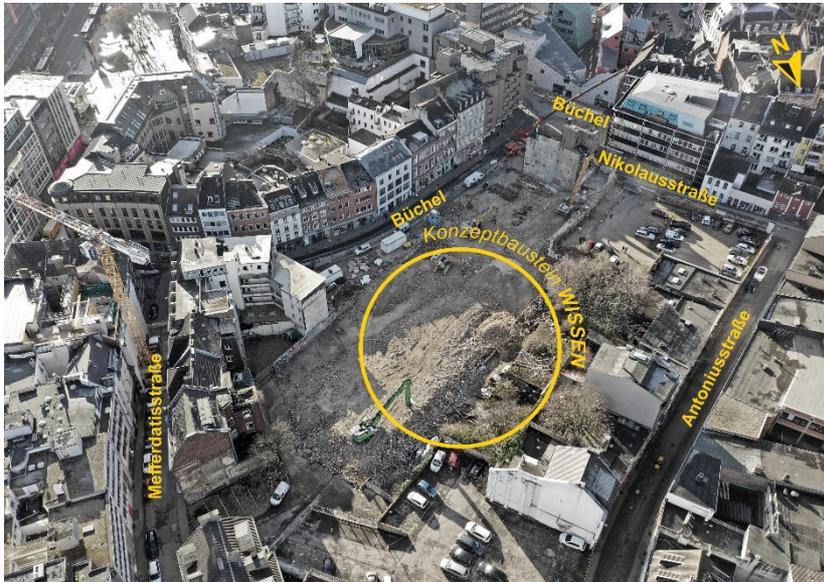
Im Übrigen ist die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr [ÖPNV] sehr gut über die zentralen Haltestellen am Bushof mit allen lokalen und regionalen Busverbindungen [5] und am Elisenbrunnen [6] gegeben. Der Hauptbahnhof ist mit den Busverbindungen in wenigen Minuten zu erreichen.

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 bestehen in der Innenstadt verschiedene Leihfahrradstationen zur Verfügung, unter anderem am Hotmannspieß [9] mit einer Entfernung von ca. 300 m.

Seit geraumer Zeit wird diskutiert, ob perspektivisch die Anbindung einer sog. Regiotram in der Peterstraße an den nördlichen Teil der Städteregion Aachen und den Hauptbahnhof geschaffen werden kann.

5. Leitnutzung **WISSEN** – das Grundstück und seine Anforderungen

Das angebotene Grundstück mit der Bezeichnung „Baufeld 5 **WISSEN**“ befindet sich westlich der Mefferdatisstraße und nördlich des Straßenzugs Büchel [s. Anlage 3].



Folgende Eckdaten kennzeichnen das angebotene Grundstück:

Eckdaten zum Grundstück „Baufeld 5 WISSEN“	
Grundstücksgröße	ca. 786 m ²
realisierbare Gesamthöhe des Gebäudes	zwischen ca. 18,70 m und ca. 23,00 m [max. Gebäudehöhe 184,70 über NHN]

Daraus ergibt sich eine Bruttogrundfläche von rund 4.300 m² BGF [oberirdisch]. Je nach Konzept [u. a. Dachform, Höhe des Erdgeschosses, etc.] variiert die erzielbare Bruttogrundfläche.

5.1 Weitere relevante Rahmenbedingungen des Grundstücks „Baufeld 5 WISSEN“

Neben den vorgenannten Eckdaten sind mit der Nutzungsentwicklung des Grundstücks „Baufeld 5 WISSEN“ eine Reihe weiterer grundstücksbezogener Faktoren verbunden. Sie umfassen sowohl wirtschaftliche, perspektivische als auch einschränkende Aspekte, die im Rahmen der Konzeptentwicklung von den Bewerber*innen zu berücksichtigen sind.

In den nachfolgenden Kapiteln werden diese detailliert beschrieben.

5.1.1 Grundstückswert / Preisangebot

Das Grundstück hat einen Verkehrswert von 2.000.000,00 €. Der Verkehrswert wurde durch ein unabhängiges Sachverständigenbüro ermittelt [s. Anlage 4].

Wie bereits in den Vorbemerkungen der Aufgabenbeschreibung dargelegt, ist mit dem Nutzungskonzept ein Preisangebot für das Grundstück unter Berücksichtigung des Erbbaurechtes einzureichen.

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 45 Jahren die Vereinbarung eines Heimfall-Rechtes möglich. Der Erbbauzins ist – unter Berücksichtigung des angebotenen Preisangebotes für das Grundstück – bereits mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages fällig und in einem Betrag zu zahlen.

