

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0201/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.05.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Städtebauwettbewerb "Altstadtquartier Büchel"</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.06.2015</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>11.06.2015</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	10.06.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	11.06.2015	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
10.06.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung								
11.06.2015	PLA	Entscheidung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte empfiehlt dem Planungsausschuss, die beigefügte Auslobung als Grundlage für den Städtebauwettbewerb „Altstadtquartier Büchel“ zu beschließen.

Der Planungsausschuss beschließt die als Anlage beigefügte Auslobung als Grundlage für den Städtebauwettbewerb „Altstadtquartier Büchel“.

## **Erläuterungen:**

### **Ausgangslage / aktuelle Beschlusslage**

In der Sitzung des Planungsausschusses am 28.08.2014 wurde bereits der Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Städtebauwettbewerbs gefasst. Inzwischen wurde das Büro Faltin + Sattler aus Düsseldorf mit dem Wettbewerbsmanagement beauftragt. Gemeinsam mit dem Büro sowie in Abstimmung mit den Investoren Landmarken AG und AC Immobilien, die im Wettbewerbsbereich über maßgeblichen Grundbesitz verfügen, wurde das Verfahren konkretisiert und der Auslobungstext als Grundlage für den Wettbewerb erstellt.

### **Verfahren**

Der Wettbewerb wird als nicht offenes, zweiphasiges Verfahren durchgeführt. Für die erste Phase werden max. 20 Büros für die Teilnahme ausgewählt, in der zweiten Phase wird die Teilnehmerzahl auf max. 8 reduziert. Das Auswahlverfahren kann erst in der 1. Juniwoche durchgeführt werden.

Daher erfolgt die Information über die ausgewählten Teilnehmer erst zur Sitzung.

Da der Wettbewerb nicht ausschließlich das städtebauliche Konzept für die weitere Entwicklung des Bereiches zum Ergebnis haben soll, sondern die Teilnehmer auch Vorgaben entwickeln sollen für die spätere Hochbauplanung der einzelnen Bauvorhaben, sind ausschließlich Büros zugelassen, die sowohl als Stadtplaner, als auch als Architekten tätig sind oder Bergergemeinschaften.

Den Investoren Landmarken AG und AC Immobilien wurde die Möglichkeit eingeräumt, einen der Fachpreisrichter sowie dessen Vertreter zu benennen. Diese Funktion übernehmen Harald Lange sowie als Vertreter Herbert Dierke, beides Architekten.

Die Öffentlichkeit wird sowohl vor dem Beginn des Wettbewerbes, als auch nach dessen Abschluss über die Inhalte bzw. das Ergebnis informiert. Im Anschluss an den Wettbewerb soll umgehend das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

### **Wettbewerbsinhalte**

Die Ziele und Inhalte des Wettbewerbes sind in der als Anlage beigefügten Auslobung dargestellt. Zum zukünftigen Verkehrskonzept für den Wettbewerbsbereich ist darüber hinaus anzumerken, dass geplant ist, alle Straßen in diesem Bereich in Fußgängerzonen umzuwandeln, dass es dazu aber bislang keinen politischen Beschluss gibt. Zuletzt wurde im Zusammenhang mit dem ursprünglich geplanten Projekt „Bel Etage“ über die mögliche Verkehrsführung diskutiert. Entsprechend kann und soll das Wettbewerbsergebnis auch eine Grundlage sein für den erforderlichen politischen Beschluss zur Verkehrsführung.

### **Zeitschiene**

Unmittelbar nach dem politischen Beschluss über die Auslobung soll das Kolloquium stattfinden (11. Juni), so dass das Wettbewerbsverfahren noch vor den Sommerferien gestartet werden kann. Die Bürgerinformation findet am gleichen Tag statt. Das Preisgericht der 1. Wettbewerbsphase ist für den Mitte August vorgesehen, die 2. Preisgerichtssitzung findet Ende November statt (die Termine sind noch in Abstimmung). Entsprechend wird das Verfahren mit der Ausstellung der Ergebnisse sowie einer zweiten Bürgerinformation im Dezember abgeschlossen.

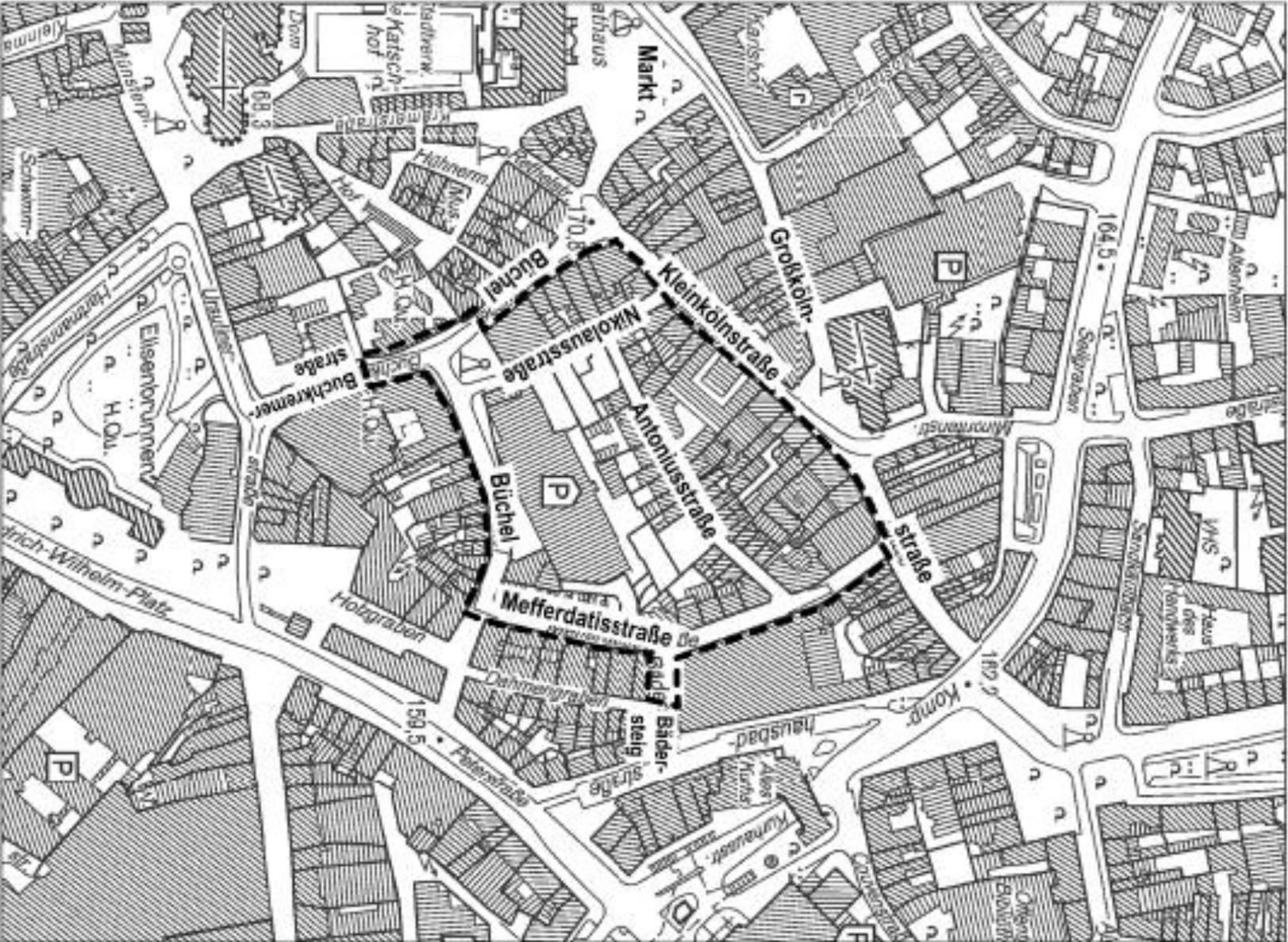
**Anlage/n:**

- Wettbewerbsbereich
- Luftbild
- Auslobung\*
- Übersicht: engeres und weiteres Wettbewerbsgebiet

*\*Anmerkung:*

*Bisher ist nur die Textfassung der Auslobung beigefügt, die gelayoutete Fassung mit Abbildungen wird nachgereicht.*

**Städtebauwettbewerb „Altstadtquartier Büchel“**  
**--- Abgrenzung des Wettbewerbsbereiches**



**Städtebauwettbewerb „Altstadtquartier Büchel“  
--- Abgrenzung des Wettbewerbsbereiches**



**Stadt Aachen  
Altstadtquartier Büchel**

**Städtebaulicher Realisierungswettbewerb nach RPW**

**Auslobung (Stand vom 27. Mai 2015)**

## **Inhalt**

### **1. Die Situation rund um ein wertvolles Innenstadtareal**

#### **1.1 Der Wettbewerb im Überblick**

#### **1.2 Die Vorgeschichte der Planungen rund um den Büchel**

#### **1.3 Die Einordnung im Gefüge der Aachener Innenstadt**

##### 1.3.1 Die Leitziele Innenstadt Aachen 2022

##### 1.3.2 Die Schwerpunkte städtebaulicher Entwicklungen

###### 1.3.2.1 Bushof und Umfeld

###### 1.3.2.2 Büchel und Umfeld

### **2. Die Aufgabenstellung im Überblick**

### **3. Die Fragen an die Teilnehmer auf der Suche nach der besten Idee...**

#### 3.1 ...für ein belebtes Innenstadtquartier

#### 3.2 ...zur Ergänzung der kleinteiligen Stadtstruktur

#### 3.3 ...zur Fortschreibung der Gestaltvorgaben im öffentlichen Raum und zur Herausarbeitung der Thermalwasserroute

#### 3.4 ...zur Umsetzungsstrategie

#### 3.5 ...zu späteren Gestaltungsprinzipien und Vorgaben

#### 3.6 ...zur Integration von Denkmalbelangen

#### 3.7 ...zur Sicherstellung einer klaren Erschließung ohne Stellplatzangebote im öffentlichen Raum

### **4. Hinweise**

#### **4.1 Denkmalschutz**

##### 4.1.1 Pufferzone UNESCO Welterbe Aachener Dom

##### 4.1.2 Denkmalbereich Innenstadt

##### 4.1.3 Umgebungsschutz der Einzeldenkmäler

#### **4.2 Umweltbelange**

##### 4.2.1 Thermalquellen

##### 4.2.2 Stadtgrün und Stadtklima

#### **4.3 Topographie**

### **5. Das Verfahren zur Findung der besten städtebaulichen Lösung**

### **6. Akteure**

### **7. Leistungen zur Phase 1**

### **8. Leistungen zur Phase 2**

### **9. Termine**

## **1. Die Situation rund um ein wertvolles Innenstadtareal**

### **1.1 Der Wettbewerb im Überblick**

Das städtebauliche Wettbewerbsverfahren wird von der Stadt Aachen initiiert, um die Aufwertung und städtebauliche Neuordnung des „Altstadtquartiers Büchel“ durch Schaffung einer innenstadttypischen Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil an Wohnungen vorzubereiten. Hierüber soll das gesamte Quartier im Herzen der Aachener Innenstadt zu einem belebten und vollwertigen Teil der Aachener Innenstadt avancieren und sich durch eine intensive Nutzung auszeichnen.

