

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0672/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	18.04.2017
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Altstadtquartier Büchel hier: Qualitätssicherungsverfahren			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
17.05.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung	
18.05.2017	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu den Qualitätssicherungsverfahren im „Altstadtquartier Büchel“ zu und empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, eine verbindliche vertragliche Vereinbarung über die geplanten Verfahren mit den jeweiligen Investoren der einzelnen Teilbereiche abzuschließen.

Der Planungsausschuss stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu den Qualitätssicherungsverfahren im „Altstadtquartier Büchel“ zu. Er beauftragt die Verwaltung, eine verbindliche vertragliche Vereinbarung über die geplanten Verfahren mit den jeweiligen Investoren der einzelnen Teilbereiche abzuschließen.

Erläuterungen:

1. Ausgangslage / bisherige Beschlusslage

Im Februar 2016 hat die Verwaltung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte sowie dem Planungsausschuss erste Überlegungen zum Qualitätssicherungsverfahren im Altstadtquartier Büchel vorgestellt (Vorlage FB61/0357/WP17). Nach einstimmiger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat der Planungsausschuss – ebenfalls einstimmig – die Verwaltung beauftragt, „die Durchführung der vorgeschlagenen Verfahren zur Qualitätssicherung für die vier Baublocks im engeren Plangebiet (südlich der Antoniusstraße) vertraglich mit den jeweiligen Investoren abzusichern“.

Für die Sitzung am 1. September 2016 wurde in den Planungsausschuss eine Vorlage zur Programmberatung im Bebauungsplanverfahren für den Bereich Antoniusstraße / Mefferdatisstraße eingebracht. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde nicht beschlossen. Stattdessen hat der Ausschuss einstimmig folgenden Beschluss gefasst: „Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt diese, für das Gebiet zwischen Kleinkölnstraße, Großkölnstraße, Mefferdatisstraße, Büchel und Nikolausstraße einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung weiterhin, vor einem Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung die von den Fraktionen vereinbarte Moderation / Beurteilung des weiteren Entwurfsprozesses und der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs durch Prof. Reicher und Prof. Fingerhut einzuholen und im Planungsausschuss vorzustellen. Ebenfalls soll der Architektenbeirat beteiligt werden.

Die Inszenierung des Themas „Thermalquelle/ Wasser“ im öffentlichen Raum soll weiterverfolgt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zum Prozess und der Zeitachse des Bebauungsplans mit den Investoren für die geplanten Realisierungsblöcke/ Abschnitte des Wettbewerbs- bzw. Bebauungsplangebietes eine schriftliche Vereinbarung für die beabsichtigten Hochbau- und Architekturwettbewerbe / Mehrfachbeauftragungen zu schließen und dem Ausschuss vorzulegen. Die Bürgerbeteiligung soll zu einem späteren, noch zu vereinbarenden Zeitpunkt stattfinden.“ Entsprechend erfolgte keine Beratung der Vorlage in der Bezirksvertretung.

2. weiterer Planungs- und Abstimmungsprozess

Beschlussgemäß wurden Frau Prof. Reicher und Herr Prof. Fingerhuth in die weitere Abstimmung zwischen Verwaltung und Investoren eingebunden. Eine kritische Würdigung des zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planungsstands des städtebaulichen Konzeptes wurde von den beiden ehemaligen Jurymitgliedern des Städtebauwettbewerbes bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 10. November 2016 vorgetragen.

Frau Prof. Reicher erläuterte dabei, dass der Entwurf des Büros Chapman Taylor den 1. Preis erhalten habe wegen seiner Maßstäblichkeit, seiner Kleinteiligkeit, dem Respekt vor der Umgebung, seiner Gliederung sowie der Blickbeziehungen. Mit der Überarbeitung habe die Planung sich in Teilen

anders entwickelt, etwa beim Anschluss der Neubebauung an das Red House. Dem aktuellen Planungsstand fehle es an einer differenzierteren Gliederung, unter anderem durch eine fehlende Variabilität der Dachformen und Traufhöhen. Themen für die weitere Planung seien nun sowohl eine adäquate Höhenentwicklung, als auch die Sicherung einer hohen Qualität für den öffentlichen Raum.

Herr Prof. Fingerhuth führte zusätzlich aus, dass es in der nächsten Planungsphase von besonderer Bedeutung sei, die öffentlichen Räume so festzuschreiben, dass die besondere Qualität der Aachener Altstadt auch in diesem neuen Quartier erlebbar werde. Ein wichtiger Aspekt sei es dabei, eine Mindesthöhe festzulegen, die in begründeten Fällen in Teilbereichen bis zu einer ebenfalls festgelegten Maximalhöhe überschritten werden dürfe, wenn dies durch bestimmte Nutzungen oder durch architektonische Gestaltung gerechtfertigt sei.

Der Ausschuss fasste dazu folgenden einstimmigen Beschluss:

„Der Planungsausschuss unterstützt die von Frau Prof. Reicher und Herrn Prof. Fingerhuth vorgetragene Positionen und bittet die Verwaltung, im weiteren Prozess entsprechend zu verfahren.“

Anschließend fanden mehrere Abstimmungsrunden statt, zuletzt am 2. Februar 2017, in denen über Veränderungen des Entwurfes, die wieder stärker in Richtung des Wettbewerbsbeitrags von Chapman Taylor gehen sollten, beraten wurde. Als Ergebnis erfolgte eine einvernehmliche Verständigung über den städtebaulichen Entwurf, das Gebäudehöhenkonzept sowie das Verfahren zur Sicherung der architektonischen Qualität, für das die beiden vorgenannten Konzepte die Grundlage bilden sollen. Gleiches gilt für den noch aufzustellenden Bebauungsplan (siehe dazu auch Vorlage FB61/0673/WP 17 – Programmberatung Bebauungsplan Antoniusstraße / Mefferdatisstraße).

3. städtebauliches Konzept / Gebäudehöhenkonzept

In der Diskussion über die Ausarbeitung des Wettbewerbsentwurfes von Chapman Taylor hat sich das Thema Gebäudehöhen / Dachformen als sehr komplex herausgestellt. Wie zuvor dargestellt, sollen sich die Höhen einerseits in die Umgebung einfügen. Andererseits sollen eintönige Strukturen, wie beispielsweise blockweise gleiche Gebäudehöhen und / oder Dachformen, vermieden werden.

Daher erfolgte zunächst eine Festlegung des städtebaulichen Entwurfes, das Thema Gebäudehöhen wurde abgekoppelt, in dem ein Rahmen abgesteckt wurde, der in der weiteren Hochbauplanung konkretisiert werden soll.

Das städtebauliche Konzept unterscheidet sich nur in wenigen wesentlichen Punkten vom Wettbewerbsentwurf. Kleine Änderungen waren aus Gründen der Umsetzbarkeit erforderlich. Dabei ging es teilweise um die Anpassung an Eigentumsgrenzen, teilweise um die Flächenverfügbarkeit. So wurde beispielsweise die Öffnung der neuen Ost-West-Achse zur Nikolausstraße mit einem anderen Winkel, mehr in Richtung unterer Büchel, versehen. Der Wettbewerbsentwurf fußte auf dem Ansatz, das Mathes-Gebäude zu überplanen und eine Durchwegung weiter in Richtung oberen Büchel zu schaffen, was nicht realisierbar ist. Eine leichte Verschiebung wurde auch vorgenommen bei der perspektivisch angedachten Wegeverbindung von der Antoniusstraße in Richtung Großkölnstraße /

Citykirche, da die Strukturen im Blockinnenbereich am neuen Standort bessere Voraussetzungen für die Umsetzung bieten.

Die wesentlichsten Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf umfassen die folgenden Punkte:

- Die Antoniusstraße soll optisch in zwei Teile geteilt werden, entsprechend der zukünftigen Konzentration der Bordelle im Ostteil. Durch diese Maßnahme soll erreicht werden, dass der Westteil optisch vom Bordellbereich abgekoppelt wird und dadurch bessere Rahmenbedingungen für die Ansiedlung innenstadtypischer Nutzungen bietet. Es soll kein herkömmliches Gebäude errichtet werden, sondern die Ausgestaltung soll deutlich machen, dass die Straßenunterbrechung reversibel ist. Sowohl aus städtebaulichen, als auch aus denkmalpflegerischen Gründen soll der heutige Straßenverlauf erkennbar bleiben.
- Der Anschluss der geplanten Ost-West-Achse an die Mefferdatisstraße wurde nach Norden verschoben, um einen besseren Anschluss an den Bädersteig zu ermöglichen.
- Auf die bereits in der Preisgerichtssitzung kontrovers diskutierte Öffnung des Südwestblocks am Büchel (in Höhe des 2. Obergeschosses) soll verzichtet werden.
- Die auf der Rückseite des Londoner Hofs vorgeschlagene Markthalle ist nicht mehr vorgesehen. Stattdessen soll der Block nur noch eine Öffnung zum neuen Quartiersplatz haben.