Das abzugebende Preisangebot für das Grundstücks „Baufeld 5 WISSEN“ hat sich an dem vorgenannten Verkehrswert zu orientieren. Preisangebote, die den Verkehrswert unterschreiten, sind von den Bewerber*innen schriftlich zu begründen.

Die SEGA behält sich die Beendigung des Konzeptverfahrens vor, wenn die eingereichten Preisangebote den Verkehrswert erheblich unterschreiten und die Begründung der Unterschreitung nicht nachvollziehbar ist, sodass Zweifel an der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit des Preisangebotes bestehen.

5.1.2 Aktuelles Planungsrecht

Für das Grundstück „Baufeld 5 WISSEN“ existiert derzeit kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB.

Das Bauleitplanverfahren für den Bereich zwischen Nikolausstraße, Büchel, Mefferdatisstraße, Kleinkölnstraße und Großkölnstraße wurde bereits eingeleitet und mit Beschluss im August 2020 wurden die Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 999 - Antoniusstraße / Mefferdatisstraße nochmals neu gefasst [s. S. 13]. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wird Ende des Jahres 2024 erwartet.

5.1.3 Sanierungsgebiet Innenstadt – Sanierungssatzung

Das Altstadtquartier Büchel ist bereits seit vielen Jahren Teil des Sanierungsgebiets „Innenstadt“. Am 08.06.2022 hat der Rat der Stadt Aachen für dieses Teilgebiet weitergehende sanierungsrechtliche Instrumente beschlossen. Für das Altstadtquartier Büchel als Teilgebiet des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes wurde am 21.06.2022 die dazugehörige 1. Änderungssatzung beschlossen. In dieser Satzung wird das Altstadtquartier in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Das angebotene Grundstück „Baufeld 5 **WISSEN**“ liegt im Teilbereich 1.

Generell ist das Sanierungsrecht ein Teil des besonderen Städtebaurechts. Es dient der Behebung sogenannter „städtebaulicher Missstände“ und ist zeitlich und räumlich begrenzt. Es soll sicherstellen, dass die öffentliche Hand und private Akteure gleichermaßen dazu beitragen, die städtebaulichen Missstände zu beheben und folgende Sanierungsziele zu erreichen:

- Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen
- Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen
- Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen
- Sicherung der Wohnfunktion
- Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration
- Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen



5.1.4 Das geplante Mobilitätskonzept für das Altstadtquartier Büchel

„Von der autogerechten zur menschengerechten Stadt“ – unter diesem Leitbild steht das sich aktuell in Erarbeitung befindende 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 ruhenden und fließenden Individualverkehrs zu gewährleisten. Somit soll zukünftig im Altstadtquartier so weit wie möglich auf die Errichtung neuer Stellplätze verzichtet werden. Darüber hinaus ist angesichts der topographischen und geologischen / hydrologischen Gegebenheiten im Quartier die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen in nur sehr begrenztem Umfang möglich.

Der bewusste und zielgerichtete Verzicht zukünftig baulicher Maßnahmen zur Unterbringung des motorisierten Verkehrs ermöglichen eine zukunftsweisende und nachhaltige Gestaltung sowie Funktionalität des öffentlichen Raums. In diesem Zusammenhang bilden die damit verbundenen Maßnahmen eine wesentliche Grundlage für die Festsetzungen des in der Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 999 - Antoniusstraße / Mefferdatisstraße.

Diese Festsetzungen sowie die mit dem Mobilitätskonzept verbundenen [Teil-] Maßnahmen - ggf. auch mit Übernahmen von Maßnahmen für die Umsetzung des Mobilitätskonzepts im Quartier insgesamt - sind im Zuge der späteren Realisierung des angebotenen Grundstücks „Baufeld 5 **WISSEN**“ von der künftigen Erbpachtnehmerin / dem künftigen Erbpachtnehmer zu beachten und umzusetzen.

5.1.5 Die Topografie

Das 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 5 **WISSEN**“ mit seiner Größe von ca. 786 m² liegt an der Nordseite des ehemaligen „Büchelparkhauses“. Das Geländenniveau fällt in West-Ost-Richtung um ca. 3,50 m von 165,00 m auf 161,50 m über NHN. Dieser Geländeverlauf ist in der Anlage 5 „Lageplanausschnitt Istzustand mit Höhenlinien [M. 1:250]“ abgebildet.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, insbesondere auch im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerkes und des ehemaligen Kohlebunkers, besteht ein sichtbares Mauerbauwerk zum Ausgleich der Bodentopografie. Die Lage des ehemaligen Heizkraftwerkes und des ehemaligen Kohlebunkers sind ebenfalls in der Anlage 5 gekennzeichnet.