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wird dazu die fachliche Vorbereitung liefern, die zu einem entsprechenden „Masterplan“ und anschließend zur Bebauungsplanung nach Baugesetzbuch (BauGB) qualifiziert werden muss.

Das Wettbewerbsgebiet liegt prominent inmitten des Aachener Innenstadt- und Altstadtgeschehens sowie in räumlicher Nähe zum Dom und dem historischen Rathaus. Es unterscheidet sich aufgrund bislang fehlender Grundstücksverfügbarkeiten in einen engeren, für eine zeitnahe Realisierung vorgesehenen Teil von 9.400 qm und einen weiteren, perspektivisch und längerfristig umsetzungsfähigen Wettbewerbsbereich von zusätzlichen 19.100 qm.

Als Aufgabenbestandteil mit besonderer Spannung wird die Herstellung eines neuen Gefüges der öffentlichen Räume in der Anlehnung an die stadträumliche und stadtstrukturelle Kleinteiligkeit einer Altstadtatmosphäre angesehen. Die in unmittelbarer Umgebung des Wettbewerbsgebietes liegenden öffentlichen Räume sollen über eine Ergänzung und Vervollständigung im Wettbewerbsgebiet zu einer geeigneten stadtstrukturellen Abfolge von Straßen, Wegen und Plätzen führen und selbstverständlich die wichtigen Anschlusspunkte in den Richtungen Nord-Süd und West-Ost mit einbeziehen.

Mit in die Aufgabenstellung zum Wettbewerb sollen auch Ideen zur Neuordnung des „Rotlichtmilieus“ in der Aachener Altstadt bzw. der Antoniusstraße mitten im Wettbewerbsgebiet einfließen. Die Situation rund um die Jahre gekommenen kleinteiligen „Bordellhäuser“ an der Antoniusstraße mit in Teilen unmöglichen baulichen Erhaltungs- und Hygienezuständen soll zugunsten eines „Laufhauses“ als zeitgemäßes Angebot zum ältesten Gewerbe der Welt transformiert werden. Dieses Konzept muss in zeitlichen Realisierungsstufen dazu führen, die Bordelle zunächst von der westlichen Antoniusstraße, später dann von der gesamten Antoniusstraße an einer Stelle zu konzentrieren. Mit diesem Laufhaus wird auch die Chance verbesserter Rahmenbedingungen rund um das Erlebnis der „käuflichen Liebe“ verbunden. Das neue Laufhaus soll im Osten des Wettbewerbsgebietes an einer dafür vorgesehenen Stelle entstehen und auch von hier über einen eigenen Zugangshof erreicht werden können.

### **1.2 Die Vorgeschichte der Planungen rund um den „Büchel“**

Seit mehreren Jahren gelingt es der Stadt Aachen über ein vielschichtiges Maßnahmenpaket, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen, den Einzelhandelsstandort zu stärken, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern und die Innenstadt als vielfältigen Lebensraum zu aktivieren. Mit der Entwicklung des Wettbewerbsgebietes rund um den Büchel soll nun ein weiterer wichtiger Baustein in der Entwicklung der Aachener Innenstadt - unweit des UNESCO-Welterbebereiches rund um Dom und Rathaus - in den Fokus gerückt werden. Das Parkhaus Büchel ist derzeit das Parkhaus in der Aachener Innenstadt mit der höchsten Frequentierung. Dennoch hat die Stadt Aachen bereits vor längerer Zeit beschlossen, die Parkhausnutzung an diesem zentralen Standort

aufzugeben und die Fläche einer höherwertigen Nutzung zuzuführen. Ziel dieser vorbereitenden Planungen ist es, den Individualverkehr in der Altstadt auf nutzungsbezogene Stellplätze (Anlieger- sowie Beschäftigten- und Hotelgastplätze) zu reduzieren. Es wird davon ausgegangen, dass perspektivisch durch den Neubau eines Parkhauses im nordöstlichen Bereich der Großkölnstraße ein öffentliches Stellplatzangebot entstehen kann. Dieses neue Parkhaus kann dann auch direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden.

Bereits im Jahr 2005 hatten die Planungsüberlegungen eine konkrete Stufe erreicht, als die Auslobung eines Investorenwettbewerbs beschlossen wurde, der sich damals allerdings ausschließlich auf das Grundstück des Parkhauses Büchel erstreckte.

Darüber hinaus sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Bereiches Antoniusstraße / Büchel gesichert werden. Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Aachen am 07.12.2005 eine Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich Antoniusstraße / Büchel beschlossen, die am 08.12.2005 öffentlich bekanntgemacht wurde. Zusätzlich hatte der Planungsausschuss zuvor, in seiner Sitzung am 01.12.2005, den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Wesentliches städtebauliches Ziel war die Aufwertung des Plangebietes sowie die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Die zum damaligen Zeitpunkt noch sehr allgemein formulierten Planungsziele wurden in jüngster Zeit konkretisiert, ausschlaggebend waren u.a. Wechsel in der Eigentümerstruktur und damit einhergehende Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne einer erfolgreichen Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern der Kernfläche rund um den Büchel. Am 14.12.2013 wurde der Weg neu geebnet und die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Antoniusstraße / Mefferdatisstraße inklusive der geänderten städtebaulichen Zielsetzung und Erweiterung des Geltungsbereichs vom Planungsausschuss der Stadt Aachen beschlossen.

Als Konsequenz wird dieser städtebauliche Wettbewerb für den Bereich zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße ausgelobt. Wesentliche Inhalte konnten dabei parteiübergreifend sowie in Abstimmung mit den Eigentümern von Schlüsselgrundstücken fixiert werden. Als übergeordnete städtebauliche Ziele wurde dabei die Aufwertung und städtebauliche Neuordnung des so genannten „Altstadtquartiers Büchel“ durch Schaffung einer innenstadttypischen Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil an Wohnungen beschlossen. Alle Beteiligten waren sich darüber einig, dass dieses wertvolle Innenstadt-Areal u.a. über die Aktualisierung der Projektentwicklung und die damit einhergehende Initiierung des Städtebauwettbewerbs zu einem belebten und vollwertigen Teil der Innenstadt werden muss.

### **1.3.1 Die Einordnung im Gefüge der Aachener Innenstadt**

### **1.3.2 Die Leitziele Innenstadt Aachen 2022**

Die Ziele bzw. Leitlinien für die räumlichen Schwerpunkte der übergeordneten städtebaulichen Entwicklungen wurden im Rahmen des Aachener Innenstadtkonzeptes 2022 konkretisiert und festgeschrieben. Als wichtige Leitziele für die Innenstadt Aachens gelten auf dieser Basis:

#### **Vernetzen – Nach Innen und Außen**

Die Innenstadt als Teil der Gesamtstadt ist mit den umliegenden Siedlungsbereichen weiter zu vernetzen und die Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen sicherzustellen. Die Nutzungsmischung der Innenstadt ist zu stärken und der Innenstadthandel in seiner gesamten Bandbreite zu fördern. Das Bushofareal ist mit der historischen Altstadt zu vernetzen.

### **Qualifizieren – Der öffentlich zugängliche Raum**

Innerstädtische Straßen und Plätze sind in der begonnenen Gestaltqualität aufzuwerten und die Aufenthaltsqualitäten zu verbessern. Dabei gilt es, den Bedürfnissen von Kunden, Touristen und Bewohnern gleichermaßen gerecht zu werden. Das Wasser der Bäche und der Thermalquellen als identitätsstiftendes und belebendes Gestaltungselement soll verstärkt berücksichtigt werden. Durch die Aufwertung öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Flächen kann die Lebensqualität gesteigert werden.

### **Entwickeln – Schwerpunkt Östliche Innenstadt**

Es gilt, die Innenstadt mit ihrer identitätsstiftenden Struktur maßstäblich weiterzuentwickeln. Wurden weite Teile der Innenstadt unter Berücksichtigung des historischen Kontextes wiederaufgebaut, ist der Bereich zwischen Büchel und Hansemannplatz durch großmaßstäbliche Nachkriegsbebauung geprägt. Mit der städtebaulichen Neuordnung am Büchel und im Umfeld des Bushofes soll ein attraktiver Teil der Innenstadt entstehen, der die historische Altstadt durch ein „neues“ lebendiges Stück Stadt ergänzt. Dazu gehören neben der Schaffung und Inwertsetzung öffentlicher Räume, die Neubebauung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes sowie die Förderung der innerstädtischen Nutzungsmischung.

### **1.3.3 Die Schwerpunkte städtebaulicher Entwicklungen**

Zwei der Schwerpunkte der Innenstadtentwicklung sind die Bereiche Bushof und Büchel; wegen der räumlichen und z.T. auch funktionalen Verknüpfung zum Wettbewerbsgebiet werden die Entwicklungsziele für den Bushof hier noch einmal explizit benannt:

#### **1.3.2.1 Bushof und Umfeld**

##### **Städtebauliche Leitlinien**

- Vorhandene Stadtmorphologie und die Geschichte des Ortes (Altes Kurhaus mit ehemaligem Kurgarten, Badegeschichte mit Quellen und Bächen, Peterskirchviertel, historische Wegeverbindungen) berücksichtigen,
- Plätze und Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen,
- Umfeld der Peterskirche und des Alten Kurhauses aufwerten,
- Räumlich-funktionale Vernetzung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer herstellen,
- öffentliche (kulturelle) Einrichtungen (Altes Kurhaus mit Klangbrücke, Bibliothek und VHS) erhalten und modernisieren, Synergieeffekte untereinander nutzen,
- Innerstädtische Nutzungsmischung fördern.

