

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> Dez III/0012/WP18
Federführende Dienststelle: Dezernat III		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Datum: 17.10.2022
		Verfasser/in: Dez. III
<b>Altstadtquartier Büchel - Konzeptverfahren Baustein Wissen: Eckpunkte Programm und Standort</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
03.11.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und bestätigt die städtebaulichen Eckpunkte für das Grundstück „Baustein Wissen“ als Grundlagensetzung für das Konzeptverfahren entsprechend den Erläuterungen dieser Vorlage.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig  
 überwiegend (50% - 99%)  
 teilweise (1% - 49 %)  
 nicht  
 nicht bekannt

## Erläuterungen:

Die Stadt Aachen hat 2019 durch maßgebenden Grunderwerb (u. a. Kauf des Parkhauses Büchel) die Federführung für die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel übernommen und zu diesem Zweck die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA) gegründet. Die erworbenen Flächen wurden der SEGA ins Eigentum übertragen.

Der Prozess zur Entwicklung des Altstadtquartier Büchel wurde dabei von Stadt und SEGA von Beginn an auf ein hohes Maß an Beteiligung angelegt. Dies fand seinen Ausdruck insbesondere in dem im Jahr 2020 gestarteten „Sondierungsverfahren Stadt machen am Büchel“, in dem die Perspektive der zukünftigen Nutzer\*innen („Stadtmacher\*innen“) bereits erstmals Berücksichtigung fand.

Parallel zu den bis heute weiterhin möglichen Interessenbekundungen von potenziellen Stadtmacher\*innen wurde – auf Basis städtebaulicher Grobkonzepte zu den Nutzungsideen „Wissen“, „Wohnen“, „Wiese“ – zunächst die städtebauliche Richtungsentscheidung zugunsten der Leitidee „Wiese“ (öffentliche Freifläche mit wesentlichem Grünanteil, Wegeverbindungen und Einbeziehung des Gestaltungselements „Wasser“, Planungsausschussbeschluss vom 15.04.2021) getroffen. Auf dieser Grundlage wurde die städtebauliche Planung zunächst in Varianten vertieft. Am 05.05.2022 hat der Planungsausschuss die Entscheidung getroffen, die Variante „offene Wiese“ zur Grundlage des anstehenden Bauleitplanverfahrens zu machen. Auf Basis der Planung „offene Wiese“ hat die SEGA in der Folge wiederum die Erörterung mit den Stadtmacher\*innen fortgesetzt und im Hinblick auf die bauliche Umsetzung sinnvolle Grundstückszuschnitte erörtert.

Für die Entwicklung und spätere Realisierung der Hochbauvorhaben werden daraus im weiteren Verfahren Teilgrundstücke gebildet. Diese sollen durch die SEGA über Konzeptverfahren (siehe unten) an Bewerber\*innen vergeben werden.

Der so von Stadt und SEGA etablierte iterative Prozess aus Nutzung, Freiraumgestaltung und Städtebau bedingt nunmehr neben der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch die Verwaltung sowie der Konkretisierung der Freiraumplanung durch ein Wettbewerbsverfahren auch die weitere Konkretisierung der Standorte und Nutzungen.

Diese sollen durch die Auslobung des ersten Konzeptverfahrens auf dem am stärksten standortprägenden Grundstück starten. Mit der frühzeitigen Auslobung wird sichergestellt, dass – entsprechend dem begonnenen iterativen Prozess – möglichst früh eine/ein zentrale\*r Akteur\*in mit ihren/seinen Qualitäten und Bedarfen als Anker in den Entwicklungsprozess eingebunden werden kann. Ein Bebauungsplan und damit planungsrechtliche Festsetzungen bestehen derzeit – dem Prozess folgend – noch nicht

Für die Auslobung dieses ersten Konzeptverfahrens sind im Vorgriff auf die für das Frühjahr nächsten Jahres avisierte Programmberatung Angaben zu städtebaulichen Eckpunkten bereits zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich. Damit wird ein Auszug der späteren Programmberatung vorgezogen, um sie

dem Konzeptverfahren zu Grunde legen zu können. Die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 999 Antoniusstraße/Mefferdatisstraße bleiben dem ergebnisoffenen Bauleitplanverfahren ausdrücklich vorbehalten.

Die bauliche Entwicklung einzelner Gebäude soll durch die zukünftigen Nutzer\*innen und Bewohner\*innen des Quartiers selbst übernommen werden. Zu diesem Zweck werden auf Grundlage des durch den Planungsausschuss beratenen städtebaulichen Konzeptes „offene Wiese“ auf den Grundstücken der SEGA Teilgrundstücke gebildet und Bewerber\*innen in Konzeptverfahren an die Hand gegeben.