Das Höhenkonzept basiert auf Referenzhöhen, von denen es maximale Abweichungen in beide Richtungen geben kann. Diese betragen jeweils 1,50 m. Abgeleitet aus den Höhen der vorhandenen Bebauung liegt die Referenzhöhe am unteren Büchel (im Bereich des heutigen Parkhauses) sowie an der Ostseite des Südwestblocks bei 16,45 m, in den restlichen Teilen des Plangebietes bei 13,50 m. Im Durchschnitt ist die vorgegebene Höhe einzuhalten. Der Nachweis könnte erfolgen wie in den beigefügten Unterlagen von Chapman Taylor dargestellt (Anlage 4). Die Bilanzierung ist ausschließlich für die langen Blockseiten vorzunehmen. Die maximalen Traufhöhen schließen etwaige Brüstungen ein. Es sollen darüber hinaus keine Vorgaben zur Geschossigkeit gemacht werden.

Das vorhandene Gefälle muss in der abgestaffelten Höhenlage und –gliederung der einzelnen Gebäude bzw. Bauabschnitte ablesbar sein. Der Südwestblock bildet insofern eine Ausnahme, als zwischen Büchel und neuem Quartiersplatz eine durchgehende, zweigeschossige Handelszone eingeplant werden soll.

4. Qualitätssicherungsverfahren

Unter der Voraussetzung, dass die politischen Gremien dem geänderten städtebaulichen Konzept im Rahmen der Programmberatung zustimmen, sollen auf dieser Grundlage mehrere Qualitätssicherungsverfahren für Teilbereiche des Plangebiets durchgeführt werden. Die Vorgehensweise differiert in Teilen zwischen den in der Anlage 1 dargestellten Teilbereichen.

4.1 Bordell

Das neue, zentrale Bordell soll als erster Bauabschnitt realisiert werden, da seine Fertigstellung die Voraussetzung für die geplante Umstrukturierung der Bordellnutzung und deren Konzentration im

Ostteil der Antoniusstraße bildet. Wie bereits in der Vorlage im Februar 2016 erläutert ist die Planung dieses Objektes nicht geeignet als Gegenstand eines Wettbewerbsverfahrens. Auch Frau Prof. Reicher und Herr Prof. Fingerhuth haben empfohlen, aufgrund der speziellen Gebäudekonzeption sowie der zeitlichen Abfolge der Bebauung keine Einbeziehung in ein Wettbewerbsverfahren vorzunehmen, sondern die Planung durch ein Büro ausführen zu lassen.

Bislang liegt noch kein Entwurf vor, es wurde zunächst die Erstellung einer Konzeptstudie durch das Büro Karsten + Partner beauftragt. Diese soll insbesondere die funktionalen Grundlagen ermitteln. Erst auf der Grundlage eines ersten, abgestimmten Entwurfes kann geprüft werden, ob das Bauvorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Daraus wird sich die weitere Zeitschiene für die Umsetzung des gesamten Konzeptes ergeben.

Eine Klärung des am besten geeigneten Verfahrens für die Qualitätssicherung – insbesondere bei der Mantelbebauung, die dem öffentlichen Raum zugewandt ist – erfolgt im Anschluss an die Vorlage der Konzeptstudie. Denkbar wäre beispielsweise die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung oder die Vergabe an ein Büro (siehe oben). Die Qualitätssicherung soll auch durch die weitere Einbindung von Frau Prof. Reicher und Herrn Prof. Fingerhuth erfolgen. Darüber hinaus soll die Planung zu gegebener Zeit im Planungsausschuss vorgestellt werden.

In die Erstellung der funktionalen Rahmenbedingungen wurden auch der Arbeitskreis Prostitution sowie die Betreiber der heute bereits ansässigen Bordelle eingebunden. Entsprechend soll auch in der weiteren Planung eine Rückkoppelung stattfinden.

4.2 Südwestblock / heutiges Parkhaus

Aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung sowie der Verfügbarkeit der gesamten Grundstücke soll zunächst für den Südwestblock ein Hochbauwettbewerb durchgeführt werden. Ein Verfahrensvorschlag wurde mit Unterstützung durch das auf Wettbewerbsmanagement und Vergabeverfahren spezialisierte Büro compjar aus Dortmund entwickelt. Die Architektenkammer wurde in die Abstimmung frühzeitig eingebunden und hat bereits ihre Zustimmung zum Verfahren signalisiert. Dies ersetzt nicht die formelle Zustimmung zum Wettbewerb, diese kann erst auf Grundlage einer ausgearbeiteten Auslobung erfolgen, die die komplett ausformulierte Aufgabenstellung einschließlich aller Unterlagen sowie die Besetzung des Preisgerichtes enthält. Man kann jedoch mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit von einer Zustimmung ausgehen und hat entsprechend die Planungssicherheit, die erforderlich ist für die politische Beratung sowie den daran anschließenden Abschluss von Verträgen mit den Investoren.

Auslober des Wettbewerbs müssen wegen der einzugehenden Verpflichtung zur weiteren Beauftragung die Investoren sein. Die Verwaltung beabsichtigt dennoch, eine aktive Rolle im Verfahren zu übernehmen, indem sie als Ausrichter firmiert (wie bereits im Wettbewerb „ehemalige Schule Franzstraße“ praktiziert). Für den Haushalt 2017 wurde ein Betrag von 50.000 € angemeldet, der dazu verwendet werden soll, das Wettbewerbsmanagement zu beauftragen. Darüber hinaus sollen, wie in der Vorlage erläutert, weiterhin Frau Prof. Reicher und Herr Prof. Fingerhuth in den Qualitätssicherungsprozess eingebunden werden.

Der Wettbewerb soll als kooperatives Verfahren durchgeführt werden. Dies ist – anders als bei einer Auslobung durch die Stadt – möglich, da es sich um einen privaten Auslober handelt. Ähnlich wie beim Städtebauwettbewerb soll das Verfahren zweiphasig aufgebaut werden. In einer Zwischenpräsentation sollen die Teilnehmer ihre ersten Entwurfsansätze erläutern. Diese Vorgehensweise bietet zum einen die Chance der Gegensteuerung, falls ein Büro mit seinen Überlegungen falsche Ansätze verfolgt. Zum anderen kann der Auslober seine Vorgaben schärfen bzw. in Details verändern, falls zum Beispiel festzustellen ist, dass einzelne Aspekte der Auslobung nicht konkret genug formuliert sind.

Am Verfahren sollen 10 bis 12 Büros teilnehmen. Damit soll zum einen die gewünschte Vielfalt erreicht werden, zum anderen sollen auch bei Nicht-Abgabe von einzelnen Büros noch ausreichend viele Teilnehmer im Verfahren verbleiben. Eine höhere Teilnehmerzahl ist nicht gewollt und aufgrund des vorgesehenen Verfahrens mit Zwischenpräsentation und dem daraus resultierenden Zeitbedarf auch nicht machbar. Damit nicht ausschließlich bekannte, renommierte Büros beteiligt werden, soll zusätzlich mindestens ein junges Büro die Möglichkeit zur Teilnahme erhalten. Chapman Taylor soll in diesem sowie in allen weiteren Verfahren als Teilnehmer gesetzt werden.

Die Büros bearbeiten jeweils den gesamten Block als Aufgabe. Wegen der beabsichtigten Variabilität in der Architektursprache, Dachform etc. sollen die Preisträger später jedoch nur mit der Planung eines Teilbereiches beauftragt werden. Im Südwestblock bietet sich eine Drittelung an. Die Teilbereiche sollen nicht vorab exakt festgelegt werden, sondern die Abgrenzung wird sich aus den Wettbewerbsergebnissen ergeben. Den Büros wird lediglich diese Größenordnung des potentiellen Auftrages zugesagt. Diese Vorgehensweise lässt zum Beispiel die Freiheit, genau dem Büro den Auftrag für die weitere Planung des Eckbereiches Büchel / Nikolausstraße zu erteilen, das die beste Lösung für den Anschluss an die beiden Denkmäler entwickelt hat. Die Wettbewerbsjury soll Empfehlungen aussprechen, welcher Preisträger welchen Bereich weiter planen soll. Es soll jedoch keine „Öffnungsklausel“ geben, die es der Jury ermöglichen würde, eine Beauftragung des gesamten Blocks an nur einen Preisträger zu empfehlen.

In der weiteren Ausarbeitung der Planung – unter Berücksichtigung etwaiger Änderungsempfehlungen des Preisgerichts – ist eine enge Abstimmung der Büros zu den Schnittstellen zwischen den Teilbereichen zwingend erforderlich und entsprechend auch eingeplant. Auch dieser Prozess soll unter Mitwirkung von Frau Prof. Reicher und Herrn Prof. Fingerhuth stattfinden.

