

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> Dez III/0013/WP18
Federführende Dienststelle: Dezernat III		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Datum: 09.02.2023
FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt		Verfasser/in: Dezernat III
<b>Altstadtquartier Büchel Realisierungswettbewerb Freianlagen für Landschaftsarchitekten: Wettbewerbsauslobung</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz positiv		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
08.03.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
09.03.2023	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** nimmt die Ausführungen der Verwaltung und den Text zur Auslobung eines freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs für das Altstadtquartier Büchel durch die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (Ausloberin) zur Kenntnis. Sie stimmt den Inhalten der Auslobung zu und empfiehlt dem Planungsausschuss diese zu beschließen und die öffentlichen Bereiche, wie in der Auslobung dargestellt, in die Wettbewerbsbearbeitung einzubeziehen.

Der **Planungsausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung und den Text zur Auslobung eines freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs für das Altstadtquartier Büchel durch die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (Ausloberin) zur Kenntnis. Er stimmt den Inhalten der Auslobung zu und beschließt, die öffentlichen Bereiche, wie in der Auslobung dargestellt, in die Wettbewerbsbearbeitung einzubeziehen.

## 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:**

### **Planungsschritte 2020 bis 2022**

Nach einigen erfolglosen Versuchen privatwirtschaftlicher Entwicklung, hat die Stadt Aachen 2019 am Büchel die Federführung übernommen, maßgebliche Flächen erworben und zum Zweck der Entwicklung des Altstadtquartiers die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA, Ausloberin) gegründet. Die erworbenen Flächen wurden der SEGA ins Eigentum übertragen. Das Areal wird nun von der SEGA in einem partizipatorisch geprägten Prozess zusammen mit der Stadtgesellschaft und in enger Kooperation mit Stadtverwaltung und Politik zu einem neuen und zukunftsweisenden Stück Altstadt entwickelt.

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 09.01.2020 wurden erstmals die alternativen städtebaulichen Entwicklungsrichtungen mit den Schwerpunktnutzungen „Wissen“, „Wohnen“ und „Wiese“ erörtert.

Ab 2020 war die Öffentlichkeit in einem umfangreichen Beteiligungsprozess („Sondierungsverfahren am Büchel für Stadtmacher\*innen und Ideengeber\*innen) in die Ideenfindung für das Areal eingebunden.

Die Ergebnisse aus der späteren kooperativen Planungswerkstatt (November 2020 bis Januar 2021) mit drei Teams, die je eine der drei Entwicklungsoptionen „Wissen“, „Wohnen“ und „Wiese“ städtebaulich bearbeitet haben, wurden Grundlagen für die folgende städtebauliche Richtungsentscheidung geschaffen.

Nach der Grundsatzentscheidung zur weiteren Verfolgung der Planungsidee „Wiese“ - gemeint ist eine öffentliche Freifläche als zentrale städtebauliche Entwicklungsaufgabe - im April 2021 wurde in drei Varianten die Idee „Wiese“ planerisch vertieft. Im Mai 2022 beschloss der Planungsausschuss dann, die Planungsvariante „offene Wiese“ der weiteren städtebaulichen Ausarbeitung und dem zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 999 zugrunde zu legen.

***Abbildung 1 siehe Anlage: Beschluss von Mai 2022: „offene Wiese“ in erstem und zweitem Bauabschnitt***

### **Räumlich-strukturelle Einordnung**

Das Altstadtquartier Büchel in der Bäderstadt Aachen liegt inmitten des historischen Stadtzentrums, innerhalb der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Aachener Dom und direkt über dem Thermalwasserzug des Stadtzentrums. Mit einem erweiterten Blickfeld kann das Altstadtquartier Büchel als ein „Trittstein“ vom historischen Stadtzentrum in Richtung östliche Innenstadt/Kurhausstraße/Bushof gelesen werden. Die diverse Nutzungsstruktur im Quartier ist maßgeblich geprägt durch Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe und Wohnen. Wirtschaftlich problematisch ist der zunehmende Leerstand in kleinen und großflächigen Einzelhandelsstandorten im Plangebiet und in Teilen der umgebenden Innenstadt. In der Wahrnehmung der Stadtgesellschaft ist der Standort in weiten Bereichen geprägt von sozialen Problemlagen mit randständigen Bevölkerungsgruppen, Menschen aus dem Drogenmilieu und dessen Umfeld sowie der Klientel aus dem Umfeld der Prostitution. Aus ökologischer Sicht fehlen in der dicht bebauten und mit Grün- und Spielflächen unterversorgten Aachener Innenstadt Flächen zur Verbesserung des kleinräumigen Stadtklimas, zur Retention und Versickerung von Regenwasser, zur Aufwertung der innerstädtischen

Biodiversität und verbunden damit auch zur Steigerung der Naherholungsqualität für alle Bevölkerungsgruppen.