Auch zum Wettbewerbsgebiet und seinen direkten stadträumlichen Verflechtungsbereichen wird im Rahmen des Aachener Innenstadtkonzeptes 2022 eine klare Zielsetzung festgeschrieben:

#### **1.3.2.2 Büchel und Umfeld**

Den Gesamtbereich städtebaulich neu ordnen und nach Abriss des Parkhauses neu bebauen:

- Areal mit seinem Umfeld in Richtung Holzgraben, Dahmengraben und Richtung Nikolauskirche vernetzen,
- nutzungsgemischte innerstädtische Bebauung mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen realisieren, Geschichte des Ortes (historischer Badebezirk, Thermalwasserquellzug) würdigen und sichtbar machen,
- Maßstäblichkeit und Körnigkeit der umgebenden historischen Stadtstruktur berücksichtigen,

- Umstrukturierung der Prostitutionsnutzung im Bereich der Antoniusstraße als Voraussetzung einer städtebaulichen Neuordnung des Gesamtbereiches vorantreiben,
- historisches Stadtpalais Londoner Hof als typischen innerstädtischen Dreikanthof in das Gesamtkonzept einbinden,
- umliegende öffentliche Räume hochwertig gestalten.

## 2. Die Aufgabenstellung im Überblick

Die zentrale Aufgabe des Wettbewerbs mit einer Gesamtfläche von ca. 28.500 qm ist die Entwicklung einer angemessenen und maßvollen städtebaulichen Konzeption mit einem vielfältigen, innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebot. Im Rahmen des angestrebten Nutzungsmixes durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Hotel/Gastronomie, nehmen zeitgemäße, urbane Wohnangebote mit einem Anteil von 50-60% an der insgesamt im engeren Wettbewerbsgebiet zu realisierenden Bruttogeschossfläche (BGF) einen erheblichen Anteil ein. Der Anteil von 50 bis 60 % stellt dabei einen Durchschnittswert dar, der – bezogen auf Einzelgrundstücke, insbesondere das des Geschäftshauses – unter- bzw. überschritten werden kann.

Das neue „Altstadtquartier Büchel“ unweit des Aachener Doms soll dabei als selbstverständlicher Teil der Altstadt verstanden werden. Der seit langem geplante Abriss des Parkhauses Büchel führt dabei für diesen Teil der Aachener Innenstadt zur deutlichen Reduzierung von Ziel- und Quellverkehren und hilft somit, das Wettbewerbsgebiet als einen attraktiven, vitalen und stark frequentierten Erlebnisbereich für Fußgänger- und Radfahrer zurück zu gewinnen und über die Jahre hinweg verlorengegangene Vernetzungen im Stadtgefüge wieder erlebbar herauszuarbeiten

Mit seiner bewegten geschichtlichen Entwicklung und einem Alleinstellungsmerkmal mit imposanten Blicken auf das historische Ensemble rund um das UNESCO Weltkulturerbe bietet das Wettbewerbsgebiet „Altstadtquartier Büchel“ heute einzigartige Standortbegabungen. Über viele Elemente, von den kleinteiligen Parzellen und Gebäudestrukturen der Nachbarschaft über vorhandene historische Bausubstanz und die verborgenen Schätze der bedeutenden Thermalwasserquellen, ist die Geschichte des Ortes noch heute ablesbar vorhanden. Diese Prägungen gilt es, in eine zeitgemäße städtebauliche Konzeption zu transformieren. Eine Thermalwasser-Route existiert heute noch nicht, es handelt sich bisher um ein Konzept, das durch die Bürgerstiftung Aachen entwickelt und vom Landschaftsverband Rheinland (LVR) gefördert wurde. Für die Umsetzung sind Fördermittel beantragt, die Route umfasst 10 Stationen, von denen zwei im Wettbewerbsgebiet liegen. Die Wettbewerbsteilnehmer können die Ideen der Stiftung zur Neuinterpretation der Stationen übernehmen oder eigene Vorschläge entwickeln. Beibehalten werden sollen die Themen, mit denen die beiden Stationen belegt sind.

Der öffentliche Raum rund um die Kleinköln- und Großkölnstraße wurde von der Stadt Aachen in den letzten Jahren bereits kontinuierlich im Sinne des Innenstadtkonzeptes umgestaltet und mit angemessenen Oberflächen-, Möblierungs- und Ausstattungsmaterialien versehen. Diese Gestaltungstypologie des oberen Büchel im „Altstadtduktus“ soll sich zukünftig auch im gesamten „Altstadtquartier Büchel“ und in seinen öffentlichen Räumen wiederfinden.

Im Fokus des Wettbewerbs steht eine zeitnahe Arrondierung des ca. 9.400 qm großen, engeren Wettbewerbsgebietes, das sich zukünftig über eine kleinteilige und möglichst „lebendige“ Nutzungsstruktur harmonisch in die Aachen Innenstadt einfügen soll. Die Grundstücks- bzw. Eigentümerstruktur innerhalb dieses Teils des Wettbewerbsgebietes lässt eine kurz- bis mittelfristige Realisierungschance erwarten. Exemplarisch ist bereits innerhalb dieser kleineren Fläche der angestrebte, „lebendige“ Nutzungsmix umzusetzen. Neben den gewünschten Wohn-

anteilen (auch hier: 50-60% der BGF) müssen Handel, Praxen, Gastronomie, Büros und Dienstleistungen das Nutzungsgefüge abrunden und ein lebendiges Stück Altstadt-Arrondierung entstehen lassen.

Das Herausarbeiten und die Stärkung von bestehenden und neuen Fußwegeachsen im Sinne der für die Altstadt typischen Raumstruktur und damit die Attraktivierung der öffentlichen Flächen ist eine weitere zentrale Aufgabe des Wettbewerbs. Letztendlich wird dieser Vernetzungsgedanke auch dazu führen, die Stärkung der vorhandenen Nutzungen wie z.B. Einzelhandel und Gastronomie einzuleiten. Hierbei ist in mittel- und langfristige Umsetzungsoptionen zu unterscheiden.

Als zeitgemäße, städtebauliche Aufgabenstellung ohne Tabuisierung wird auch eine Auseinandersetzung mit einer Neuinterpretation des Aachener „Rotlichtmilieus“ rund um die Antoniusstraße verstanden. Die unbefriedigende Situation von stark in die Jahre gekommener Bausubstanz der nördlichen und südlichen Antoniusstraße führt dazu, auch diese Nutzungskomponente rund um die „käufliche Liebe“ als Teil der Entwicklungsoption zu verstehen. Eine Reduktion verbunden mit einer Konzentration der Bordellnutzung in einem zentralen „Laufhaus“ im südöstlichen Teil der Antoniusstraße und innerhalb des engeren Wettbewerbsgebietes ist daher Teil der Programmierung zum Wettbewerb. Die Erwartungshaltung spiegelt dabei eine deutliche Verbesserung der Rahmenbedingungen für Anbieter und Nutzer gleichermaßen wider. Zugleich ist die Schnittstelle zur Bordellnutzung baulich/räumlich – zum Beispiel über einen Eingangshof - zu definieren, um diffuse Zwischenzonen zu vermeiden. Soweit gestalterisch und funktional sinnvoll, ist an dieser Schnittstelle eine geringfügige Modifikation des Stadtgrundrisses denkbar.

Mit dem weiteren Wettbewerbsgebiet von ca. 19.100 qm werden schon heute erkennbare Erweiterungsoptionen des „Altstadtquartiers Büchel“ bzw. eine in Stufen umsetzbare städtebauliche Konzeption eingefordert. Auch wenn innerhalb dieses erweiterten Wettbewerbsgebietes noch keine zusammenhängenden Grundstücksverfügbarkeiten existieren, sollen die perspektivischen städtebaulichen Ideen dazu beitragen, die zukünftigen Entwicklungsoptionen näher zu betrachten und die gewünschten Vernetzungen herstellen zu können.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen die Basis für den durch die Stadt Aachen zu erstellenden städtebaulichen „Masterplan“ und den dazugehörigen Bebauungsplan sein sowie erste Vorgaben für die einzelnen Hochbauprojekte im engeren und weiteren Wettbewerbsgebiet liefern.

### **3. Die Fragen an die Teilnehmer auf der Suche nach der besten Idee...**

#### **3.1 ...für ein belebtes Innenstadtquartier**

***Wie kann mit dem „Altstadtquartier Büchel“ ein vollwertiger Teil der Innenstadt mit Altstadt-Ambiente sowie mit einem „lebendigen“ Nutzungsmix und einem hohen Wohnanteil entstehen?***

Die derzeitige Programmierung für das engere Wettbewerbsgebiet geht von den folgenden Nutzungsbausteinen aus, deren Verteilung und Zuordnung von den Wettbewerbsteilnehmern zu erstellen ist. Ziel ist dabei, eine möglichst große und vielfältige Nutzungsbreite in den Erdgeschoss zu erreichen:

- a) **Urbanes Wohnen mit einem Anteil von 50% bis zu 60 % an der Gesamt-Bruttogrundfläche (BGF), überwiegend in Obergeschossen, Ausbildung klarer Wohnadressen**  
Zielgröße BGF: **12.000 bis 15.000 qm**  
Davon: mindestens 20% sozialer Wohnungsbau, die Anordnung/Integration ist konzeptionsabhängig nachzuweisen.

Sonstige Anforderungen:

Im Sinne des attraktiven Wohnangebotes und als Beitrag zur Entsiegelung in der dicht bebauten Aachener Innenstadt muss im gesamten Wettbewerbsgebiet mit seinen 28.500 qm eine Begrünung von 15 % erreicht werden, es wird ein Anteil von bis zu 30% angestrebt. Diese Anforderung liefert damit auch einen Beitrag, das bisher stark versiegelte Wettbewerbsgebiet deutlich aufzuwerten. Dachbegrünungen, Dachgärten mit entsprechenden Substrataufbauten etc. sind dabei deutlich Bestandteil dieser Begrünungsabsicht im innerstädtischen Kontext und damit anrechenbar. Die geschickte Zuordnung von entsprechenden öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität des neuen Altstadtquartiers insgesamt erhöhen.