Die Architektenkammer plädiert aufgrund der Absicht, keinen Auftrag für den gesamten Block an ein Büro zu geben, dafür, den Leistungsumfang im Wettbewerb entsprechend zu reduzieren, indem beispielsweise nur exemplarische Fassaden und Grundrisse entwickelt werden. Da es sehr umfangreiche Vorarbeiten durch Chapman Taylor gibt und diese Teil der Wettbewerbsaufgabe werden, reduziert sich der Umfang der zu erbringenden Leistungen ohnehin gegenüber einem Wettbewerb, der „bei Null“ anfangen würde. Insofern wird diese Anforderung der Kammer unkritisch gesehen.

Die geplante Tiefgarage, die in mehreren Abschnitten realisiert werden soll, befindet sich unter mehreren Blocks des Plangebiets. Für diesen sowie auch die weiteren Wettbewerbe soll die Planung von Chapman Taylor als konzeptionelle bzw. funktionelle Vorgabe übernommen werden (siehe Anlage 5). Abweichungen ergeben sich unter Umständen auf der Grundlage der Wettbewerbsentwürfe. Im Wettbewerb ist von den Teilnehmern nachzuweisen, dass die Tiefgarage teilbar ist (etwa durch ein Piktogramm). Die weitere Planung obliegt nur einem Büro (z.B. einem der Preisträger). Sie wird auch Gegenstand der zuvor erläuterten engen Abstimmung zwischen den planenden Architekten.

Bei der Bewertung der Arbeiten sollen folgende Beurteilungskriterien herangezogen werden:

- Leistungs- und Programmerfüllung
 - Raumprogramm bzw. Vorgaben zur BGF
 - Nutzungskonzept, unter anderem auch Berücksichtigung der Kita
 - Begrünungsanteil
 - Abgabe aller geforderten Pläne und sonstigen Leistungen (im richtigen Maßstab)
 - Einhaltung Plangebietsgrenzen
 - gegebenenfalls weitere Vorgaben, die sich bei der Erstellung der Auslobung ergeben
- Hochbaukonzept
 - Fassadengliederung / Materialität / Qualität
- Kleinteiligkeit / Dachlandschaft / Gebäudehöhen („Altstadtcharakter“)
- Umgang mit den Denkmälern im Eckbereich Antoniusstraße / Nikolausstraße
- Umsetzbarkeit
 - Einhaltung der Vorgaben zur Tiefgarage

Eine Wichtung soll nicht vorgenommen werden, da dies Aufgabe des Preisgerichts ist. Statt Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit sollen eher Mindestgrößen für die zu realisierende BGF festgelegt werden, basierend auf den Testentwürfen von Chapman Taylor. Dies wird Gegenstand der noch zu erstellenden Auslobung.

Das Nutzungskonzept für den Südwestblock sieht im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss größtenteils Einzelhandel, zum Teil auch Praxen, vor. Im 2. Obergeschoss sind Büros, Praxen und / oder Büros sowie eine Kita geplant, ab dem 3. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen. Das heißt, das im Plangebiet gemäß der Auslobung zum Städtebauwettbewerb geplante Geschäftshaus soll in diesem Block realisiert werden soll, allerdings nicht als ein Gebäude, sondern in Form von zwei Handelsebenen.

Der Städtebauwettbewerb enthielt aufgrund der politischen Beschlusslage die Vorgabe, dass – bezogen auf das gesamte Plangebiet – ein Wohnflächenanteil an der Bruttogeschossfläche von mindestens 50 % zu realisieren ist. Chapman Taylor hat im Laufe des Abstimmungsprozesses zur Über- bzw. Ausarbeitung des Wettbewerbsentwurfs überschlägig geprüft, wie hoch der Anteil tatsächlich sein kann. Dies erfolgte unter der Maßgabe, dass die Wohnungen trotz der Lage im hoch verdichteten Innenstadtbereich eine mögliche hohe Qualität haben sollen. Die Erdgeschosse sind daher grundsätzlich nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Darüber hinaus weisen Teilbereiche des

Quartiers keine ausreichende Besonnung auf, wenn man die DIN 5034-1 – Tageslicht in Innenräumen - zugrunde legt.

Der Fachbereich Umwelt zieht diese DIN heran, um zu beurteilen, ob die Anforderungen an gesundes Wohnen erfüllt sind. Mit den Kollegen wurde vereinbart, dass ein Verschattungsgutachten erstellt und vom Fachbereich Umwelt geprüft wird. Bei der Beurteilung werden aufgrund der Lage der Fläche in der naturgemäß dicht bebauten und damit ungünstiger belichteten Altstadt weniger strenge Maßstäbe zugrunde gelegt als „auf der grünen Wiese“. Entsprechend wurde vereinbart, dass der Realisierung einer Wohnnutzung unter dem Aspekt des gesunden Wohnens zugestimmt werden kann, wenn zur Tagundnachtgleiche eine Mindestbesonnung von 4 Stunden pro Tag gegeben ist. Auf die strengere Anforderung, am 17. Januar mindestens eine Stunde Sonne am Tag sicherzustellen, wird aufgrund der Rahmenbedingungen verzichtet.

Diese Verschattungsstudie liegt inzwischen – basierend auf den Testentwürfen von Chapman Taylor – vor. Demnach gibt es wie erwartet Bereiche, in denen eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden muss. Insgesamt wurde aber ermittelt, dass in etwa eine Quote von 50 % Wohnen erreichbar ist. Wie hoch der Wohnanteil tatsächlich werden kann, hängt sehr stark von der zukünftigen architektonischen Ausgestaltung ab (Gebäudehöhe, Dachform).

Betrachtet wurde lediglich der Bereich des Quartiers, in dem kurz- bis mittelfristig eine Neubebauung ansteht. Dabei gibt es deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Blocks. Im Südwestblock sind lediglich knapp 40 % Wohnanteil möglich, da hier eine Konzentration von Handelsflächen erfolgen soll (rund 50 % gegenüber insgesamt rund 30 % im gesamten Bereich). Darüber hinaus sind 7 % der Flächen für die Kita vorgesehen.

Das Gutachten soll das weitere Verfahren begleiten und wird mit hoher Wahrscheinlichkeit immer wieder zu Anpassungen der Planung führen. Im Hochbauwettbewerb soll es eine der Plangrundlagen für die Teilnehmer darstellen, aus der die unter dem Aspekt Besonnung kritischen Bereiche ersichtlich sind, damit in der Planung darauf reagiert werden kann, etwa durch eine Veränderung der Dachform.

Für den Wettbewerb wird der Gutachter zusätzlich eine Empfehlung aussprechen zu den Fassadenmaterialien und -farben, um eine möglichst gute Belichtung zu erreichen.

Folgende 11 Büros sollen zusätzlich zu Chapman Taylor am Hochbauwettbewerb für den Südwestblock teilnehmen:

- Lederer Ragnarsdottir Oei, Stuttgart (www.archlro.de)
- kresings architektur GmbH, Münster / Düsseldorf (www.kresings.com)
- Christoph Mäckler Architekten, Frankfurt (www.chm.de)
- Müller Reimann Architekten, Berlin (www.mueller-reimann.de)
- Kaspar Kraemer Architekten, Köln (www.kaspar-kraemer.de)
- David Chipperfield, London / Berlin (www.davidchipperfield.co.uk) (angefragt)
- Kister Scheithauer Groß, Köln / Leipzig (www.ksg-architekten.info)
- Bernd Albers, Berlin (www.berndalbers.com)

- Helmut Riemann, Lübeck (www.riemann-luebeck.de)
- Dreibund Architekten Ballerstedt - Helms - Koblack, Bochum (www.dreibund-architekten.de)
- Bartscher Architekten, Aachen (junges Büro, 2. Preis Städtebauwettbewerb – www.bartscher-architekten.de)

Auch diese Liste der Wettbewerbsteilnehmer wurde zwischen Verwaltung, Investoren und Frau Prof. Reicher sowie Herrn Prof. Fingerhuth abgestimmt.

Vorschläge für die Besetzung der Jury gibt es bislang nicht. Dieses Thema wird im Rahmen der Erstellung der Auslobung bearbeitet. Fest steht aber bereits, dass trotz der Auslobung durch die Investoren sowohl Vertreter der Politik wie auch der Verwaltung im Preisgericht vertreten sein werden.

4.3 Nordwest- und Südostblock

In diesen beiden Blocks sollen ebenfalls Hochbauwettbewerbe in der gleichen Vorgehensweise wie beim Südwestblock durchgeführt werden, allerdings erst nach Abschluss dieses ersten Verfahrens. Unter anderem soll damit sichergestellt werden, dass in den weiteren Verfahren die Planungen der Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite Berücksichtigung finden können. Die beiden Wettbewerbe können parallel stattfinden.