Die vorhandenen Geländeversprünge an der Nordseite werden u. a. durch die vorgenannten baulichen Strukturen abgefangen und wurden zu diesem Zwecke auf der Fläche belassen. Im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen muss mit der topografischen Lage umgegangen werden.

5.1.6 Bauwerke auf dem Grundstück

Im Rahmen des Abrisses des „Büchelparkhauses“ wurde die insgesamt ca. 4.500 m² große Bodenplatte sowie Teile von Wänden unterhalb des Bodenniveaus belassen. Generell dient die Beibehaltung der Bodenplatte zum Schutz des darunter verlaufenden Thermalquellenzugs und verbleibt voraussichtlich auch zukünftig unter der geplanten Freifläche **OFFENE WIESE**. Neben der Sicherung des Wasservorkommens dient die Bodenplatte auch zum Schutz von etwaigen archäologischen Strukturen.

Ca. 35 % des Grundstücks „Baufeld 5 **WISSEN**“ werden von der vorhandenen Betonplatte des Parkhauses überlagert. Die Oberkante der Betonplatte liegt auf einer Höhe von 161,40 m über NHN.

Im nord-westlichen Teilbereich des Grundstücks befindet sich das ehemalige Heizkraftwerk [s. Anlage 5]. Das Bauwerk ist ca. ein Stockwerk oberirdisch sichtbar und wurde aus ästhetischen und sicherheitsbedingten Gründen mit Holz verkleidet. Es ragt ca. 4,00 m als Hohlraum in den Boden. Eine Betonbodenplatte und ggf. Fundamentstützen befinden sich am Grund. Im unmittelbaren östlichen Anschluss an das Heizwerk existiert ein weiterer ca. 4,00 m tiefer Hohlraum [ehemalige Verbindung zum Kohlebunker]. Dieser ist baulich ähnlich wie das Heizkraftwerk realisiert. Oberirdisch ist von dieser Verbindung nichts zu sehen, der Hohlraum ist mit einer Platte abgedeckt.

Die Struktur des ehemaligen Kohlebunkers besteht aus einer Wannenkonstruktion [Betonboden mit aufstrebenden Wänden]. Der Betonboden und die Wände wurden im Boden belassen, mit Kies / Schotter verfüllt und mit Erde überdeckt.

Bei zukünftigen Bautätigkeiten müssen diese Strukturen, einschließlich der Bodenplatte des ehem. Parkhauses, untersucht und ggf. entfernt werden.

5.1.7 Thermalquellen | Wasser | Grundwasser | Bodeneingriffe

Die Einsatzmöglichkeiten von Wasser in Städten sind vielseitig. Der sich daraus ergebende Mehrwert reicht von seiner beruhigenden Wirkung, der Steigerung von Aufenthaltsqualität bis hin zu den positiven Effekten auf das Stadtklima.

Die Stadt Aachen – auch Stadt des Wassers genannt - verfügt insgesamt über 30 Thermalquellen. So liegt das gesamte Projektareal im sogenannten 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 jeglichen negativen Beeinträchtigungen geschützt werden. Das bedeutet, dass das angebotene Grundstück **WISSEN** sowie die weiteren geplanten Gebäude auf dem Projektareal nur in einer streng definierten Tiefe in den Unterboden eindringen dürfen. Eingriffe in den Untergrund bedürfen seitens der Unteren Wasserbehörde einer kritischen Überprüfung.

Die Chancen der Thermalquellen liegen in der Nutzbarmachung der thermischen und ggf. energetischen Eigenschaften. Aktuell werden die Möglichkeiten und deren Auslotung im Rahmen einer von der SEGA beauftragten Studie untersucht. Unter dem Titel „Stadtklima und Wasser / Thermalwasser im Altstadtquartier Büchel“ erarbeitet ein extern beauftragtes Büro eine Machbarkeitsstudie. Diese ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzeptverfahrens noch nicht abgeschlossen. Es ist vorgesehen, den Bewerber*innen noch im Laufe der Bearbeitungsphase des Nutzungskonzeptes die fertiggestellte Studie „Stadtklima und Wasser / Thermalwasser im Altstadtquartier Büchel“ zur Verfügung zu stellen.