Wohnkonzept:

„Wohnen“ mitten in der Altstadt für Jung und Alt, Eigentum und Miete sind die Leitgedanken rund um das Projekt. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen, die bereits auf städtebaulicher Ebene mit in die Überlegungen einbezogen werden sollen:

- Ruhe, zwingend für die Aufenthalts- und Schlafräume (die Lage der Aufenthalts- und Schlafräume darf nicht dazu führen, dass Gastronomie unmöglich wird)
- Blick über das UNESCO-Weltkulturerbe rund um die Dom-Silhouette für möglichst viele Wohneinheiten / Blick in attraktive Stadträume
- Sicherheit durch natürliche Sozialkontrolle des Wegenetzes
- dem Wohnen zugeordnete Freiflächen in gehobenem Standard (keine generelle Forderung, da bei innerstädtischem Wohnen nicht immer umsetzbar oder gewünscht)
- neben einem oberirdischen Angebot auch Abstellraum für Fahrräder in ausreichender Größe, den Wohneinheiten zugeordnet (z.B. im Untergeschoss)
- Mieterkeller
- Flächen bzw. Zufahrten für Feuerwehr, Müllentsorgung / Möbelwagen etc. sind nachzuweisen
- Entsorgungskonzept, geeignete verdeckte Müllstandorte (im Untergeschoss)

**b) Handel, an einer markanten Stelle im südlichen Büchel auch als ein zusammenhängendes Geschäftshaus denkbar**

Zielgröße BGF: **5.000 qm** (verschiedene kleinteilige Angebote, im Wettbewerbsbereich verteilt)  
zusätzlich:

Zielgröße BGF „Option Geschäftshaus“: **3.000 bis 5.000 qm** (dann erreichbar von zwei Seiten, aus dem „Inneren“ des neuen Quartiers und von Süden bzw. vom Büchel)

Sonstige Anforderungen:

Ver- und Entsorgung, Anlieferungskonzept

**c) Büros, Gastronomie, Hotel (optional), Dienstleistungen und Praxen, vorwiegend zur Sicherstellung der Durchmischung und vor allem in den Obergeschossen**

Zielgröße BGF: entwurfsabhängig

Zielgröße BGF „Option Hotel“: **6.000 bis 8.000 qm** (200-250 Zimmer )

Sonstige Anforderungen:

Eine gegenseitige Störung muss im Sinne der ruhigen und vermarktungsfähigen Wohneinheiten im Voraus konzeptionell ausgeschlossen werden. So können entsprechende städtebauliche Lösungen das

Konfliktpotenzial minimieren. Lärmintensive sowie Außengastronomie ist aus Gründen der Lärmprävention nicht überall denkbar.

Das Thema der Thermalquellen im Wettbewerbsgebiet und die mögliche Neuinterpretation der Kultur alter Bäder-Hotels bieten sich für eine Verknüpfung mit der Option zur Unterbringung eines neuen Hotels samt zugeordnetem Wellness- und Gastronomiebereich an.

- d) **Laufhaus als Kompensationsangebot für das „älteste Gewerbe der Welt“ und für eine stufenweise Zurücknahme der Bordelle nördlich und südlich der gesamten Antoniusstraße, neukonzipiert und konzentriert an einer Stelle im Osten des engeren Wettbewerbsgebietes** (vorrangig auf den Flurstücken 2380 und 2381)

Zielgröße BGF: **ca. 2.500 qm**, entspricht ca. 120-125 Beschäftigten / Prostituierten (gemäß einer aktuellen Polizei-Zählung); Mindestnutzfläche je Zimmer 10 qm

Sonstige Anforderungen:

Laufhauskonzeption z.B. als „Atriumhaus“ (innere „Laubengänge“ / Boulevard) mit nötiger Individualität und dennoch betrieblich-sozialer Kontrollmöglichkeit im Inneren; ausschließlich über einen Zugang / einen Antritts- bzw. Eingangshof von der östlichen Antoniusstraße (aus Richtung Mefferdatisstraße) aus erreichbar; Übergangsräume / Schnittstellen zur Umgebung ohne Bordellnutzung sind baulich / städtebaulich zu definieren

Die Eckhäuser zur Mefferdatisstraße sollen langfristig der Bordellnutzung auf jeden Fall entzogen werden. Ebenso sollen hier zukünftig weder Pole- oder Table-Dancing, noch Spielhallen, Wettbüros und vergleichbare Nutzungen mehr möglich sein. Die Grundkonzeption zum Laufhaus (z.B. als „Appartementhaus“) sollte so flexibel sein, dass eine spätere Umnutzung (z.B. zu Wohnzwecken) möglich ist.

- e) **KITA, Integration einer innerstädtischen Kindertagesstätte mit 4 Gruppen samt dazugehöriger Außenfläche**

Zielgröße BGF: **750 qm**

Benötigte Flächen: Für die gewünschte Gruppenstruktur wird eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 750 qm benötigt. Als Außenspielfläche sind weitere ca. 600-720 qm vorzuhalten. Diese kann z.B. auch auf dem Dach liegen und könnte bei geeigneter funktionaler/räumlicher Verbindung auch auf zwei „Dach“-Flächen verteilt werden.

Hintergrundinformationen / sonstige Anforderungen:

Im Innenstadtbereich besteht Bedarf an der Schaffung von Betreuungsplätzen – vorrangig U3 Plätzen. Gerade im direkten Innenstadtbereich mit dichter Wohnbebauung kann von einem hohen Bedarf an Plätzen ausgegangen werden. Unterzubringen ist im engeren Wettbewerbsgebiet daher eine 4-gruppige Einrichtung mit mind. zwei U3 Gruppen und insgesamt mindestens 60 Plätzen. Mögliche Gruppenstruktur:

2x Gruppenform II (je 10 Kinder im Alter von 0-3 Jahren)

2x Gruppenform III (je 20 Kinder im Alter von 3-6 Jahren)

- f) **Multifunktions-Platz (Option) als Kristallisationspunkt mit Alleinstellungsmerkmal**

Zielgröße BGF bzw. Fläche „Eventhalle“: **1.000 bis 1.200 qm**

Große überdachte/witterungsgeschützte (lärmgeschützte), multifunktionale Fläche innerhalb der neuen Struktur, die für Veranstaltung von Märkten, Messen, Ausstellungen, kulturelle Aufführungen etc. geeignet

net ist und Einbindung in das neu zu konzipierende Wegenetz (Beispiel: Old Spitalfields Market in London)

### **3.2 ...zur Ergänzung der kleinteiligen Stadtstruktur**

#### ***Welche städtebauliche Grundstruktur und welche angemessenen Gebäudehöhen sollen die Neupositionierung des Areals zukünftig auszeichnen?***

Es sollen Vorschläge zu einer städtebaulich sinnvollen Durchwegung gemacht werden, die sich aus dem jeweiligen Konzept der Nutzungsverteilung ergeben. Dabei ist besonders auf die Verknüpfung des Wettbewerbsgebietes mit den umgebenden Stadtquartieren und vorhandenen öffentlichen Räumen zu achten. Der Verbindung Bushof – Bädersteig - Hof kommt dabei, genau wie der Verbindung Kleinkölnstraße – Großkölnstraße - Büchel eine besondere Bedeutung zu. Die Wegebeziehungen im „Altstadtquartier Büchel“ sind so zu gestalten, dass eine gleichmäßige intensive Fußgängerfrequenz erreicht wird. So muss insbesondere untersucht werden, wie die Straßen südlicher Büchel, Dahmengraben und der innere Bereich südlich der Antoniusstraße zukünftig in Ost-West Richtung von Besuchern leichter und einladender durchdrungen werden kann. Durch eine direkte Wegebeziehung in Richtung Bushof über den Bädersteig und durch den Bereich des Kaiserbads könnte zudem neue zusätzliche Frequenz in das „Altstadtquartier Büchel“ und die Altstadt entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die gewählte, neue Durchwegung in den Stadtgrundriss plausibel integriert und mit dem neuen Nutzungskonzept übereinstimmen muss. Das neue Wegenetz und die dazugehörige Nutzungsverteilung dürfen nicht zur Schwächung des südlichen Büchels führen, sondern müssen diesen sowie andere Fußgängereiche stärken und miteinander verknüpfen. Dabei soll keine zu starke Konkurrenz der bestehenden und der neuen Straßen untereinander entstehen, sondern eine gegenseitige Ergänzung. Das Geschäftshaus am Büchel soll z.B. Ladeneingänge sowohl zum Büchel, als auch zu möglichen neuen Wegeverbindungen erhalten.

Es werden keine Vorgaben zur Geschossigkeit gemacht. Für die Höhenentwicklung soll ein Konzept entwickelt werden, das sich in die Altstadt insgesamt sowie in die nähere Umgebung im Besonderen einfügt.

Ziel ist das Erreichen einer Dichte, die wirtschaftlich tragfähig und zugleich städtebaulich verträglich ist. Um darzustellen, dass die Dichte mit den Anforderungen an gesundes Wohnen vereinbar ist, sollen Nachweise zur Belichtung, z.B. über Verschattungsdiagramme, geführt werden.

### **3.3 ...zur Fortschreibung der Gestaltvorgaben im öffentlichen Raum und zur Herausarbeitung der Thermalwasserroute**

#### ***Wie kann die Thermalwasserroute gestalterisch herausgearbeitet werden, um zukünftig die Rolle eines wahrnehmbaren Bestandteils der Aachener Geschichte zu übernehmen?***

Im Umfeld des Wettbewerbsgebietes wurden bereits zahlreiche öffentliche Räume mit einem neuen Gestaltkonzept „Altstadt konform“ umgestaltet. Der umgebende öffentliche Raum des neuen „Altstadtquartiers Büchel“ soll daher keinen weiteren Gestaltkanon vorgeben, sondern die bestehenden Vorgaben / Materialitäten des Oberen Büchel akzeptieren und in das Plangebiet überführen. Hier wurde an den Seiten Betonsteinpflaster in grau mit Blausteinvorsatz diagonal eingesetzt, die Rinne 3-zeilig ausgeführt und die Fahrbahndecke bzw. der Fußgängerzonen-Mittelbereich als Basaltkleinpflaster herausgearbeitet.