Die genaue Abgrenzung der Verfahrensbereiche im Norden bzw. Osten kann erst zu Beginn der Verfahren in Abhängigkeit von der dann erreichten Grundstücksverfügbarkeit vorgenommen werden. Das umfasst auch die Einbindung weiterer Investoren. Darüber hinaus ist es denkbar, Teilflächen in den Wettbewerben als Ideenteil, ohne unmittelbare Realisierungsabsicht, einzubeziehen, um ein Gesamtkonzept für diese Bereiche zu erhalten, das dann in mehreren Schritten umgesetzt werden kann. Ziel ist es, dass bis zum Satzungsbeschluss im Bebauungsplanverfahren alle Hochbauentwürfe vorliegen für die Bereiche, in denen kurzfristig Veränderungen geplant sind.

4.4 Unterbrechung Antoniusstraße

Für dieses Objekt muss ein spezielles Wettbewerbsverfahren entwickelt werden, an dem zum Beispiel auch Künstler oder Designer beteiligt werden. Dieses Verfahren kann erst stattfinden, wenn die Planung für das Bordell vorliegt, da dieses unmittelbar anschließt. Zudem können die funktionalen Anforderungen erst definiert werden, wenn das Bebauungsplanverfahren genauere Erkenntnisse seitens der Polizei, der Feuerwehr etc. erbracht hat. Mit den von der Straßenunterbrechung betroffenen Behörden und städtischen Dienststellen wurden zwar bereits Gespräche geführt, eine formelle Beteiligung findet jedoch erst im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung statt. Ein konkreter Verfahrensvorschlag kann daher erst zu einem späteren Zeitpunkt in die politische Beratung eingebracht werden.

5. Grundlagen Wettbewerbe

Ein Teil der Grundlagen für die Wettbewerbe wurde bereits erarbeitet und ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt:

- der Text zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen (Anlage 3, in der Fassung für den Südwestblock)
- städtebauliches Konzept / Lageplan (Anlage 2)

- Konzept Gebäudehöhen (Anlage 4)
- Rahmenbedingungen / Phasierung für die Tiefgarage (Anlage 5)

Darüber hinaus werden die Teilnehmer den jeweiligen Stand der Verschattungsstudie erhalten.

Darüber hinaus werden für jeden Teilbereich / Block spezifische Vorgaben formuliert. Dies umfasst die Themenfelder Nutzungsmix, BGF, Anschluss an die Bestandsbebauung, Umgang mit den Denkmälern oder sonstige spezielle Anforderungen. Entsprechend werden auch die Beurteilungskriterien in den einzelnen Verfahren etwas variieren.

6. weitere Verfahrensschritte

Auf der Grundlage des politischen Beschlusses zu den Qualitätssicherungsverfahren wird eine verbindliche vertragliche Vereinbarung mit den Investoren abgeschlossen. Die Vertragspartner sind je nach Teilbereich unterschiedlich, es kann sich um einen oder mehrere handeln.

Der Hochbauwettbewerb für den Südwestblock soll in der 2. Jahreshälfte 2017 ausgelobt werden. Dann liegen nach aktueller Zeitplanung die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren vor, die entsprechend in die Auslobung einfließen können. Die beiden anderen Wettbewerbe können in 2018 stattfinden.

Parallel zur Beratung über die Qualitätssicherung im Plangebiet findet auch die Beratung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens statt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll unmittelbar vor den Sommerferien stattfinden.

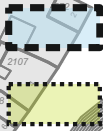
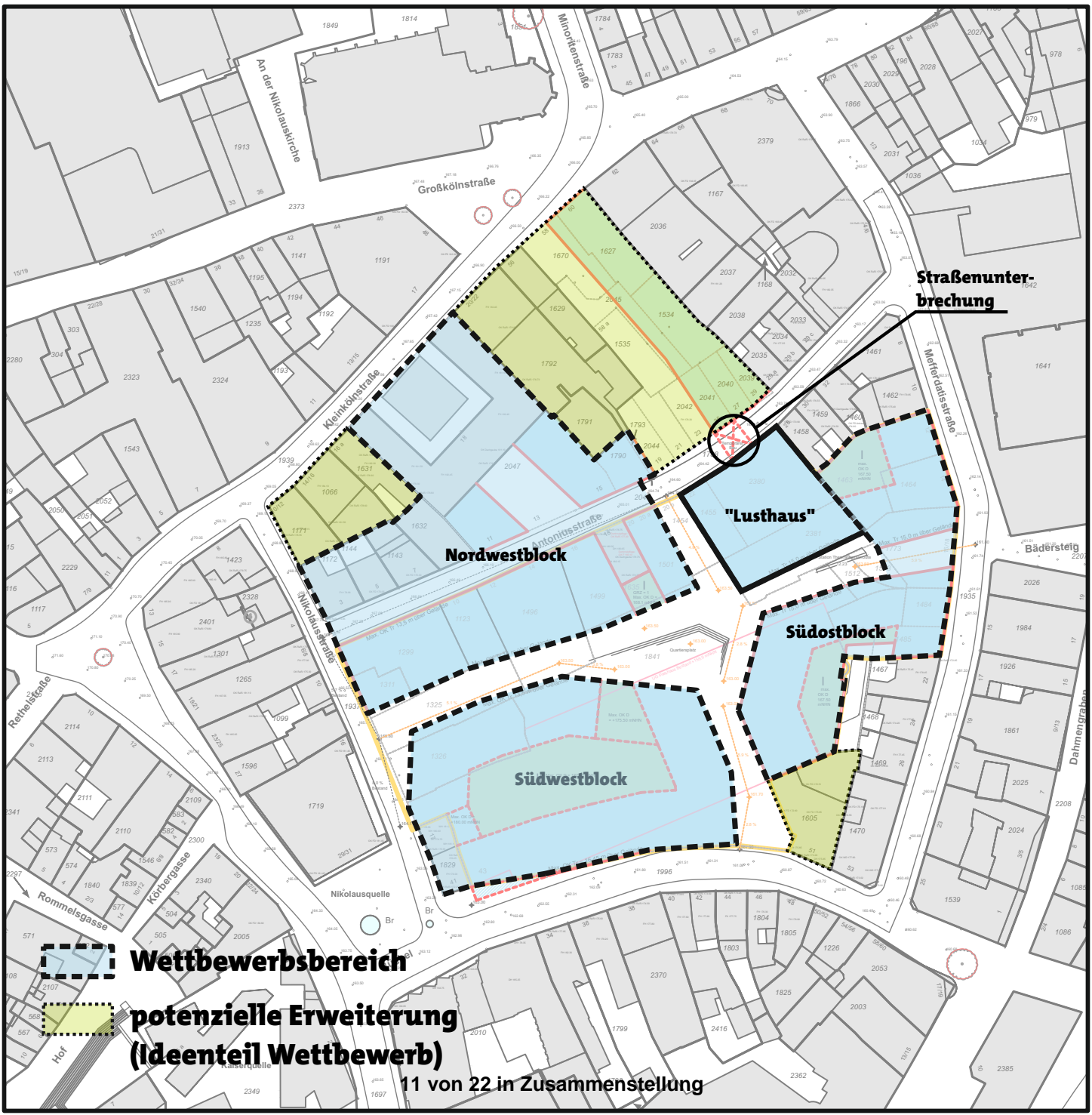
7. Wasser im öffentlichen Raum

Derzeit ist es noch zu früh, konkrete Planungsüberlegungen anzustellen. Dies wird in einer späteren Planungsphase, im Rahmen der Planung für den öffentlichen Raum, erfolgen. Im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurde jedoch dafür Sorge getragen, dass der entsprechende Raum zur Verfügung steht (siehe symbolhafte Darstellung in der Verlängerung des Bädersteigs).