Im Rahmen der Konzeptverfahren werden Teilgrundstücke im Wettbewerb nach der Qualität des Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung vorgegebener sozialer, ökologischer, städtebaulicher sowie wirtschaftlicher Kriterien an die Bewerber\*innen mit den passendsten und qualitätvollsten Nutzungskonzepten – also nicht zum Höchstpreis – durch die SEGA vergeben. Die Bewerber\*innen stellen in diesen Konzepten ihr Vorhaben/ihre Nutzung mit den etwaigen Nebennutzungen, ihr Engagement und ihr Rollenverständnis im Quartier und das vorgesehene Betreibermodell vor.

Das erste Konzeptverfahren im Altstadtquartier Büchel soll auf einem zentralen Baufeld als markanter Stadtbaustein mit dem Standort am östlichen Rand der „Wiese“ im Übergang zur Wegeverbindung in Richtung Mefferdatisstraße und der östlichen Innenstadt verortet werden. Das Grundstück und das zukünftige Gebäude haben damit an diesem Ort sowohl baulich als auch in der inhaltlichen Funktion eine „Lotsenwirkung“ für das Quartier (Anlage 1).

Für die Nutzung des Teilgrundstücks sollen interessierte Einrichtungen, Institutionen, Organisationen und Unternehmen, die sich mit Forschung, Entwicklung, Bildung, Fort- und Weiterbildung oder Lehre, allgemein die im Bereich „Wissen“ tätig sind, angesprochen werden und dauerhaft diese Nutzung(en) am Standort betreiben.

Der Erdgeschossbereich soll als Übergangsbereich von der öffentlichen Freifläche zum Gebäude und dessen Nutzung eine lebendige, öffentliche Wirksamkeit entfalten und so einen Beitrag zur Belebung der des neuen öffentlichen Raumes („Wiese“) und des Quartiers leisten.

Die beschriebene städtebauliche und inhaltliche Bedeutung des Standortes soll sich auch in der Höhenentwicklung des Gebäudes und der baulichen Ausnutzung des Teilgrundstücks abbilden. Im städtebaulichen Konzept erfolgt die Akzentuierung des Eckgebäudes durch eine Orientierung am höchsten Punkt der umgebenden Bestandsbebauung (Eckgebäude Buchkremerstraße/Büchel) und einer vollständigen baulichen Ausnutzung des Teilgrundstücks. Die weitere geplante Neubebauung tritt entlang der topographischen Gegebenheiten in der Höhenentwicklung zurück (Anlage 2).

Die städtebaulichen Ziele für diesen Standort werden in der Ausschreibung für das Konzeptverfahren konkretisiert. In dem Ausschreibungsverfahren werden untenstehender Qualitätsmaßstäbe konkretisiert:

- Der Nutzungsbaustein „Wissen“ im Entwicklungsgebiet Altstadtquartier Büchel soll an dem in der Anlage 1 definierten Standorts entwickeln.
- An diesem Standort sollen ein „Wissensprofil“ etabliert werden.
- Das Erdgeschoss des Bauvorhabens soll aktiv und in Interaktion mit dem zukünftigen Freiraum genutzt werden.
- Das Vorhaben fügt sich in die Höhenentwicklung des Quartiers gemäß Anlage 1 und 2 ein.
- Das Vorhaben genügt hohen Nachhaltigkeitsstandards sowohl mit Blick auf die Erstellung als auch den Betrieb (insbesondere Energieverbrauch und -produktion sowie Ressourceneinsatz und -wiederverwertung).
- Die Fassade wird ökologisch und/oder energetisch aktiviert, die Dachfläche wird nutzbar gemacht.
- Ein hoher baukultureller Standard wird über ein Hochbau-Wettbewerbsverfahren nach RPW gesichert.

Das Konzeptverfahren für den Baustein Wissen soll vorbehaltlich des Beschlusses des Planungsausschusses und des Aufsichtsrats der SEGA Ende 2022 veröffentlicht werden.

Nach Einreichung und Prüfung der Bewerbungsunterlagen werden die eingereichten Konzeptbewerbungen durch ein Auswahlgremium gewertet und gewichtet. Das Auswahlgremium wird sich aus Vertreter\*innen der auslobenden SEGA (inkl. politischer Vertretung und Verwaltungsvertretung im Aufsichtsrat) sowie aus externen Fachleuten, die Expertise in den Bereichen „Nutzungsvielfalt“, „Wissen und Gesellschaft“ sowie „Architektur und Städtebau“ aufweisen, zusammensetzen. Die Verwaltung erarbeitet in Kooperation mit der SEGA eine Vorschlagsliste mit geeigneten externen Juroren, die der Planungspolitik rechtzeitig zur Auswahl vorgelegt werden wird. Die SEGA beabsichtigt mit dem/der erstplatzierten Bewerber\*in durch die Schließung eines Optionsvertrags die weiteren Planungsschritte für das Gebäude und das umliegende Altstadtquartier Büchel kooperativ zu entwickeln.

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Geländeschnitt