Das Wettbewerbsgebiet liegt vollständig im höchst sensitiven Bereich des Aachener Thermalquellenzugs, der als erlebbares Element wieder herausgearbeitet werden soll. Das Parkhaus Büchel befindet sich direkt auf der Quelllinie zwischen den genutzten Thermalquellen Kaiserquelle und Rosenquelle-Komphausbadstraße, die jeweils knapp außerhalb des Planbereiches liegen. Die beiden ungenutzten Thermalquellen Nikolausquelle und Großer

Monarch befinden sich innerhalb des Plangebietes zum Wettbewerb. Gedanken zur Gestaltung bzw. thematischen Integration der beiden im engeren Wettbewerbsgebiet befindlichen Stationen der Thermalwasserroute sind deutlich erwünscht und sollten zu einer gewünschten Erlebbarkeit und Akzentuierung führen. Bereits die Aachener Bürgerstiftung hat hierzu Ideen entwickelt, wie die beiden Quellen (insgesamt handelt es sich um 10 Stationen in der Aachener Innenstadt) im Gefüge der öffentlichen Räume in ein neues und angemessenes Licht gerückt werden könnten. Themen für die Quellen im Wettbewerbsgebiet sind laut Bürgerstiftung: Station 5 (Bahkauv / Büchel): Mythen und Märchen sowie Station 6 (Großer Monarch): Stadtentwicklung.

### **3.4 ...zur Umsetzungsstrategie**

***Wie kann das Altstadtquartier Büchel so stufenweise entwickelt und realisiert werden, dass während jeder Baustufe die angestrebte Qualität besteht?***

Nicht alle Flächen des Wettbewerbsgebietes sind kurz- bis mittelfristig verfügbar. Es wird daher eine Baustufenkonzeption erwartet, die aufzeigt, wie die Planungen für das engere Wettbewerbsgebiet zeitnah umgesetzt werden könnten und wie die Konzepte für das weitere Wettbewerbsgebiet eine langfristige Option zur Weiterentwicklung bietet.

### **3.5 ...zu späteren Gestaltungsprinzipien und Vorgaben**

***Welche Vorgaben lassen sich neben dem städtebaulichen Rahmen für die weiteren Hochbauplanungen, den Bebauungsplan und eine Gestaltungssatzung gleichermaßen bereits frühzeitig erkennen und sinnvoll weiterverfolgen?***

Die Formulierung von Vorgaben für die späteren Hochbauvorhaben bzw. deren Gestaltfestsetzungen im Bebauungsplanverfahren sowie eine denkbare Gestaltungssatzung sind Bestandteil der Aufgabenstellung. Als Mindestanforderungen sind Aussagen zur Fassadengliederung, Materialität und Farbigkeit zu treffen. Gewünscht wird hierbei ist ein Spektrum an Rahmen-Vorgaben; keine zu enge Festlegung. Derzeit steht noch nicht fest, ob eine Gestaltungssatzung erstellt werden soll oder ob Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan enthalten sein werden.

### **3.6 ...zur Integration von Denkmalbelangen**

***Wie können bei der Neukonzeption sowohl denkmalgeschützte und erhaltenswürdige Bestandgebäude integriert als auch die kleinteilige Struktur und die Beibehaltung von Blickbeziehungen aufrecht erhalten werden?***

Die eingetragenen Baudenkmäler innerhalb des Wettbewerbsgebietes (engeres und weiteres Wettbewerbsgebiet) sind in die neue städtebauliche Struktur zu integrieren. Eine angemessene und maßvolle Höhe und Höhen-Anschlussituation muss sichergestellt werden.

Gemäß der Denkmalbereichssatzung ist der mittelalterliche Stadtgrundriss zu erhalten, soweit er derzeit noch vorhanden ist. Die Wiederherstellung inzwischen veränderter Straßenbreiten wird nicht gefordert, einer Rückführung der Straßenbreite im südlichen Büchel auf das frühere Maß steht aber aus Sicht des Denkmalschutzes nichts entgegen.

Neue Wegebeziehungen und eventuelle, kleine Modifikationen des Stadtgrundrisses müssen mit den Anforderungen der Denkmalbereichssatzung in Einklang gebracht werden können.

Die Beibehaltung prägnanter Blickbeziehungen auf Dom und Rathaus an einigen entwurfsabhängig zu definierenden und geeigneten Stellen ist gewünscht, soweit die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke dadurch nicht eingeschränkt wird. Dies muss z.B. über Fotomontage nachgewiesen werden: Der Blick auf Dom und Rathaus von den Gebäuden aus stellt gleichzeitig ein Qualitätsmerkmal der Neubebauung („Wohnen mit Blick auf den Dom“) dar.

### **3.7 ...zur Sicherstellung einer klaren Erschließung ohne Stellplatzangebote im öffentlichen Raum *Wie kann das neue Quartier – bei Verzicht auf Stellplätze im öffentlichen Raum und nur einer neuen, eingeschossigen Tiefgarage einfach und möglichst störungsfrei erschlossen werden?***

Nach Wegfall des Parkhauses Büchel wird es kein Angebot von öffentlichen Stellplätzen innerhalb des „Altstadtquartiers Büchel“ mehr geben. Alle Straßen im Plangebiet sollen zudem zur Fußgängerzone umfunktioniert werden. Ein neues Angebot kann ggf. im Bereich nördlich der Großkölnstraße geschaffen werden. Auch wenn dies nicht direkt Thema des Wettbewerbs ist, können sich daraus Erreichbarkeiten für Fußgänger für das neue „Altstadtquartier Büchel“ ergeben.

Teil der Wettbewerbsaufgabe ist lediglich die Unterbringung und der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Wohnungen, Hotel sowie Mitarbeiterstellplätze für Einzelhandels- und sonstige Betriebe in einer maximal eingeschossigen Tiefgarage auf dem Grundriss des alten Parkhauses (aus Gründen der Wirtschaftlichkeit / Baugrund / Bodendenkmalpflege etc.) im Wettbewerbsgebiet. Innerhalb der neuen „Fußgängerzone“ kann dann hier lediglich dieses neu zu schaffende Stellplatzangebot in einer baulichen Anlage (Tiefgarage) erreicht werden. Für die An- und Abfahrten dieser Tiefgarage sind 3 Varianten der Verkehrsführungen über die umgebenden Straßen bzw. Fußgängerräume denkbar. Wie die Zuführung innerhalb der Fußgängerbereiche erfolgen soll, wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Dabei ist von folgendem Stellplatzschlüssel nach BGF auszugehen:

1 Stellplatz pro Wohnung

1 Stellplatz pro 6 Hotelbetten

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe: nur Mitarbeiterstellplätze (keine Kundenstellplätze)

## **4. Hinweise**

### **4.1 Denkmalschutz**

#### **4.1.1 Pufferzone UNESCO Welterbe Aachener Dom**

Das Plangebiet befindet sich lediglich im Mittel 300m entfernt vom UNESCO Welterbe Aachener Dom und innerhalb der Pufferzone des Welterbes. Gemäß der Richtlinien der UNESCO-Welterbekommission wird die Pufferzone als "ein Gebiet definiert, das das angemeldete Gut [Welterbe] umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einem zusätzlichen Schutz für das Gut bilden".

#### **4.1.2 Denkmalbereich Innenstadt**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches Innenstadt. Die im gesamten Wettbewerbsgebiet vorhandenen Baudenkmäler, in Teilen eingetragene Baudenkmäler und Kleindenkmäler sind zu erhalten. Hierzu zählt auch das Historische Stadtpalais Londoner Hof nördlich der Antoniusstraße, das als typischer innerstädtischer Dreikanthof in das städtebauliche Gesamtkonzept einzubinden ist.

Im Plangebiet sind zudem sämtliche Änderungen und Eingriffe an Dächern und Fassaden, Parzellenaufteilungen und Straßenführung sowie die Nutzung und Gestaltung von öffentlichen Bereichen von denkmalpflegerischer Bedeutung und daher erlaubnispflichtig. Der noch vorhandene historische Stadtgrundriss ist vor allem geprägt durch seine kleinteilige Parzellenstruktur, die Straßen und Plätze mit ihrer aufgehenden Bausubstanz. Im Plangebiet ist jedoch auch eine großflächige Parzellierung mit dem Parkhaus Büchel vorhanden. Hier regt die Denkmalpflege an, in der Struktur der vorhandenen, altstadttypischen Bebauung diese Fläche weiter zu entwickeln. Die Architektur soll qualitativ in ihrer Materialität und zeitgemäßer Architektursprache ausgebildet werden.

#### **4.1.3 Umgebungsschutz der Einzeldenkmäler**

Entsprechend der Anlage sind im und am Rande des Planungsgebietes eingetragene Baudenkmäler zu berücksichtigen. Insbesondere im Anschluss und im näheren Umfeld von Baudenkmalen greift der Umgebungsschutz gem. §9 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Es gilt in Bezug auf die Kubatur, die Gestaltung und die Qualität einer neu zu errichtenden Bebauung, die Wirkung des Baudenkmals zu berücksichtigen und zu unterstützen.

### **4.2 Umweltbelange**

#### **4.2.1 Thermalquellen**

Das gesamte Wettbewerbsgebiet liegt im Thermalquellenschutzbereich: zwei Thermalquellen liegen im Wettbewerbsgebiet (Großer Monarch, Nikolausquelle), zwei weitere Thermalquellen liegen in unmittelbarer Nähe des Wettbewerbsgebietes (Kaiserquelle, Rosenquelle). Das bedeutet, dass tendenziell die Gebäude nicht oder nur in einer streng definierten Tiefe in den Unterboden eindringen dürfen. Die Angaben zur detaillierten Bestimmung der zulässigen Tiefen von Gebäuden/Gebäudeteilen sind von der Unteren Wasserbehörde wie folgt definiert worden:

Die Maximaltiefe des Aushubniveaus inklusive Fundamenten etc. (= absolute Baugrubensohle) beträgt 158,50 m über NHN im südlichen Bereich des Plangebiets.

#### **4.2.2 Stadtgrün und Stadtklima**

Das Wettbewerbsgebiet gehört zu den Teilen der Innenstadt Aachens mit einem extrem niedrigen Anteil an öffentlichem Grün. Erstrebenswert ist eine deutliche Erhöhung des öffentlichen und privaten Grüns (erdgebunden sowie auf begehbaren Dächern):

- zur Erhöhung der Aufenthalts- und Verweilqualität,
- zur stärkeren Beschattung der versiegelten Flächen in der Innenstadt,
- zur Abkühlung von innerstädtischen Hitzeinseln,
- zur gestalterischen Aufwertung innerstädtischer Straßenräume und Plätze,
- zur Verwirklichung der erforderlichen Spielplatzflächen, die sich voraussichtlich aus dem Anteil an Wohnen im Wettbewerbsgebiet ergeben.