Grundsätzlich gilt es das Element Wasser / Thermalwasser vor dem Hintergrund seiner identitätsstiftenden und qualitativen Potenziale für das Quartier, das Projektareal und das „Baufeld 5 **WISSEN**“ zu integrieren.

Im Rahmen des noch durchzuführenden freiraumplanerischen Wettbewerbs für die Freifläche **OFFENE WIESE** soll das Thermalwasser freiraumwirksam sichtbar gemacht werden. Vorstellbar sind die Entwicklung innovativer Ansätze zur Nutzung des Thermalwassers, z. B. durch offene fließende oder ruhige Wasserflächen, die sich in den Sommermonaten durch Verdunstung positiv auf das Stadtklima auswirken.

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

Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind ggf. Maßnahmen, wie z. B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke zum Schutz vor hohem Grundwasser, erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben. Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der Unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie z. B. das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und das Umsetzen der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden sind.

Eine maximale Bebauungstiefe wird im noch bearbeiteten Bebauungsplan Nr. 999 „Antoniusstraße / Mefferdatisstraße“ ausgewiesen. Voraussichtlich gilt für das Grundstück eine Maximaltiefe des Aushubniveaus inklusive Fundamente von 159,00 m über NHN [s. Anlage 5].

5.1.8 Grundbuch

Für das Projektareal besteht 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.“

Auch nach Neuvermessung des Projektareals und der dazugehörigen Grundstücke ist davon auszugehen, dass das angebotene Grundstück „Baufeld 5 **WISSEN**“ mit einer Grundstücksgröße von ca. 786 m² von der im Grundbuch verankerten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit betroffen ist.

6. Das Verfahren und seine Anforderungen

6.1 Die Verfahrensart

Das mit dieser Aufgabenbeschreibung von der SEGA ausgeschriebene Grundstück „Baufeld 5 **WISSEN**“ wird maßgeblich nach der Qualität des einzureichenden Nutzungskonzeptes im Rahmen eines Erbbaurechtes übertragen. Des Weiteren ist auch das Preisangebot [Erbbauzins, Fälligkeit bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages in einem Betrag] ein Kriterium für die Grundstücksübertragung.

Die Auswahl erfolgt anhand der im Weiteren dargelegten Auswahlkriterien [s. Kapitel. 6.4] im Rahmen eines Konzeptverfahrens. Die SEGA behält sich vor, die Anzahl der zur Präsentation zugelassenen Bewerber*innen auf die 10 aussichtsreichsten Bewerber*innen auf Grundlage der Auswahlkriterien [mit Ausnahme der Präsentation] zu begrenzen.

Mit diesem Konzeptverfahren richtet sich die SEGA an

interessierte Einrichtungen, Institutionen, Organisationen und Unternehmen, die sich mit Forschung, Entwicklung, Bildung, Fort- und Weiterbildung oder Lehre allgemein mit dem Bereich des **WISSENS,**

beschäftigen.

Wie bereits im Kapitel 5.1.1. beschrieben, ist vorgesehen, das ausgeschriebene Grundstück im Erbbaurecht zu verpachten. Hierzu hat der Bewerber / die Bewerberin im Rahmen dieses Verfahrens neben seinem / ihren Nutzungskonzept ein entsprechendes Preisangebot für das „Baufeld 5 **WISSEN**“ mit seiner Grundstücksgröße von ca. 786 m² abzugeben.

Auf der Grundlage des ausgewählten Nutzungskonzeptes einschließlich des dazugehörigen Preisangebotes schließen die SEGA und die/der künftige Pächter*in / Nutzer*in einen Optionsvertrag über das „Baufeld 5 **WISSEN**“ mit der späteren Absicht, die Grundstücksfläche über ca. 786 m² von der Eigentümerin im Erbbaurecht zu pachten. Der [verhandelbare] Entwurf des Optionsvertrages liegt der Aufgabenbeschreibung bei [s. Anlage 6].

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

Hinweis zur geplanten Umsetzungsphase des Nutzungskonzeptes

Die Umsetzungsphase des ausgewählten Nutzungskonzeptes erfolgt unmittelbar nach Abschluss des Optionsvertrages. Für die Planung des entsprechenden Gebäudes auf dem „Baufeld 5 **WISSEN**“ verpflichtet sich die/der künftige Pächter*in/ Nutzer*in auf eigene Kosten einen **Hochbauwettbewerb nach den geltenden Richtlinien für Planungswettbewerbe [RPW 2013]** in enger Zusammenarbeit mit der SEGA durchzuführen.