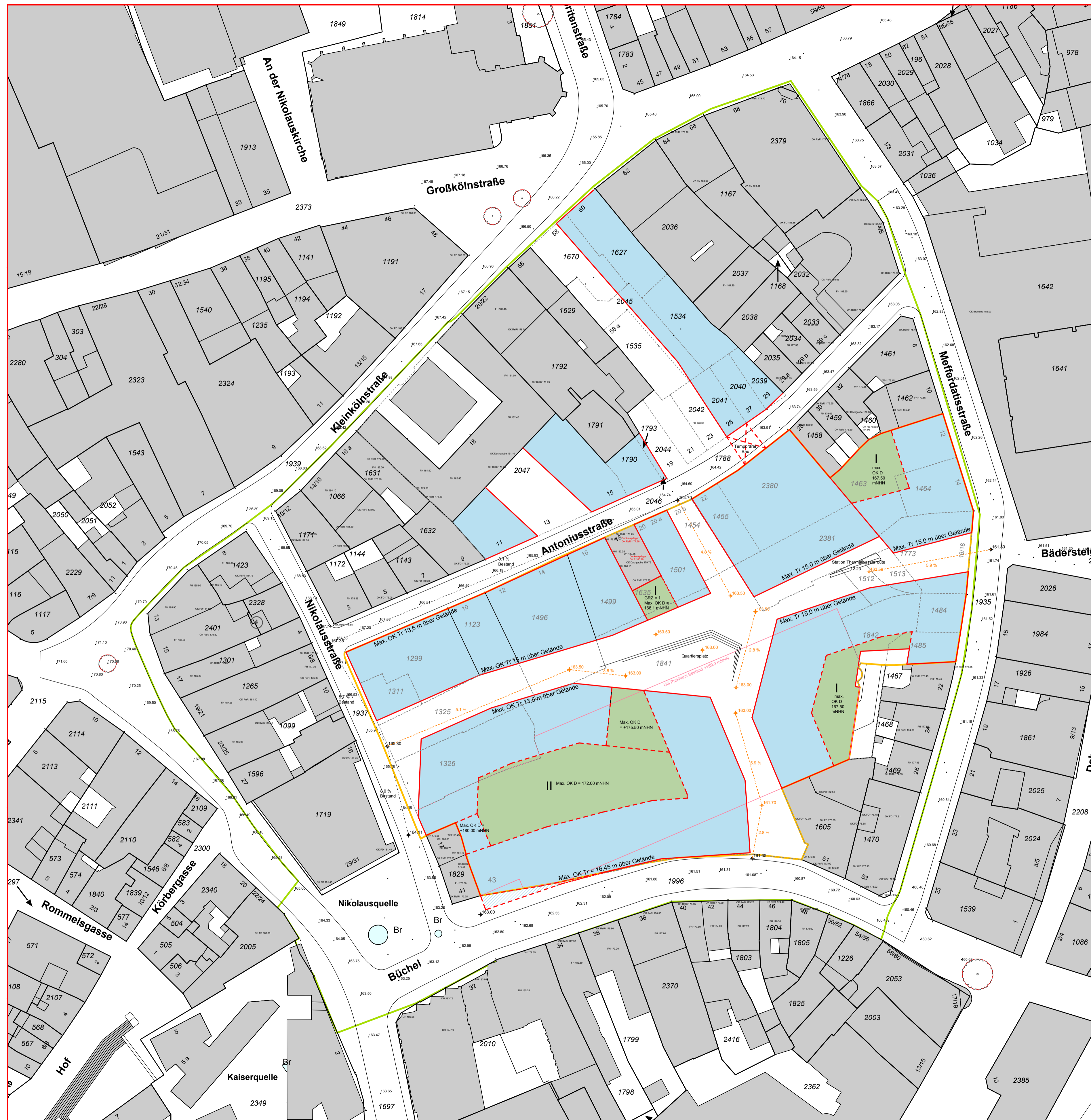
Anlage/n:

1. Lageplan / Übersicht Baublocks
2. Lageplan / überarbeiteter städtebaulicher Entwurf
3. städtebauliche Rahmenbedingungen Hochbauwettbewerb Südwestblock
4. Konzept Gebäudehöhen
5. Bauphasen Tiefgarage

Lageplan / Übersicht Baublocks

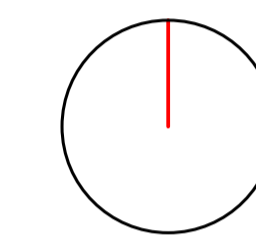


Wettbewerbsbereich
potenzielle Erweiterung
(Ideenteil Wettbewerb)



Legende

- Gebäudebestand
- Gebäude - Neuplanung
- Begrünte Dachfläche
- Potentielle alternative Gebäudeflucht
- Baulinie
- Baugrenze
- Bestand UG Tiefgarage
- Steigung - Neue Geländeoberfläche
- Engeres Wettbewerbsgebiet
- Erweitertes Wettbewerbsgebiet



M 1:500

Anlage 3

Qualitätssicherungsverfahren „Altstadtquartier Büchel“

hier: Städtebauliche Rahmenbedingungen

städtebauliche Einordnung des Wettbewerbsgebietes

Das Areal um das „Altstadtquartier Büchel“ ist im Aachener Innenstadtkonzept 2022 erfasst. Die Nähe zum Aachener Dom und dem historischen Rathaus bieten eine hervorragende Möglichkeit über eine kleinteilige Gestaltung das Quartier in die bestehende Altstadt zu integrieren. Ein im Vorfeld durchgeführter städtebaulicher Wettbewerb zeigt das besondere Potential auf. Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes von dem Büro Chapman Taylor wurde im Anschluss an den Wettbewerb in Abstimmung mit allen Beteiligten überarbeitet und konkretisiert und liegt in der nun abgestimmten Fassung diesem Architektenwettbewerb zugrunde. Das Preisgericht würdigt in seiner Beurteilung insbesondere „die gute Nutzungsmischung, die klare Artikulation und sehr gute Vernetzung des öffentlichen Raumes über das Wettbewerbsgebiet hinaus“. Es sieht „das Potenzial, unterschiedliche Lagen zu profilieren und insbesondere auch innovative Wohnformen in dieser zentralen Lage zu entwickeln“.

Zum Wettbewerbsgebiet und seinen stadträumlichen Verflechtungsbereichen wird im Rahmen des Aachener Innenstadtkonzeptes 2022 eine klare Zielsetzung festgeschrieben. Auf städtebaulicher Ebene wurden diese Zielsetzungen bereits umgesetzt. Doch auch auf hochbaulicher Ebene beinhaltet das Aachener Innenstadtkonzept 2022 Vorgaben zur Aufwertung des Quartiers:

- nutzungsgemischte innerstädtische Bebauung, insbesondere Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschosszonen und ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich Wohnen in den Obergeschossen realisieren,
- Geschichte des Ortes (historischer Badebezirk, Thermalwasserquellzug) würdigen und sichtbar machen,
- Maßstäblichkeit und Körnigkeit der umgebenden historischen Stadtstruktur berücksichtigen,

Dachformen

Die geplante Neukonzeption des Areals der Hochbauwettbewerbe soll als Chance genutzt werden eine altstädtische Bebauung wiederherzustellen. Auch in den Dachformen sollen altstadtypische Strukturen ablesbar werden. Insbesondere sollte dies durch kleinteilige und variantenreiche Dachformen realisiert werden. Die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit der Dachgeschossgrundrisse ist zu berücksichtigen. Dachgärten und -terrassen sind insbesondere zum Blockinneren gewünscht.

Gebäudehöhen

Für den gesamten Block werden verbindlich Maximalhöhen festgelegt. Diese können in einzelnen Bereichen um bis zu 1,50 m über- oder unterschritten werden, insbesondere wenn sich diese Abweichung aus dem städtebaulichen Konzept oder der Nutzung ableiten lässt (z.B. Betonung eines Haupteingangs oder einer Blockecke). Eine Variation der Gebäudehöhen ist im Sinne einer altstadtypischen Bebauung ausdrücklich gewünscht. Die Über- und Unterschreitungen der vorgegebenen Traufhöhen sind für den nord-westlichen sowie den süd-östlichen Teil des Blocks zu bilanzieren.

Umgang mit den Geländehöhen

Das vorhandene Gefälle muss in der abgestaffelten Höhenlage und –gliederung der einzelnen Gebäude bzw. Bauabschnitte ablesbar sein. Der Südwestblock bildet insofern eine Ausnahme, als zwischen Büchel und neuem Quartiersplatz eine durchgehende, zweigeschossige Handelsebene eingeplant werden soll.

Über die Wettbewerbsgebiete übergreifend erstreckt sich eine Tiefgarage, die aufgrund der Beschaffenheit der Böden nicht entsprechend der Wettbewerbsgebiete getrennt geplant werden kann. Für die Wettbewerbe dient die Planung von Chapman Taylor als konzeptionelle bzw. funktionelle Vorgabe. Abweichungen ergeben sich unter Umständen auf der Grundlage der Wettbewerbsentwürfe.

Denkmalpflege

Im Bereich der Fassaden und Dächer, die an historische Straßen angrenzen (Mefferdatisstraße 12 bis 14 und 20, Antoniusstraße), soll die ursprüngliche Parzellierung auf der Straßenseite ablesbar sein. Diese bilden das Gegenüber der Nordfassade des Blockes.

Die an Baudenkmäler anschließenden Neubauten sollten auf die Denkmäler sensibel reagieren. Die Objekte Büchel 41 („Red House“) / Nikolausstraße 17 erfordern eine besondere architektonische Lösung, sodass der Anschluss der Neubebauung hier -einen respektvollen Umgang vorausgesetzt- der Gestaltung durch die Entwurfsverfasser obliegt.

Bewahrung von Sichtbezügen zum Welterbe (sowohl Dom als auch Rathaus): An geeigneten Stellen im öffentlichen Raum sollen zukünftig Blickbezüge erhalten bleiben.

ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL, AACHEN

KONZEPT GEBÄUDEHÖHEN

25.01.2017

Chapman Taylor

Büchel Immobilien GmbH

Ein Projekt der

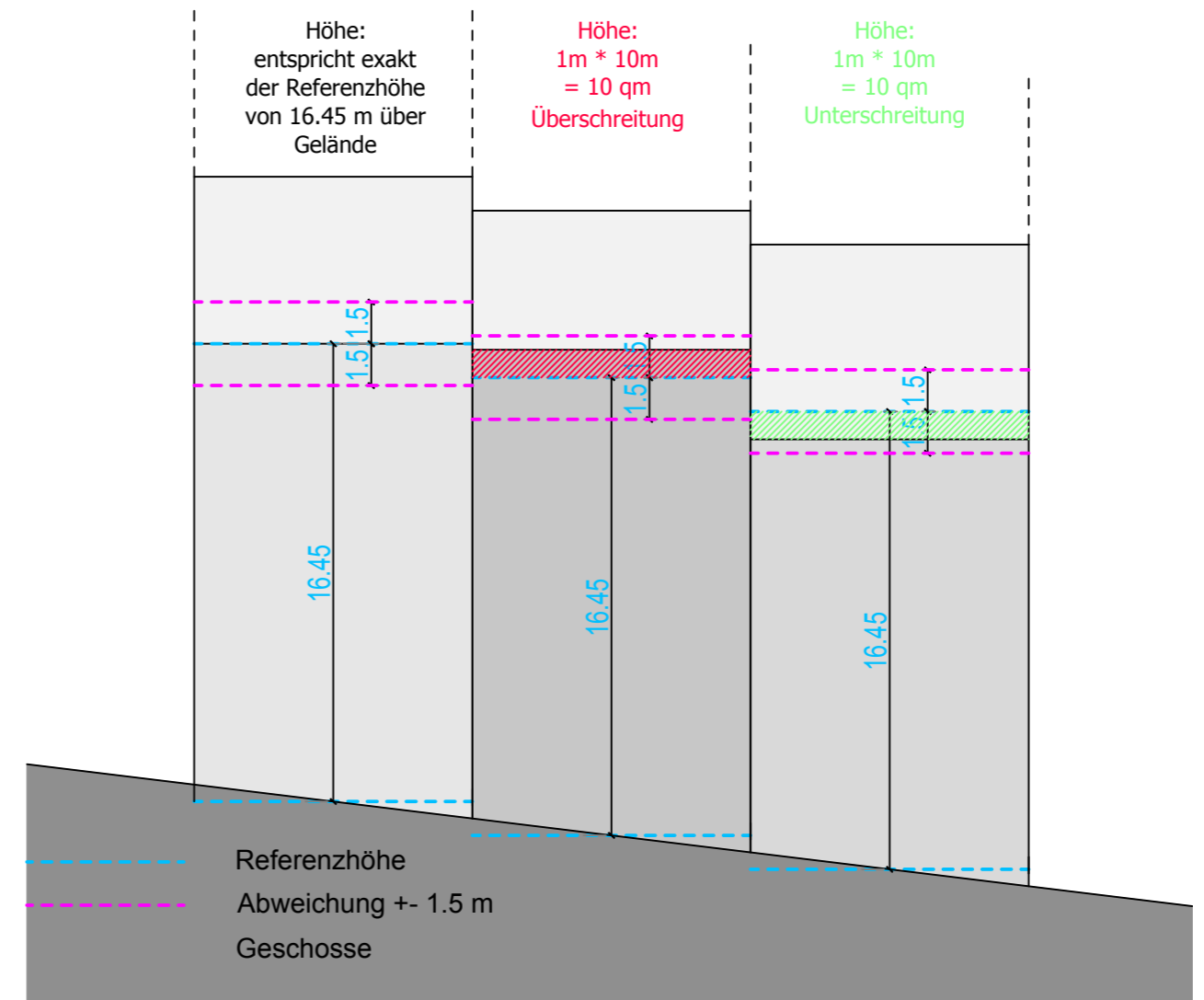
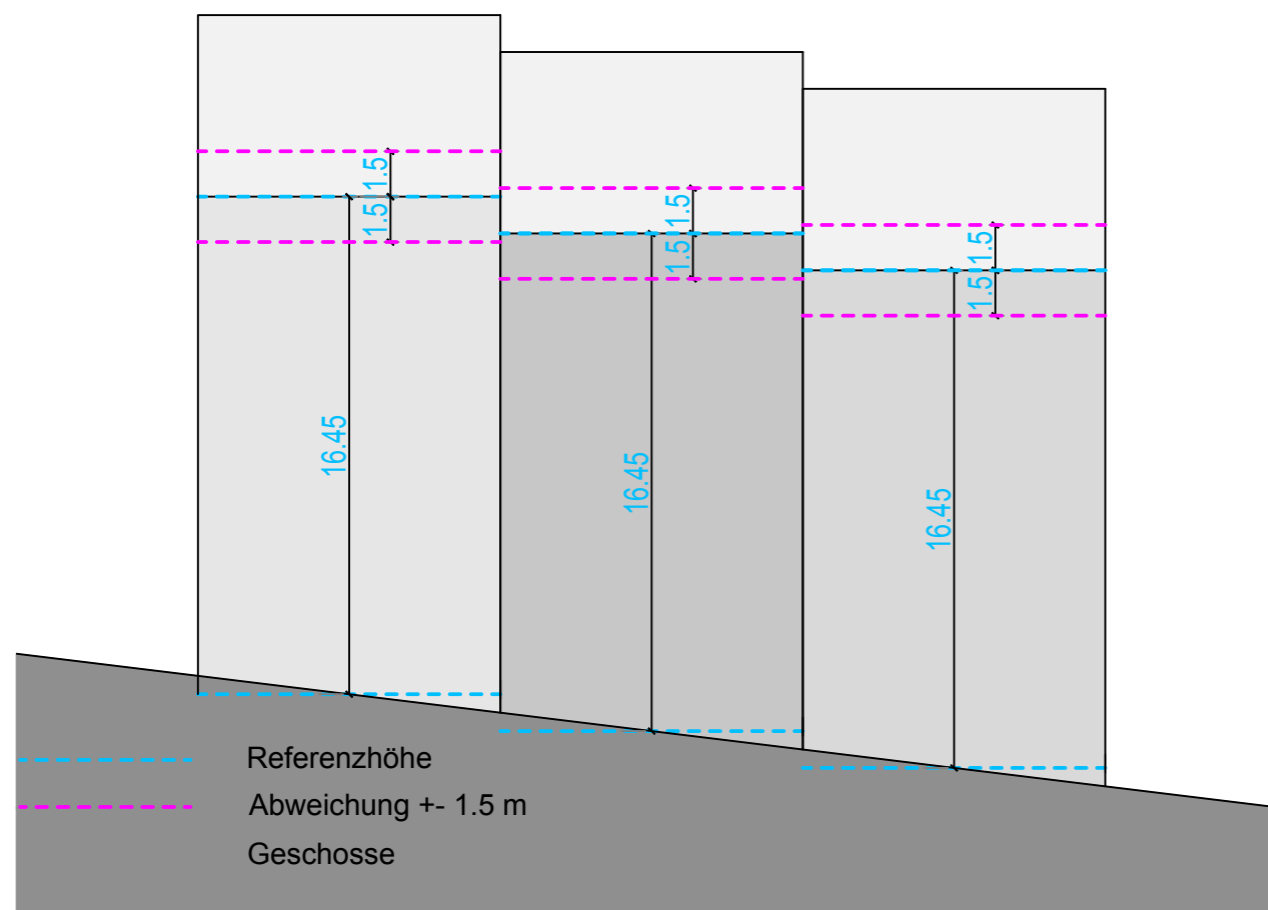
LANDMARKEN AG 
Immobilien

[AC]

AACHENER IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

Gesamt: 10 qm Überschreitung
Gesamt: 10 qm Unterschreitung

OK



Prinzip Höhenermittlung Büchel u. Nord-Süd-Achse

Referenzhöhe 16.45 M 1:250

ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL, AACHEN KONZEPT GEBÄUDEHÖHEN