### **4.3 Topographie**

Die Wettbewerbsgebiet weist einen deutlichen Höhenunterschied in Form eines Hanges auf. Während an der nördlichen Grundstücksgrenze 164 Höhenmeter (über NHN) und an der Antoniusstraße 165m gemessen werden, ergeben sich am östlichen Büchel an der Kreuzung Mefferdatisstraße 161m. Der Versatz wird im Bezug zur Mefferdatisstraße besonders deutlich: der dortige Zugang über die Baulücke hat die Höhe des 1. OG des Parkhauses, die Gebäude an der Mefferdatisstraße haben aber rückseitig ebenerdige Zugänge zu den Kellergeschossen – dies muss bei der Neubebauung berücksichtigt werden.

## **5. Das Verfahren zur Findung der besten städtebaulichen Lösung**

### **5.1 Allgemeines**

Der Durchführung des Wettbewerbs liegt die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013), in der Fassung vom 31.1.2013 zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist (§ 2 Abs. 4 RPW). An der Vorbereitung der Auslobung hat die Architektenkammer NRW beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW). Die Auslobung wurde dort unter der Nr. XX registriert.

Auslober, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligte erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

### **5.2 Auslober und Wettbewerbskoordination**

Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen

Wettbewerbskoordination:

FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH, Rathausufer 14, 40231 Düsseldorf, E-Mail:  
office@fsw-info.de

### **5.3 Wettbewerbsgegenstand**

Die zentrale Aufgabe des städtebaulichen Wettbewerbs mit einer zu überplanenden Gesamtfläche von ca. 28.500 qm ist die Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Konzeption, die das neue „Altstadtquartier Büchel“ unweit des Aachener Doms als selbstverständlichen Teil der Altstadt versteht. Der Nutzungsschwerpunkt liegt dabei auf einem lebendigen Mix rund um den innenstadt- bzw. altstadttypischen Einzelhandel, Praxen, Hotel und Gastronomie, Büros und Dienstleistungen. Nur eine solche Durchmischung kann das bestehende Nutzungsgewebe stärken, ergänzen und ein lebendiges Stück Altstadt-Arrondierung entstehen lassen. Im Fokus stehen zudem zeitgemäße Wohnangebote, die mit 50-60% an der gewünschten Gesamt-Bruttogeschossfläche im engeren Wettbewerbsgebiet einen großen Anteil einnehmen.

### **5.4 Wettbewerbsart, Zulassungsbereich und Sprache**

Der Wettbewerb wird als nicht offener Wettbewerb in zwei Bearbeitungsphasen mit max. 20 Teilnehmern in der ersten Phase und max. 8 Teilnehmern in der zweiten Phase durchgeführt.

Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

### **5.5 Teilnahmeberechtigung**

Am Wettbewerb teilnahmeberechtigt sind Architekten als Stadtplaner oder Stadtplaner mit Architekten (in Bergemeinschaft).

Teilnahmeberechtigt sind:

- natürliche und juristische Personen, welche die in der Auslobung geforderten fachlichen Anforderungen sowie die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie die in der Auslobung genannte Berufsbezeichnung führen dürfen.

- bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem muss der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen, die an natürliche Personen gestellt werden, erfüllen.
- Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft die fachlichen Anforderungen und die Bewerbergemeinschaft insgesamt die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt.

Arbeitsgemeinschaften haben in der Verfassererklärung eine bevollmächtigte Vertreterin bzw. einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen. Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Absendung der Auslobung erfüllt sein.

## **5.6 Wettbewerbssumme**

Für den Wettbewerb steht insgesamt eine Wettbewerbssumme von 35.294,12 EUR netto (42.000 EUR brutto inkl. 19 % MwSt.) zur Verfügung.

### **5.6.1 Preise und Anerkennungen**

Folgende Verteilung ist vorgesehen (jeweils netto zzgl. gesetzl. MwSt.):

#### 1. Preis

14.117,65 EUR (16.800,00 EUR inkl. MwSt.)

#### 2. Preis

8.823,53 EUR (10.500,00 EUR inkl. MwSt.)

#### 3. Preis

5.294,12 EUR (6.300,00 EUR inkl. MwSt.)

sowie 2 Anerkennungen zu jeweils 3.529,41 EUR  
(2 zu jeweils 4.200,00 EUR inkl. MwSt.)

### **5.6.2 Andere Verteilung**

Die Entscheidungen des Preisgerichtes werden mehrheitlich gefasst. Das Preisgericht behält sich abweichend von der RPW vor, durch mehrheitlichen Beschluss eine Veränderung der vorgesehenen Verteilung vorzunehmen. Die Wettbewerbssumme kommt dabei immer zur Ausschüttung.

## **5.7 Konsequenzen aus dem Wettbewerb**

### **5.7.1 Weitere Beauftragung**

Der Auslober beabsichtigt, die Wettbewerbsergebnisse bei der anstehenden Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet zu verwenden. Die Auslober wird daher – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes – einem der Preisträger die für die Umsetzung und weitere Bearbeitung des Wettbewerbsentwurfes notwendigen weiteren Planungsleistungen gem. Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg (Strand05/2014) übertragen,

- sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht, insbesondere
- soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert werden soll.
- soweit mindestens einer der teilnahmeberechtigten Wettbewerbsteilnehmer, dessen Arbeit mit einem Preis

ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet.

Der Auslober wird sich darüber hinaus bei den im Wettbewerbsbereich agierenden Investoren dafür einsetzen, dass die Preisträger des Wettbewerbs bei der hochbaulichen Realisierung der Planung beteiligt werden.

Mit der Teilnahmebestätigung am Wettbewerbsverfahren erkennen die Teilnehmer die Regeln und Termine des Wettbewerbs an.

### **5.7.2 Bekanntgabe**

Allen Teilnehmern und den Mitgliedern des Preisgerichtes wird das Wettbewerbsergebnis nach Abschluss des Verfahrens bekannt gegeben. Der Auslober wird alle Wettbewerbsarbeiten unter Offenlegung der Verfasser veröffentlichen. Zudem werden alle Arbeiten öffentlich ausgestellt. Die genauen Daten und der Ausstellungsort werden rechtzeitig veröffentlicht.

### **5.7.3 Eigentum und Urheberrecht**

Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge werden Eigentum des Auslobers.

Der Verfasser des zur weiteren Planung ausgewählten Wettbewerbsbeitrags überträgt dem Auslober alle zur Erstellung weiterer Planungsleistungen notwendigen Rechte, insbesondere die unwiderruflichen, zeitlich und räumlich unbegrenzten, nicht-ausschließlichen Nutzungs- und Verwertungsrechte einschließlich der Rechte zur Weiterbearbeitung, Umsetzung und Abänderung sowie das Recht zur Unterlizenzierung und Weitergabe bzw. Übertragung der Rechte. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe, vorbehaltlich der Veröffentlichung durch den Auslober, bleiben den Verfassern erhalten.

Dem Auslober steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Er ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbs unter Angabe der Verfasser ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Verfasser stellen den Auslober von den Rechten Dritter an den eingereichten Unterlagen frei.

### **5.7.4 Verstöße**

Die Entscheidungen und Beurteilungen des Preisgerichts sind endgültig. Sie unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

## **5.8 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten**

### **5.8.1 Zulassung der Arbeiten**

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind – soweit nicht ausdrücklich gefordert – unzulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

Das Preisgericht lässt darüber hinaus alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, werden protokolliert. Es gibt, abweichend von §5 Absatz 2 der RPW 2013, keine bindenden inhaltlichen Vorgaben, die bei Nichterfüllung zum Ausschluss der Arbeit führen würden.

### **5.8.2 Beurteilungskriterien**

Die eingehenden Arbeiten werden u.a. nach den folgenden Kriterien bewertet:

- Leistungs- und Programmerfüllung
- Leitidee(n),
- Städtebauliche Struktur und Gestalt
- Erschließung
- Freiraumplanung
- Wirtschaftlichkeit

Das Preisgericht behält sich für die Bewertung der eingereichten Arbeiten vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen.

## **5.9 Wettbewerbsphase 1**

### **5.9.1 Rückfragenkolloquium**

Schriftliche Rückfragen können bis zum in der Terminübersicht genannten Zeitpunkt per E-Mail an das Betreuungsbüro unter der folgenden E-Mail-Adresse gestellt werden:

wb\_ac@fsw-info.de

Die Fragen müssen sich auf die Gliederungsnummern der Auslobung beziehen. Die beantworteten Rückfragen aller Teilnehmer werden zum Bestandteil der Auslobung und allen Verfahrensbeteiligten im Anschluss an das Rückfragenkolloquium zur Verfügung gestellt. Den Teilnehmern, dem Preisgericht und allen Beratern und Vorprüfern sind diese Informationen jederzeit zugänglich.

Das Protokoll des Kolloquiums wird allen Wettbewerbsbeteiligten zugesandt, es wird Bestandteil der Auslobung.

### **5.9.2 Anonyme Abgabe**

Alle Wettbewerbsunterlagen sind zum Abgabetermin anonym – ohne Hinweise auf die Verfasser – einzureichen. Die Termine und Orte für die Abgabe der Wettbewerbsbeiträge sind der Terminübersicht zu entnehmen. Abweichend zur RPW 2013 müssen spätestens zu dem genannten Zeitpunkt die Pläne (kostenfrei für den Auslober) bei der dort aufgeführten Adresse eingehen. Es gilt dabei der Eingangsvermerk, nicht der Poststempel. Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer. Bis 16:00 Uhr ist auch eine persönliche Abgabe möglich.

Als Absender ist die Adresse:

Faltin + Sattler

FSW Düsseldorf GmbH

Stichwort: Wettbewerb AC Altstadtquartier Büchel”

Rathausufer 14

D-40213 Düsseldorf

auf allen Versandpapieren einzutragen bzw. auf den Umschlägen anzugeben. Die einzureichenden Leistungen in Form von Plänen und Abgabedokumenten sind hierzu mit einer sechsstelligen Kennzahl zu kennzeichnen. Bei

allen Plänen ist die Kennzahl in einem Feld von 6 cm Breite und 2 cm Höhe in der rechten oberen Ecke aller Blätter anzuordnen. Alle weiteren Schriftstücke sowie die CD 1 „Plandaten“ und CD 2 „Verfassererklärung“ sind ebenfalls mit dieser Kennzahl zu versehen.