Wie bereits im Kapitel 5.1.2 dargelegt, befindet sich der für das Projektareal [inklusive des angebotenen Grundstücks] künftig geltende Bebauungsplan Nr. 999 – Antoniusstraße / Mefferdatisstraße noch in der Bearbeitung. Die Stadt Aachen plant in der Ausübung ihrer hoheitlichen Aufgaben, den Bebauungsplan voraussichtlich im Jahr 2024 zu beschließen. Unter Berücksichtigung der benannten Grundstückseckdaten [s. S. 15] hat sich die weitere Planung und Konkretisierung des künftigen Baukörpers auf dem „Baufeld 5 **WISSEN**“ nach den verbindlich geregelten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 999 – Antoniusstraße / Mefferdatisstraße zu richten.

6.2 Die Leistungsanforderungen und -umfang

Das Nutzungskonzept **WISSEN** soll eine fundierte und differenzierte Beschreibung der geplanten inhaltlichen Ausrichtung auf dem ausgewiesenen Grundstück darlegen.

Für die Konzeptionierung stehen die nutzungs- sowie umsetzungsrelevanten Aspekte im Vordergrund.

Die SEGA erwartet ein ganzheitliches Nutzungskonzept, das detailliert die Struktur und Organisation zur Leitnutzung **WISSEN** verbindlich darlegt. Im Einzelnen werden an die Konzeption folgende Anforderungen gestellt:

Nutzungsrelevante Aspekte

- Die thematische Ausrichtung der Leitnutzung **WISSEN** ist von den Bewerber*innen frei wählbar. Alle Facetten dieses komplexen und vielseitigen Themenschwerpunkts sind denkbar.
- Die Leitnutzung **WISSEN** wird einen stark formenden Einfluss auf den Geist und den Charakter des Altstadtquartiers Büchel nehmen. Vor diesem Hintergrund erwartet die SEGA Nutzungskonzepte, die die vorgesehene thematische Ausrichtung detailliert darlegt und die entsprechende Nutzer*innengruppen benennt.
- Verbunden mit der geplanten Themenausrichtung ist der hierfür angedachte Flächenbedarf darzulegen. Möglichkeiten von veränderbaren Flächen innerhalb der Gesamtstruktur sollten mitgedacht und ebenfalls dokumentiert werden.
- Es wird erwartet, dass der gewählte Nutzungsschwerpunkt einen nachhaltigen Beitrag für das Altstadtquartier und die Gesamtstadt leistet. Die vorgesehene Nutzung samt seiner konzeptionellen Ausrichtung sollte zu einer Stabilisierung, Aufwertung und Frequentierung des gesamten Quartiers beitragen.
- An den künftigen Stadtraum innerhalb des „Altstadtquartiers Büchel“ wird ein hoher funktionaler und architektonischer Anspruch an die künftige Bebauung rund um die **OFFENE WIESE** gestellt. Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich eine hohe

Flexibilität der Nutzbarkeit erforderlich, um eine dauerhafte Lebendigkeit und Attraktivität des Standortes zu gewährleisten.

- Die Entscheidung für die Hauptnutzung **OFFENE WIESE** unterstreicht die klimaorientierte Stadtentwicklungspolitik der Stadt Aachen. Diese entwicklungspolitische Haltung gilt es im Rahmen der Grundstücksentwicklung für die Leitnutzung **WISSEN** zu beachten. Die Fassade soll ökologisch und / oder energetisch aktiviert, die Dachfläche soll möglichst vielfältig nutzbar gemacht werden.
- Der Entwicklungsprozess „Altstadtquartier Büchel“ steht für – *mehr Lebendigkeit – mehr Vielfalt – mehr Öffentlichkeit*. Dieser Dreiklang sollte sich in allen künftigen Nutzungen auf dem innerstädtischen Projektareal widerspiegeln. Vor diesem Hintergrund ist eine dauerhafte Zulassung und Etablierung von Öffentlichkeit innerhalb der Nutzungsstruktur der Leitnutzung **WISSEN** gewünscht und zu gewährleisten.
- In diesem Zusammenhang steht die Schaffung einer „lebendigen Immobilie“. Gemeint ist, eine dauerhafte Belegung und Frequentierung des Gebäudes – an möglichst vielen Tagen und zu unterschiedlichen Zeiten in Interaktion mit der Öffentlichkeit – sicherzustellen. Im Rahmen der Nutzungskonzeption sollen öffentlich zugängliche und nutzbare Bereiche vorgesehen werden.
- Das künftige Gebäude und der Freiraum sollten eine Einheit bilden und sich – insbesondere im Erdgeschoss – wechselseitig in ihrer Funktionalität ergänzen. Hierzu zählt u. a. die Etablierung einer schlüssigen dauerhaften Verbindung zwischen Innen und Außen.