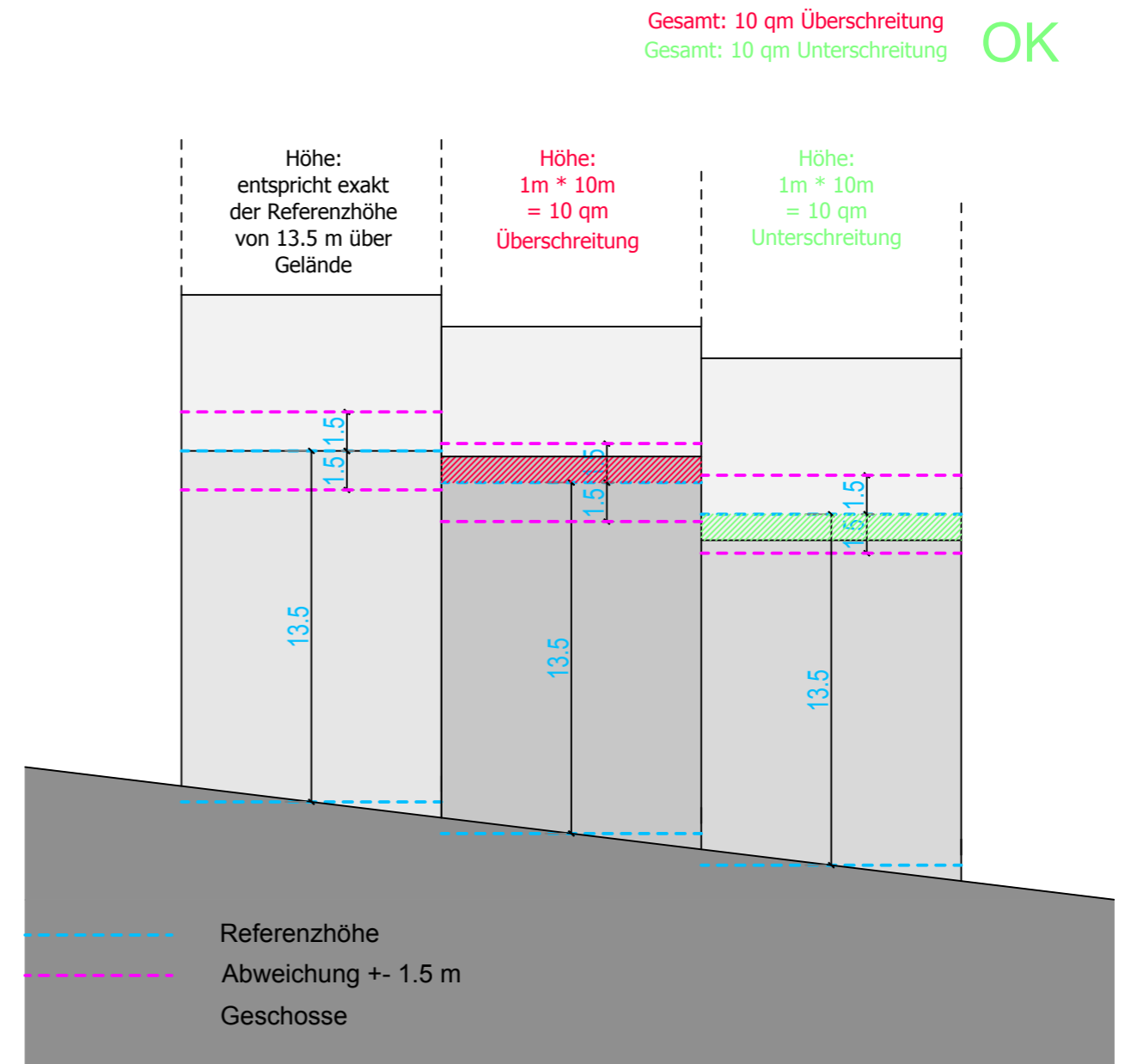
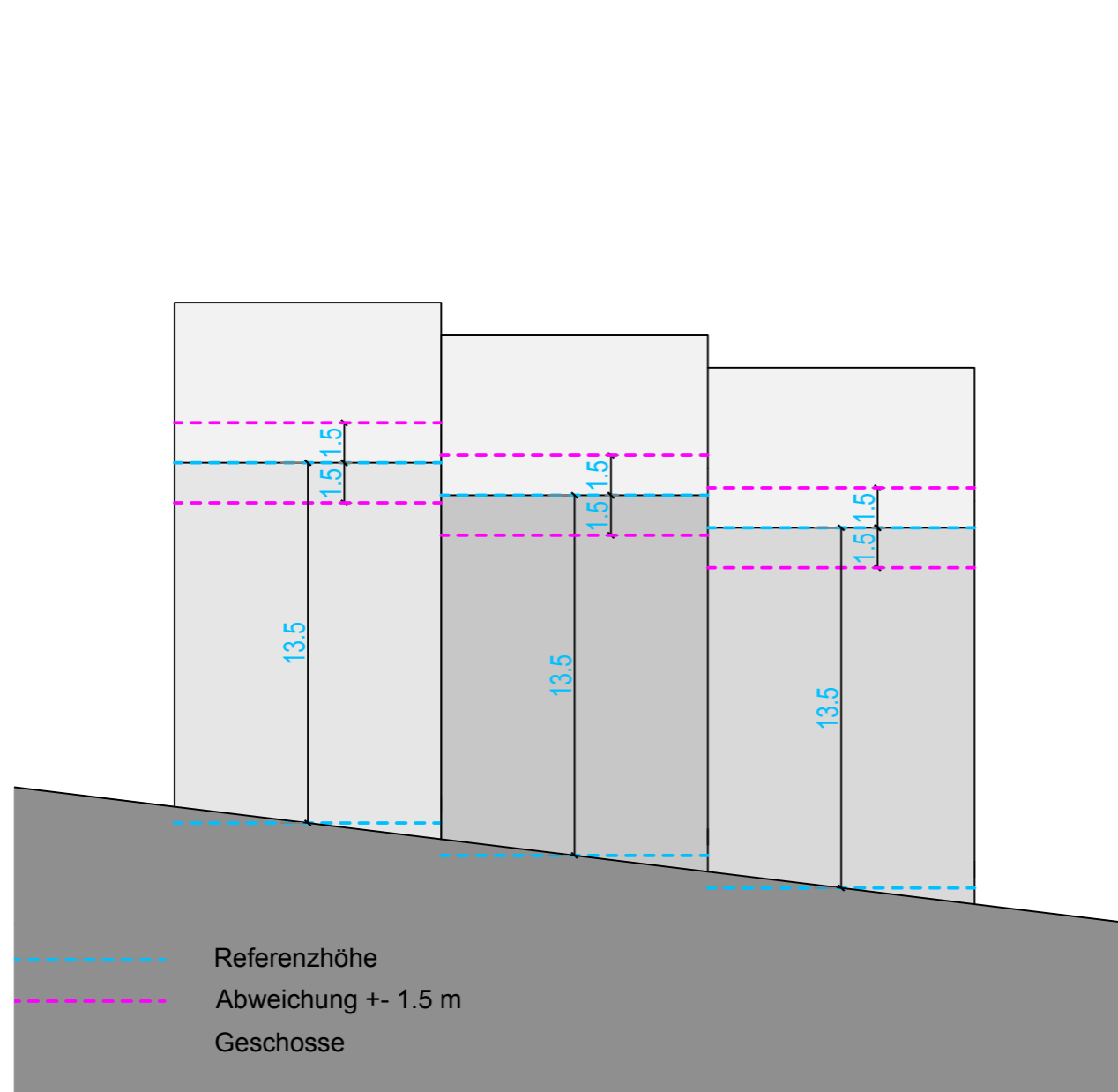
25.01.2017