### **Der Wettbewerb – Zusammenfassung**

Der Realisierungswettbewerb für die zukünftige „Wiese“ am Büchel richtet sich an Landschaftsarchitekt\*innen. Landschaftsarchitekturbüros werden in einem anonymen, konkurrierenden Verfahren Gestaltungsvorschläge für die zukünftige Freifläche im Altstadtquartier Büchel entwickeln. Den Planungsrahmen für die Landschaftsarchitekt\*innen setzt das städtebauliche Konzept „offene Wiese“, das - wenn erforderlich - in zwei Abschnitten umsetzbar sein soll. Im Rahmen einer Jury-Sitzung werden dann die besten Arbeiten ausgewählt und prämiert. Grundlage der Wettbewerbsbearbeitung ist die in der Auslobung beschriebene Aufgabenstellung (siehe Anlage). Ziel des Wettbewerbs ist es außerdem, einen Planungspartner zu finden, den die SEGA mit den weiteren Planungsschritten bis hin zur Realisierung der Planungsaufgabe beauftragen kann. Der freiraumplanerische Realisierungswettbewerb ist ein wichtiger Schritt, damit im Zentrum Aachens ein Ort mit hoher Aufenthalts-, Nutzungs- und Aneignungsqualität für die Stadtbevölkerung entstehen kann. Im Wettbewerb wird ein planerisches Konzept für die zukünftige „Wiese“ am Büchel gesucht, dass durch ökologisch hochwertige Grün- und Aufenthaltsflächen und eine geeignete und attraktive Vegetation, zur Verbesserung des Stadtklimas beiträgt und das soziale Miteinander innerhalb der Stadtgesellschaft befördert. Öffentliche Teilbereiche des Büchel, der Antoniusstraße, der Mefferdatisstraße sowie ein kleiner Abschnitt der Nikolausstraße sollen im Rahmen des Wettbewerbs in die Bearbeitung einbezogen werden.

#### *Inhaltliche Ziele für die Teilnehmer\*innen am Wettbewerb*

Das Altstadtquartier Büchel soll zu einem identitätsstiftenden, einem lebendigen und zukunftsgerichteten Ort im Zentrum Aachens werden. Im Mittelpunkt steht eine Freifläche für alle Generationen, die als Symbol für den Wandel der Aachener Innenstadt, hin zu mehr Grün, mehr Kreativität und mehr Aufenthaltsqualität stehen soll. Der Freiraum soll sich einer vielfältigen Bürgerschaft und zeitgenössischen Nutzungsideen öffnen. Jede und jeder soll sich eingeladen fühlen, dort zu verweilen. Als Grünfläche soll der Wettbewerb außerdem wichtige klimatische und ökologische Funktionen erfüllen und Antworten auf die Herausforderungen des Klimawandels geben. Das Ziel des Wettbewerbs ist es, einen hochwertigen Freiraum zu schaffen, der einerseits einen hohen Vegetationsanteil und einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweist und andererseits als intensiv genutzter Treffpunkt funktioniert. Konzeptionelle Ideen sollen auch für Fassaden und Dächer mitgedacht werden. Weiterhin soll das Thema „Thermalwasser“ in der Planung Berücksichtigung finden. Damit die Transformation auch in die umliegenden Quartiere ausstrahlen kann, sollen auch die angrenzenden Straßenräume in den Gestaltungsprozess einbezogen werden.

### *Wettbewerbsgebiet und Realisierungsschritte*

#### **Abbildung 2 siehe Anlage: Wettbewerbsgebiet und Realisierungsschritte**

Das Wettbewerbsgebiet gliedert sich in einen ersten Bauabschnitt und eine angestrebte Erweiterung. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses muss entsprechend dieser Teilung zeitlich unabhängig voneinander möglich sein. Bereits für den ersten Bauabschnitt ist eine hohe Freiraumqualität zu erreichen, die unabhängig von den später umzusetzenden Flächen funktioniert.