Herleitend aus der einzureichenden Nutzungskonzeption wünscht die Eigentümerin SEGA erste gestalterische Aussagen zur denkbaren Architektur auf dem Grundstück „Baufeld 5 **WISSEN**“. Diese Gestaltungsüberlegungen sollen **ausschließlich** schriftlich dargelegt werden. **Detaillierte ausgearbeitete Architekturpläne sind im diesem Konzeptverfahren nicht gefordert und gewünscht.** Architekturpläne werden erst im Rahmen des durchzuführenden Hochbauwettbewerbes [s. S. 22] gefordert.

In der jetzt einzureichenden Nutzungskonzeption sollen folgende Gestaltungsüberlegungen näher beleuchtet und beschrieben werden:

- Welche Architektursprache stellt sich der Bewerber / die Bewerberin für das Nutzungskonzept vor [u. a. Einsatz von Materialien, Gestaltungselementen]?
- Welche baukulturelle Haltung wird unter Berücksichtigung des unmittelbaren Umfeldes [Aachener Altstadtquartier] seitens des Bewerbers / der Bewerberin mit dem angebotenen Nutzungskonzept verbunden?
- Wie verbindet das Nutzungskonzept die Innen- und Außenraumgestaltung?

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

Energetische / Ökologische Aspekte

- Ansätze zum Umgang und zur Nutzbarmachung des Elements Wasser / Thermalwasser
- Umgang mit weiteren Ressourcen
- Überlegungen zu energetischen Standards [z. B. Technik, präferierter Mobilitätsansatz]

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

Umsetzungsrelevante Aspekte

- Die Bewerber*innen verpflichtet 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.
- Das Nutzungskonzept, dessen Umsetzung und Etablierung ist auf dem ausgeschriebenen Grundstück auf Dauer auszurichten. In dem Gebäude werden die im Konzept dargestellten Nutzungen verwirklicht und deren Bestand dauerhaft gesichert.
- Die für das Vorhaben gewählte Organisationsform ist von Seiten der künftigen Pächter*in / Nutzer*in dauerhaft und wirtschaftlich tragfähig anzulegen.
- Bei Wegfall einer Teilnutzung sorgt die Pächter*in / Nutzer*in für eine gleichartige bzw. gleichwertige Folgenutzung.
- Die wirtschaftliche Umsetzung des Konzeptes ist darzulegen. Die Bewerber*innen weisen glaubhaft nach, dass entsprechende Gespräche mit einem Kreditinstitut geführt wurden. Hierzu ist ein entsprechender Nachweis in Form eines Letter of Intent durch das Kreditinstitut oder eines Finanzierungsnachweises vorzulegen [s. Formblatt Bewerbung Anlage 7].

6.3 Auswahlverfahren des Nutzungskonzeptes

Die Auswahl des passgenauen Nutzungskonzeptes für

- das Grundstück „Baufeld 5 **WISSEN**“,
- das Altstadtquartier Büchel und
- die Stadt Aachen

erfolgt unter Berücksichtigung der vorgenannten Leistungsanforderungen einer detaillierten Prüfung. Für diesen Auswahlprozess verpflichtet sich die SEGA gegenüber allen Beteiligten der Objektivität und Transparenz während des gesamten Konzeptverfahrens. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Konzeptprüfung sowie die damit verbundenen inhaltlichen Auseinandersetzung anhand von sogenannten Auswahlkriterien. Diese splitten sich in wirtschaftliche und konzeptionelle Kriterien. Zusätzlich werden für die Kategorien entsprechende Unterkriterien

sowie die damit verbundene Gewichtung in Punkten gebildet. Ein Team, bestehend aus Vertretern der SEGA und ihrem Kooperationspartner weyer gruppe | PROBIOTEC, prüft die fristgerecht eingereichten Konzepte vor.

Die Entscheidung über die Wahl des passgenauen Nutzungskonzeptes trifft im Anschluss ein eigens für das Verfahren eingerichtetes Auswahlgremium. Das Gremium setzt sich aus Vertreter*innen der SEGA inkl. politischer Vertretung und Verwaltungsvertretung im Aufsichtsrat sowie aus externen Fachleuten, die Expertisen in den Bereichen „Nutzungsvielfalt“, „Wissen und Gesellschaft“ sowie „Architektur und Städtebau“ aufweisen, zusammen.