Büchel Immobilien GmbH Ein Projekt der

LANDMARKEN AG
Immobilien


[AC]
AACHENER IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

Chapman Taylor



Prinzip Höhenermittlung Ost-West-Achse u. Nikolausstraße

Referenzhöhe 13.50 M 1:250



ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL, AACHEN
ÜBERARBEITUNG DES STÄDTEBAULICHEN MASTERPLANS
10.03.2017

Chapman Taylor






Büchel Immobilien GmbH




Ein Projekt der

LANDMARKEN AG 
Immobilien

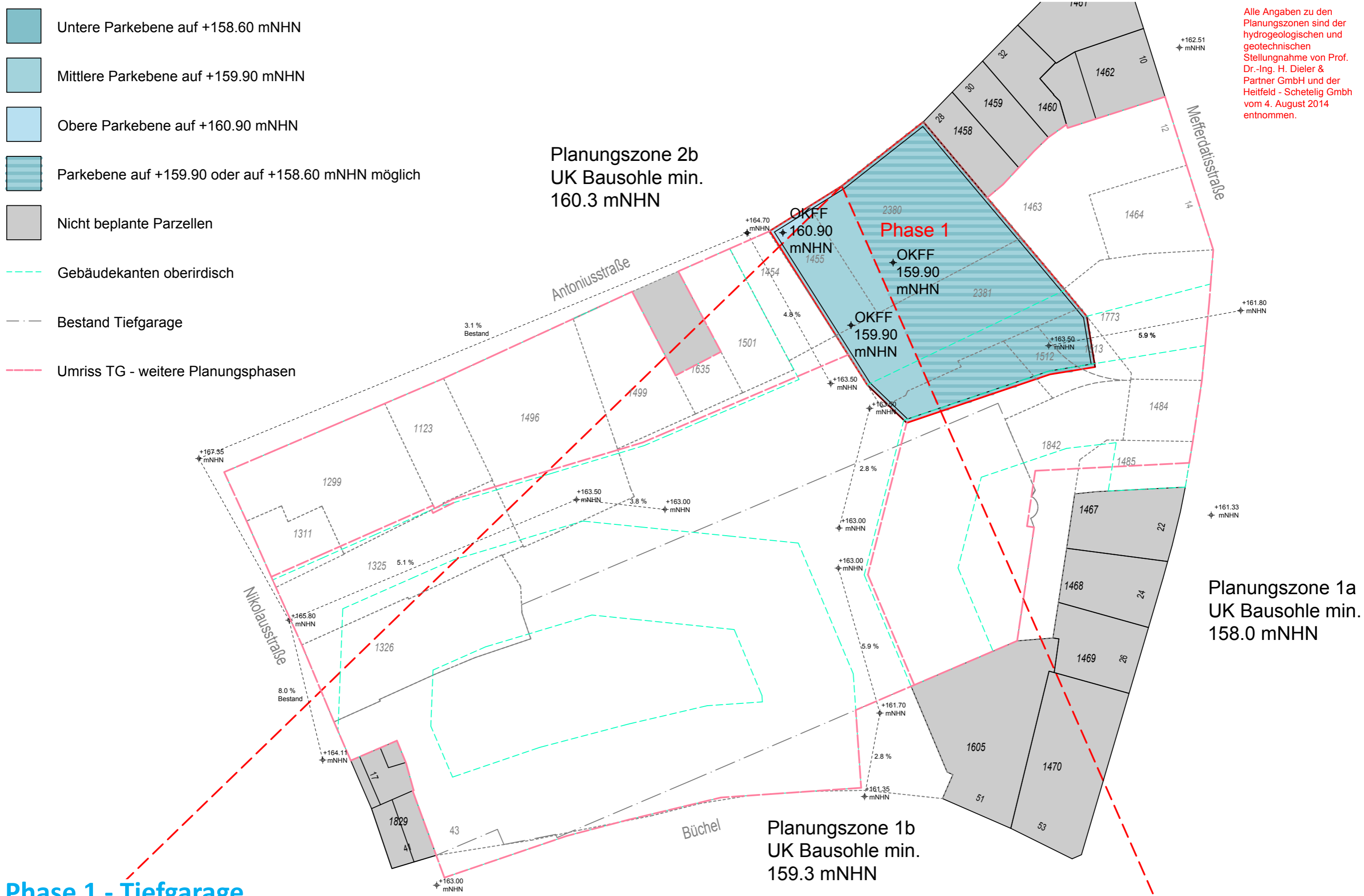
[AC]

AACHENER IMMOBILIEN GESELLSCHAFT






-  Untere Parkebene auf +158.60 mNHN
-  Mittlere Parkebene auf +159.90 mNHN
-  Obere Parkebene auf +160.90 mNHN
-  Parkebene auf +159.90 oder auf +158.60 mNHN möglich
-  Nicht beplante Parzellen




-  Gebäudekanten oberirdisch
-  Bestand Tiefgarage
-  Umriss TG - weitere Planungsphasen

Alle Angaben zu den Planungszone sind der hydrogeologischen und geotechnischen Stellungnahme von Prof. Dr.-Ing. H. Dieler & Partner GmbH und der Heitfeld - Schetelig GmbH vom 4. August 2014 entnommen.

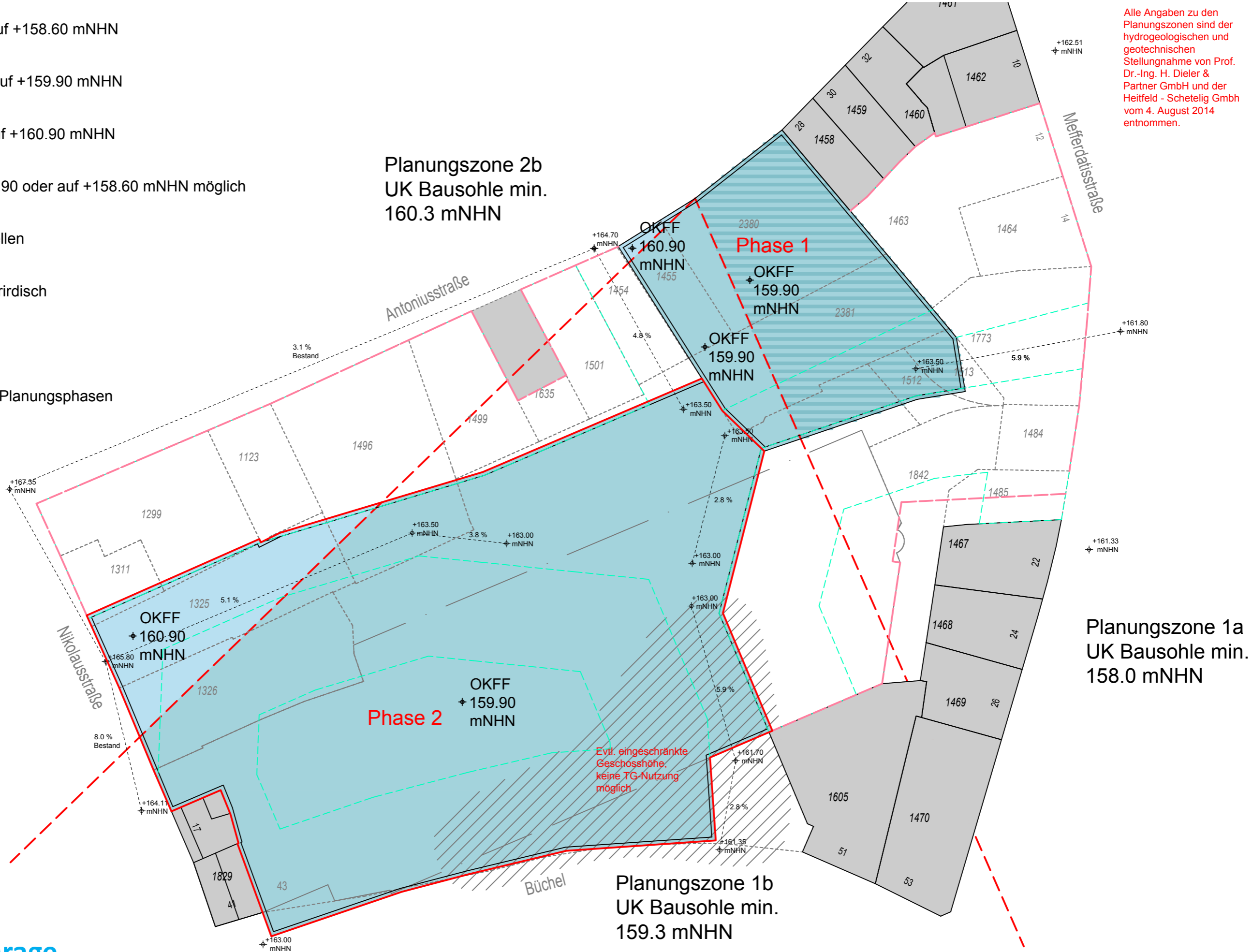


Phase 1 - Tiefgarage
M 1:500

-  Untere Parkebene auf +158.60 mNHN
-  Mittlere Parkebene auf +159.90 mNHN
-  Obere Parkebene auf +160.90 mNHN
-  Parkebene auf +159.90 oder auf +158.60 mNHN möglich
-  Nicht beplante Parzellen






-  Gebäudekanten oberirdisch
-  Bestand Tiefgarage
-  Umriss TG - weitere Planungsphasen




Alle Angaben zu den Planungszonen sind der hydrogeologischen und geotechnischen Stellungnahme von Prof. Dr.-Ing. H. Dieler & Partner GmbH und der Heitfeld - Schetelig GmbH vom 4. August 2014 entnommen.



Phase 2 - Tiefgarage

M 1:500






-  Untere Parkebene auf +158.60 mNHN
-  Mittlere Parkebene auf +159.90 mNHN
-  Obere Parkebene auf +160.90 mNHN
-  Parkebene auf +159.90 oder auf +158.60 mNHN möglich
-  Nicht beplante Parzellen




-  Gebäudekanten oberirdisch
-  Bestand Tiefgarage
-  Umriss TG - weitere Planungsphasen

Alle Angaben zu den Planungszonen sind der hydrogeologischen und geotechnischen Stellungnahme von Prof. Dr.-Ing. H. Dieler & Partner GmbH und der Heitfeld - Schetelig GmbH vom 4. August 2014 entnommen.



Phase 3 - Tiefgarage
M 1:500

-  Untere Parkebene auf +158.60 mNHN
-  Mittlere Parkebene auf +159.90 mNHN
-  Obere Parkebene auf +160.90 mNHN
-  Parkebene auf +159.90 oder auf +158.60 mNHN möglich
-  Nicht beplante Parzellen

-  Gebäudekanten oberirdisch
-  Bestand Tiefgarage
-  Umriss TG - weitere Planungsphasen

Alle Angaben zu den Planungszonen sind der hydrogeologischen und geotechnischen Stellungnahme von Prof. Dr.-Ing. H. Dieler & Partner GmbH und der Heitfeld - Schetelig GmbH vom 4. August 2014 entnommen.



Phase 4 - Tiefgarage

M 1:500