Die Verfassererklärung ist zusammen mit der CD 2 „Verfassererklärung“ in einem neutralen, verschlossenen Umschlag (Format DIN A4 bzw. C4) einzureichen - auch dieser Umschlag ist mit der gleichen Kennzahl zu versehen. Die Vorprüfung wird die Kennzahlen der eingereichten Arbeiten der Verfasser durch Tarnzahlen ersetzen. Die Nichtbeachtung der formalen Leistungsbestandteile oder Verletzungen der Anonymität führen zum Ausschluss aus dem Wettbewerbsverfahren.

### **5.9.3 Anonyme Datenkennzeichnung**

Die Daten auf der Abgabe-CD sind wie folgt zu kennzeichnen:

Kennzahl\_Dateiname.Dateityp  
(Beispiel: 123456\_Blatt1.TIF)

Für den Fall, dass z.B. bei der Abgabe die Unterlagen der Teilnehmer durch Versand stark beschädigt oder digitale Daten nicht lesbar sind, ist von dem Teilnehmer zur Abgabe eine anonyme E-Mail-Adresse entsprechend der gewählten Kennzahl des Teilnehmers anzulegen, dem das Kürzel „ac“ vorangestellt ist (z.B.: ac\_123456@domain.net) und dem Betreuungsbüro auf einem gesondertem DIN A4 Blatt mit den Abgabeunterlagen mitzuteilen.

Die Einrichtung derartiger Adressen ist kostenfrei und durch die freie Wahl der Domain auch anonym. Der Teilnehmer hat zudem sicherzustellen, dass er über diese Adresse mindestens 5 Tage nach den Abgabeterminen ständig erreichbar ist. Etwaige Korrespondenz wird protokolliert und dem Preisgericht auf Nachfrage vollständig zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

## **5.10 Wettbewerbsphase 2**

### **5.10.1 Preisgerichtssitzung**

Im Rahmen der Preisgerichtssitzung stellen die teilnehmenden Büros ihre Entwürfe gem. § 3 Abs. 5 RPW selbst vor. Die Präsentationen dürfen nur Informationen aus den Präsentationsplänen erhalten. Die Präsentationen erfolgen ohne Anwesenheit der konkurrierenden Büros. Die Uhrzeiten für die Einzelpräsentationen werden gesondert mitgeteilt.

### **5.10.2 Abgabe**

Alle Wettbewerbsunterlagen sind zum Abgabetermin nicht anonym einzureichen. Die Termine und Orte für die Abgabe der Wettbewerbsbeiträge sind der Terminübersicht zu entnehmen. Abweichend zur RPW 2013 müssen spätestens zu den genannten Zeitpunkten die Pläne und Modelle (kostenfrei für den Auslober) bei der dort aufgeführten Adresse eingehen. Es gilt dabei der Eingangsvermerk, nicht der Poststempel. Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer. Bis 16:00 Uhr ist auch eine persönliche Abgabe möglich.

### **5.11 Rücksendung der Unterlagen und Protokollversand**

Die Wettbewerbsunterlagen (Pläne) aller Teilnehmer werden nach Abschluss des Wettbewerbs nicht zurückgeschickt und verbleiben u.a. für geplante Ausstellungen im Besitz des Auslobers. Der Transportaufwand ist im Vergleich zu den Druckkosten der geforderten Leistungen bzw. Pläne zu hoch.

Für eingereichte Modelle gilt, dass mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichnete Arbeiten Eigentum des Auslobers werden. Nicht prämierte Arbeiten (Modelle) werden vom Auslober nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 2 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Modelle sind von den Teilnehmern mit einer geeigneten, für den Rückversand wieder verwendbaren stabilen, für einen sicheren Versand geeigneten Verpackung, abzugeben, ansonsten werden diese nicht zurückgesandt. Für den Rückversand übernehmen der Auslober und die Wettbewerbsbetreuung grundsätzlich keine Haftung.

Der Auslober wird das Ergebnis des Wettbewerbs, unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern, durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald wie möglich bekannt machen. Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitpunkt der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

## **5.12 Haftungsausschluss**

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung sowie auf und in den Planunterlagen wurden durch den Auslober sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen werden, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zu Verfügung gestellt worden sind. Weder die Auslobung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung des Auslobers sowie der FALTIN + SATTLER FSW Düsseldorf GmbH auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

## **5.13 Planunterlagen**

Im Rahmen des Wettbewerbs werden u.a. bereitgestellt:

- Auslobung
- Plangrundlagen, u.a. Katasterplan als DXF/DWG-Datei Höhenkoten
- Senkrecht-Luftbilder farbig als TIFF-Datei
- DGK

sowie weitere Plandaten/Informationen. Diese Auflistung ist nicht abschließend.

Die Bereitstellung erfolgt ausschließlich digital auf einem FTP-Server.

## **6. Akteure**

### **6.1 Teilnehmer**

### **6.2 Preisgericht**

Die Entscheidungen des Preisgerichtes werden mehrheitlich gefasst. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

### **Fachpreisrichter**

1. Prof. Carl Fingerhuth, Stadtplaner (Zürich / CH)
2. Prof. Christa Reicher, Architektin / Stadtplanerin (Aachen / Dortmund)
3. Henk Döll, Architekt/Stadtplaner (Rotterdam / NL)
4. Werner Wingefeld, Baudezernent der Stadt Aachen, Stadtplaner
5. Harald Lange, Architekt (Aachen)

#### Stellvertretungen

- Herbert Dierke, Architekt (Aachen)
- Christiane Melcher, Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Architektin
- Hans-Dieter Collinet, Architekt (Aachen)
- Prof. Rolf-Egon Westerheide Architekt / Stadtplaner (Aachen)

#### Sachpreisrichter

6. Alexander Gilson., CDU-Fraktion im Rat der Stadt Aachen
7. Norbert Plum, SPD-Fraktion Aachen im Rat der Stadt Aachen
8. Michael Rau, Fraktion Die Grünen Aachen im Rat der Stadt Aachen
9. Marc Beus, Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Aachen

#### Stellvertretungen

- Gaby Breuer, CDU Fraktion im Rat der Stadt Aachen
- Daniela Lucke, SPD- Fraktion im Rat der Stadt Aachen
- Benedikt Schröder, FDP-Fraktion im Rat der Stadt Aachen
- N.N., Piratenfraktion im Rat der Stadt Aachen

#### Vorprüfung

- Max Klasen, Gebäudemanagement Stadt Aachen
- Beate Hoffmann, Fachbereich Umwelt Stadt Aachen
- Monika Krücken, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Stadt Aachen
- Heinz Zohren, Fachbereich Kinder Jugend Schule Stadt Aachen
- Joachim Schulz, Fachbereich Bauaufsicht Stadt Aachen
- Heike Ohlmann, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Stadt Aachen
- Gertrude Helm, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Stadt Aachen
- Jörg Faltin, FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH
- Andreas M. Sattler, FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH
- Antje Ehlert, FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH
- Joana Möller, FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH

Der Auslober kann im laufenden Verfahren zusätzliche Berater und Vorprüfer benennen.

## 7. Leistungen zur Phase 1

### 7.1 Präsentationsblatt

Insgesamt 1 Blatt im Format DIN A0 (gerollt) – Querformat, jeweils bindend in nachfolgender Ordnung mit den benannten Inhalten:

- Schwarzplan mit Darstellung der räumlichen Einordnung (Maßstab 1:2000)
- Gestaltungsplan mit Darstellung der Gebäudekonfiguration (Dachaufsicht) und der Freiräume mit den jeweiligen Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen, einschließlich Angabe der Geschosshöhen u. Geländehöhen bezogen auf OK natürliches Gelände (Maßstab 1:1000)
- eine Vogelperspektive nach Vorgabe
- Alle wesentlichen Aussagen des Erläuterungsberichts zum Konzept (auf den Plänen)
- Alle nötigen Grafiken/Schema zur Erläuterung des Konzepts

## 7.2 Erläuterungsbericht

Erläuterungsbericht auf max. 2 DIN A4 Seiten mit Aussagen zur entwurfsleitenden Idee.

## 7.3 Daten CD #1 – „Plandaten“

Daten-CD #1 im Format ISO 9660:

- Erläuterungsbericht (Word- & PDF-Datei)
- ausgefülltes Formblatt „Flächen“ (Excel- & PDF-Datei)
- Präsentationsblätter (PDF- & TIF-Datei) in Originalgröße mit einer Auflösung von mind. 300 dpi.
- Bild- und Präsentationsdaten (TIF- oder JPG-Datei, höchste Auflösung) soweit vorhanden: z.B. Perspektiven, Modellfotos, Lagepläne, Schnitte oder Ansichten etc. als separate Bilddaten in Originalgröße und einer Auflösung von 300 dpi

## 7.4 Umschlag „Verfassererklärung“

Separater Umschlag im Format DIN A4, nur mit Kennzahl versehen und mit folgendem Inhalt:

- Ausdruck Formblatt „Verfassererklärung“
- Daten CD #2 – Verfasser (Format ISO 9660) mit ausgefülltem Formblatt „Verfassererklärung“ (Word- & PDF-Datei)

## 7.5 Einzureichender Plansatz

Der einzureichende Plansatz soll folgende Bestandteile umfassen:

in einfacher (1x) Ausfertigung:

- Präsentationsblätter im Format DIN A0 (gerollt)
- ausgedruckter Erläuterungsbericht
- DIN A4 Blatt mit Angabe der anonymen E-Mail-Adresse
- Daten CD #1 – „Plandaten“
- Umschlag „Verfassererklärung“ inkl. Daten CD #2 – „Verfasser“

## 8. Leistungen zur Phase 2

### 8.1 Präsentationsblätter

Insgesamt 4 Blätter im Format DIN A0 (gerollt) – Querformat, jeweils bindend in nachfolgender Ordnung mit den benannten Inhalten:

- Schwarzplan mit Darstellung der räumlichen Einordnung im Kontext der Innenstadt (Maßstab 1:2000)
- Gestaltungsplan mit Darstellung der Gebäudekonfiguration (Dachaufsicht) und der Freiräume mit den jeweiligen Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen, einschließlich Angabe der Geschosszahlen u. Geländehöhen bezogen auf OK natürliches Gelände (Maßstab 1:500)
- Exemplarische Grundrisse EG und ein OG mit Darstellung der geplanten Nutzungsbestandteile (Maßstab 1:500)
- Grundriss der Untergeschosse bzw. Tiefgaragenbereiche
- mind. 2 Schnitte, je einen Ost-West und einen Nord-Süd (Maßstab 1:500)
- Systemansichten der jeweiligen Straßenfronten, jeweils Nord/Ost/Süd/West (Maßstab 1:500)
- max. zwei Perspektiven (Fußgängerperspektive)
- Alle wesentlichen Aussagen des Erläuterungsberichts zum Konzept (auf den Plänen)

- Alle nötigen Grafiken/Schema zur Erläuterung des Konzepts

## **8.2 Erläuterungsbericht**

Erläuterungsbericht auf max. 3 DIN A4 Seiten mit Aussagen zur entwurfsleitenden Idee.