6.4 Die Auswahlkriterien und ihre Gewichtung

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

Kriterien	Punkte	Gewichtung
Wirtschaftliches Kriterium bestehend aus		30 %
Bewertung des Quotienten		30 %
Preisangebot im Verhältnis zur angegebenen Nutzungsdauer	0 – 10	
Konzeptionelle Kriterien bestehend aus		70 %
Güte und Qualität des geplanten Nutzungskonzeptes		50 %
Verständnis des Standortes in Verbindung mit dem geplanten Nutzungskonzept	0 – 10	5 %
Struktur und Organisation der geplanten Nutzung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgesehene Nutzer / Nutzergruppen, ▪ Flächenbedarf sowie -variabilität, ▪ Berücksichtigung und Umgang mit nicht-öffentlichen und öffentlichen Bereiche, ▪ Funktionalität und Nutzung der Erdgeschosebene [Verbindung zwischen Innen und Außen], ▪ Nutzung der Dachflächen, ▪ Nachhaltigkeit des Nutzungskonzeptes im Sinne von Mehrwert für das Quartier „Büchel“ und potenzielle Synergien für Gesamtstadt und Region 	0 – 10	30 %

Gewählte energetische und ökologische Ausrichtung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgang und Nutzbarmachung des Elements Wasser in der Stadt, ▪ Umgang mit weiteren Ressourcen, ▪ gewählte Technik, gewählter Mobilitätsansatz 	0 – 10	10 %
Gestaltungsüberlegungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einsatz von Materialien, Gestaltungselementen, Architektursprache 	0 – 10	5 %
Geplantes Umsetzungskonzept		10 %
vorgesehenes Betreibermodell <ul style="list-style-type: none"> ▪ Akteure des Umsetzungskonzeptes ggf. Aufgabenteilung [wer, was und wie?], ▪ Dauer des Erbbaurechts [Halten des Bestandes]: geplanter Zeitraum ▪ Sicherstellung von Folgenutzungen bei Wegfall, ▪ künftiges Rollenverständnis des Betreibers innerhalb des Altstadtquartiers und der Gesamtstadt ▪ wirtschaftlicher Nachweis der geplanten Umsetzung 	0 – 10	
Erfahrungen		5 %
nachweisliche Realisierungserfahrungen mit vergleichbaren Nutzungsbereichen [max. 2 Referenzprojekte aus den vergangenen 5 Jahren Projektabschluss bis spätestens 30.06.2022]	0 – 10	
Bewerber*innenpräsentation		5 %
Aussagekräftige Präsentation [maximale Präsentationszeit: 30 Minuten, danach ca. 45 - 60 Minuten Gespräch] <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstellung der Bewerber*innen einschließlich Unternehmensphilosophie, ▪ kompakte und nachvollziehbare Darstellung des Nutzungskonzeptes 	0 – 10	

6.5 Wertungsmaßstab

Unter Beachtung der vorgenannten Auswahlkriterien und deren Gewichtung werden die eingereichten Nutzungskonzepte für das Grundstück „Baufeld 5 **WISSEN**“ einer entsprechenden Bewertung unterzogen.

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

6.5.1 Wertung des wirtschaftlichen Kriteriums „Preisangebot“

Für das wirtschaftliche Kriterium ist das Verhältnis des Gesamtpreisangebots zur angegebenen Nutzungsdauer [Gesamtpreisangebot ÷ Nutzungsdauer] bewerbungsrelevant. Hierbei wird das jeweils angegebene Preisangebot ins Verhältnis zur jeweils angegebenen Nutzungsdauer gesetzt. Das so ermittelte Verhältnis [ermittelter Quotient] wird wie folgt bewertet:

Der Bewerber / die Bewerberin mit dem höchsten Quotienten erhält die maximale Punktzahl [10 Punkte].

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

$$\frac{\text{zu wertender Quotient}}{\text{höchster Quotient}} \times \text{Maximalpunktwert [10]}$$

Das Ergebnis wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

6.5.2 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.

6.6 Die Bewerbungs- und Teilnahmebedingungen

Das Nutzungskonzept für die Leitnutzung **WISSEN** ist schriftlich einzureichen. Die **Konzeptausführungen** sind auf **maximal 25 Seiten** darzulegen. Darüber hinaus sind gemeinsam mit dem einzureichenden Nutzungskonzept entsprechende Nachweise von den Bewerber*innen zu erbringen. Hierzu ist das in der Anlage 7 befindliche **Formblatt Bewerbung** vollständig auszufüllen, zu unterschreiben und mit dem **Konzeptpapier** bis zum **03. März 2023** unter der E-Mail-Adresse info@sega.ac einzureichen.