### *Wettbewerbsart*

- anonymer, nichtoffener Realisierungswettbewerb für Landschaftsarchitekt\*innen mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren
- Zulassungsbereich: europaweit

### *Ausloberin des Wettbewerbs*

- Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA)

### *Wettbewerbsgrundlage*

- Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013)
- Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge, Vergabeverordnung (VgV 2016)
- in Abstimmung mit der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

### *Teilnehmer\*innen*

- insgesamt 15 Landschaftsplanungsbüros
- davon 10 Büros, die sich in einem vorgeschalteten Verfahren um die Teilnahme bewerben
- davon 5 Büros, die von der Ausloberin vorab ausgewählt werden

### *Preisgericht*

- 9 Fachpreisrichter\*innen (Landschaftsarchitekt\*innen und Stadtplaner\*innen)
- 8 Sachpreisrichter\*innen (Verwaltung, Ratsfraktionen, Fördermittelgeber, SEGA)
- Sachverständige zu verschiedenen Themen (ohne Stimmrecht)

### *Bearbeitungszeitraum, Entscheidungstermin*

- Bearbeitung 2. Quartal 2023
- Preisgerichtssitzung Mitte 2023

### *Wesentliche Bewertungskriterien (vorläufige Aufstellung, ohne Rangfolge)*

- Leitidee und Grundstruktur
- Aufenthaltsqualität und multifunktionales Nutzungskonzept
- Offenheit gegenüber den unterschiedlichen Formen gesellschaftlicher Aneignung
- Inklusiver Ansatz und Attraktivität für Nutzer\*innen aller Altersgruppen
- Widerstandsfähigkeit/Resilienz des Konzeptes, insbesondere gegenüber extremen Klimaereignissen wie Starkregen und Trockenheit und klimaangepasste Gestaltung
- Funktionalität und Umgang mit der Topographie

- Einbindung der angrenzenden Erdgeschosszonen (nach städtebaulichem Konzept)
- Ablesbarkeit der historischen Straßenverläufe
- Einbettung der notwendigen Mobilitätsinfrastruktur in die Freiflächenplanung
- Gestalterische Qualität, Nachhaltigkeit und Innovation mit besonderem Fokus auf die Materialwahl, Möblierung und Ausstattung
- hoher Anteil an Vegetationsflächen
- Einbindung des Themas „Thermalwasser“
- Beachtung Belange der Barrierefreiheit
- Realisierbarkeit und Genehmigungsfähigkeit
- Realisierbarkeit in mehreren Bauabschnitten
- Wirtschaftlichkeit in Bau und Unterhaltung, Haltbarkeit

### **Die „ZwischenZeit am Büchel“ und wie es weiter geht**

Mit dem Abbruch des Parkhauses von Mitte 2021 bis Spätsommer 2022 eröffnen sich nunmehr neue Entwicklungsperspektiven für das Altstadtquartier Büchel. Das Startsignal dafür setzt eine auf zwei bis drei Jahre angelegte Zwischennutzung - die „ZwischenZeit am Büchel“ - die ab Frühjahr 2023 aktiv kuratiert und bespielt wird. Hier wird das Potenzial der neuen Leitnutzung - eine qualitativ hochwertige innerstädtische Freifläche - ausgelotet und zusammen mit den Bürger\*innen weiterentwickelt. Erste Erfahrungen aus der „ZwischenZeit am Büchel“ sollen in der zweiten Jahreshälfte 2023 in die vertiefenden Planungen zur Konkretisierung der Freianlage einfließen. Dafür ist nach Abschluss der Wettbewerbsverfahren eine weitere Überarbeitungs- und Beteiligungsphase in der Planung vorgesehen.

Als weiteren Entwicklungsschritt im Altstadtquartier Büchel führt die SEGA parallel zu den Vorbereitungen für den Planungswettbewerb das erste Konzeptverfahren für den „Baustein Wissen“ durch. Gesucht wird ein\*e Bauherr\*in für das größte und zentrale Baufeld. Inhaltlich richtet sich das Konzeptverfahren an Einrichtungen, Institutionen, Organisationen und Unternehmen, die sich mit Forschung, Entwicklung, Bildung, Fort- und Weiterbildung oder Lehre, die also allgemein die im Bereich „Wissen“ tätig sind und die dauerhaft diese Nutzung(en) am Standort betreiben. Dieses erste Konzeptverfahren zur Vergabe des zentralen Baugrundstücks in Erbpacht wurde im Dezember 2022 veröffentlicht. Bewerbungen werden bis Anfang März 2023 erwartet. Eine Auswahljury wird im Mai 2023 eine geeignete Bewerberin bzw. einen geeigneten Bewerber auswählen.

Die gegenseitige und gleichzeitige Fortentwicklung der unterschiedlichen Planungsstränge im Altstadtquartier Büchel zeichnet den integrativen und dynamischen Entwicklungsprozess des Quartiers aus und soll zu einem belebten und von allen Akteur\*innen angenommen Teil der Stadt führen. Der Einstieg in die planerischen Überlegungen für den Hochbau zum Wissensbaustein erfolgt dann koordiniert mit der Überarbeitungs- und Beteiligungsphase für die Freianlagenplanung, so dass in dieser Phase erste grundlegende Abstimmungen zwischen Freianlagen- und Hochbauplanung erfolgen können.

### **Anlage/n:**

Auslobungstext zum freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für das Altstadtquartier Büchel