## **8.3 Prüfblätter**

(freie Formatwahl, gefaltet auf DIN A4, einseitig bedruckt)

Auf den Prüfblättern (freie Anzahl) sind mindestens folgende Angaben darzustellen:

Prüfblatt (Maßstab 1:500) mit nachvollziehbaren rechnerischen Nachweis der Geschossfläche GF und der Grundfläche GR nach BauNVO und der überbauten sowie zusätzlich unterbauten Grundstücksflächen.

## **8.4 Daten CD – „Plandaten“**

Daten-CD im Format ISO 9660:

- Erläuterungsbericht (Word- & PDF-Datei)
- ausgefülltes Formblatt „Flächen/Nutzungen“ (Excel- & PDF-Datei)
- ausgefülltes Formblatt „Verfassererklärung“ (Word- & PDF-Datei)
- Präsentationsblätter (PDF- & TIF-Datei) in Originalgröße mit einer Auflösung von mind. 300 dpi.
- Alle Prüfblätter in Originalgröße (DXF/DWG- und PDF-Datei)
- Bild- und Präsentationsdaten (TIF- oder JPG-Datei, höchste Auflösung) soweit vorhanden: z.B. Perspektiven, Modellfotos, Lagepläne, Schnitte oder Ansichten etc. als separate Bilddaten in Originalgröße und einer Auflösung von 300 dpi
- Lageplan des städtebaulichen Konzeptes (DXF/DWG- und PDF-Datei)

Hinweis: Die editierbaren Plandateien werden nur zur Vorprüfung verwendet und danach vernichtet.

## **8.5 Einzureichender Plansatz**

Der einzureichende Plansatz soll folgende Bestandteile umfassen:

in einfacher (1x) Ausfertigung:

- Präsentationsblätter im Format DIN A0 (gerollt)
- Daten CD – „Plandaten“

in zweifacher (2x) Ausfertigung (Vorprüfung):

- Präsentationsblätter farbig auf DIN A4-Größe gefaltet und gelocht oder mit Heftstreifen
- Prüfblätter farbig auf DIN A4-Größe gefaltet und gelocht oder mit Heftstreifen
- ausgedruckter Erläuterungsbericht
- ausgedrucktes und ausgefülltes Formblatt „Flächen/Nutzungen“
- ausgedrucktes und ausgefülltes Formblatt „Verfassererklärung“

## **8.6 Modellbau**

Modell im Maßstab 1:1000 (Einsatzplatte wird an die Teilnehmer übergeben).

## 9. Termine

---

### **EU Bewerbungsende / Submissionstermin – 22. Kw 2015 >> 27.05.2015**

Abgabe der Bewerbungsunterlagen bis 16.00 Uhr bei:

FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH, Rathausufer 14, 40213 Düsseldorf.

Es gilt der Eingangsvermerk, nicht der Poststempel! Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer.

---

### **Auswahlkommission – 23. Kw 2015 >> z.B. 03.06.2015**

---

### **Bereitstellung der Auslobung und der Planunterlagen – 24. Kw 2014 >> 12.06.2014**

als Download vom FTP-Server (Verteilung der Druckversion im Rahmen des Auftaktkolloquiums)

---

### **Schriftliche Rückfragen – 25. Kw 2014 >> 15.06.2015**

Rückfragen per E-Mail bis 12.00 Uhr an: wb\_ac@fsw-info.de

FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH, Rathausufer 14, 40213 Düsseldorf,

---

### **Preisrichtervorbesprechung – 25. Kw 2015 >> 16.06.2015**

Beginn: 14.00 Uhr

---

### **Auftaktkolloquium – 25. Kw 2015 und Bürgerinformation >> 16.06.2015**

Beginn: 15.00 Uhr

Vorstellung von Aufgabe und Verfahren, Beantwortung der schriftlichen Rückfragen und der Möglichkeit für weitere Rückfragen. Das Protokoll wird Bestandteil der Auslobung.

---

### **Phase 1: Abgabe Plansatz – 30. Kw 2015 >> 07.08.2015**

Submissionstermin. Abgabe der Unterlagen bis 16.00 Uhr bei:

FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH, Rathausufer 14, 40213 Düsseldorf.

Es gilt der Eingangsvermerk, nicht der Poststempel! Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer.

---

### **Phase 1: Preisgericht – 33. Kw 2015 >> 21.08.2015 (noch in Abstimmung)**

Beginn: 09.00 Uhr

---

### **Phase 2: Abgabe Plansatz – 40. Kw 2015 >> 04.11.2015**

Submissionstermin. Abgabe der Unterlagen bis 16.00 Uhr bei:

FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH, Rathausufer 14, 40213 Düsseldorf.

Es gilt der Eingangsvermerk, nicht der Poststempel! Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer.

---

### **Phase 2: Abgabe Modell – 41. Kw 2014 >> 18.11.2015**

Submissionstermin. Abgabe der Modelle bis 16.00 Uhr bei:

{Abgabeort wird noch bekannt gegeben}

Es gilt der Eingangsvermerk, nicht der Poststempel! Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer.

---

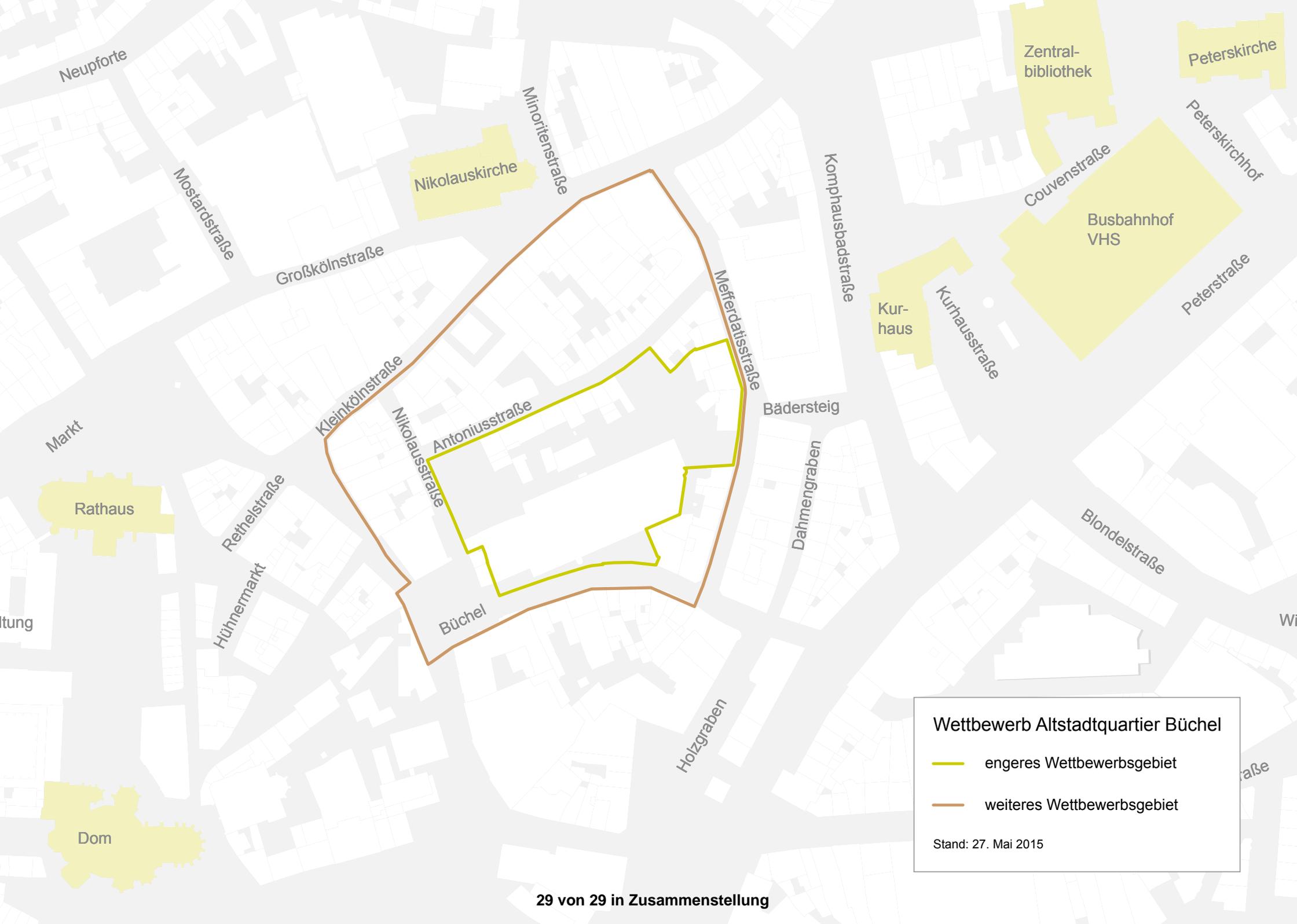
### **Phase 2: Preisgericht – 44. Kw 2015 >> 25. oder 26.11.2015 (noch in Abstimmung)**

Beginn: 09.00 Uhr

---

### **Ausstellung – ab 45. Kw 2015**

{Ort ist noch zu klären}



**Wettbewerb Altstadtquartier Büchel**

- engeres Wettbewerbsgebiet
- weiteres Wettbewerbsgebiet

Stand: 27. Mai 2015