Interessierte Bewerber*innen werden gebeten, ihr Interesse am Konzeptverfahren formlos bis zum **18. Januar 2023** 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** bis zum **18. Januar 2023** unter der Anschrift info@sega.ac einzureichen. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

Die eingegangenen Fragen werden von der Eigentümerin bis zum **25. Januar 2023** schriftlich beantwortet. Unter Wahrung des Datenschutzes werden die eingehenden Fragen und die damit verbundenen Antworten anonymisiert und allen Bewerber*innen zur Verfügung gestellt.

6.7 Die Zeitplanung

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

01.12.022 | Veröffentlichung des Konzeptverfahrens

Die Aufgabenbeschreibung samt Anlagen wird auf der Homepage der SEGA veröffentlicht und steht den Bewerber*innen unter folgendem Link zum Download zur Verfügung. Weitere Medien werden ebenfalls über das Konzeptverfahren berichten und auf die digitale Adresse der SEGA verweisen.

Bis zum 18.01.2023 | Bekundung des Interesses

Interessierte Bewerber*innen können ihr Interesse an dem Konzeptverfahren formlos der SEGA unter info@sega.ac mitteilen.

Bis zum 18.01.2023 | Potenzielle Fragen der Bewerber*innen

Nach Sichtung der Verfahrensunterlagen erhalten die Bewerber*innen die Möglichkeit, Fragen an die Eigentümerin SEGA zu richten. Die Fragen sind bis zum 18.01.2023 unter der E-Mail-Adresse info@sega.ac schriftlich einzureichen.

Bis zum 25.01.2023 | Beantwortung der eingegangenen Fragen von den Bewerber*innen

Die bis zum 18.01.2023 eingegangenen Fragen werden von der Eigentümerin SEGA schriftlich bis zum 25.01.2023 beantwortet und allen Bewerber*innen unter Wahrung der Anonymität zugänglich gemacht.

03.03.2023, 15:00 Uhr [Bewerbungsfrist] | Einreichung der Nutzungskonzepte

Stichtag für die Einreichung der Nutzungskonzepte zur Leitnutzung **WISSEN** unter der E-Mail-Adresse info@sega.ac

04.05.2023 | Präsentation der Bewerber*innen

Die Bewerber*innen erhalten Gelegenheit, 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.

Bis zum 19.06.2023 | Vertragsschließung inkl. ggf. Verhandlungsphase

Die Vertragsschließung inkl. ggf. Verhandlungsphase für das ausgewählte Nutzungskonzept zur Leitnutzung **WISSEN** erfolgt durch die SEGA bis zum 19.06.2023.

Ab Juli 2023 | Beginn der Optionsphase

Nach Vertragsschließung des Optionsvertrages bereitet der / die künftige Pächter*in / Nutzer*in in Abstimmung mit der SEGA die Realisierung des Gebäudes auf dem Grundstück „Baufeld 5 **WISSEN**“ vor.

6.8 Nach Abschluss des Konzeptverfahrens – wie geht es weiter?

Mit der Beendigung des Konzeptverfahrens steht fest, welche konkrete Nutzung auf dem Grundstück „Baufeld 5 **WISSEN**“ realisiert wird.

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

- **Bis Oktober 2024** | Vorbereitung und Durchführung des Hochbauwettbewerbs nach RPW 2013 durch den Pächter / die Pächterin [auf eigene Kosten] in Zusammenarbeit mit der SEGA und der Stadt Aachen
- **Bis Ende 2024 / Anfang 2025** | Abschluss der Bauleitplanung für das Projektgebiet [rechtsgültiger Bebauungsplan] durch die Stadt Aachen
- **Bis Februar 2025** | Vorlage der Finanzierungszusage der finanzierenden Bank durch den Pächter / die Pächterin

B Anhangsverzeichnis

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

Anlage 2 – Lageplan Projektareal mit Baufeld 5 „WISSEN“; M. 1:1.000

Anlage 3 – Lageplan mit Baufeld 5 „WISSEN“; M. 1:1.000

Anlage 4 – Wertgutachten

Anlage 5 – Lageplanausschnitt Istzustand mit Höhenlinien Baufeld 5 "WISSEN"; M. 1:250

Anlage 6 – [verhandelbarer] Entwurf Optionsvertrag

Anlage 7 – Formblatt Bewerbungsbogen