

Vorlage		Vorlage-Nr: 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
Altstadtquartier Büchel Realisierungswettbewerb Freianlagen für Landschaftsarchitekten: Wettbewerbsauslobung		
Ziele: Klimarelevanz positiv		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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 CO₂-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 **CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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

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

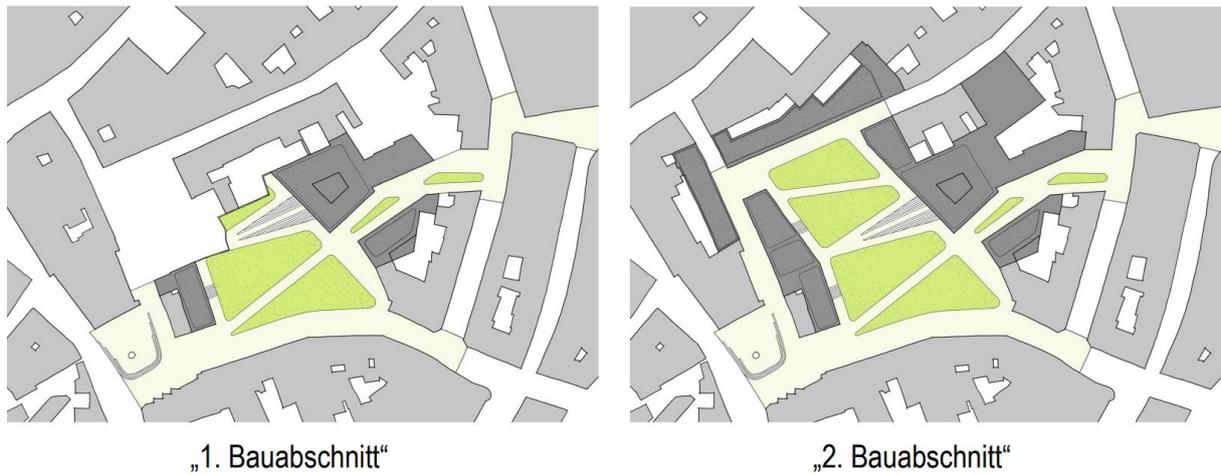
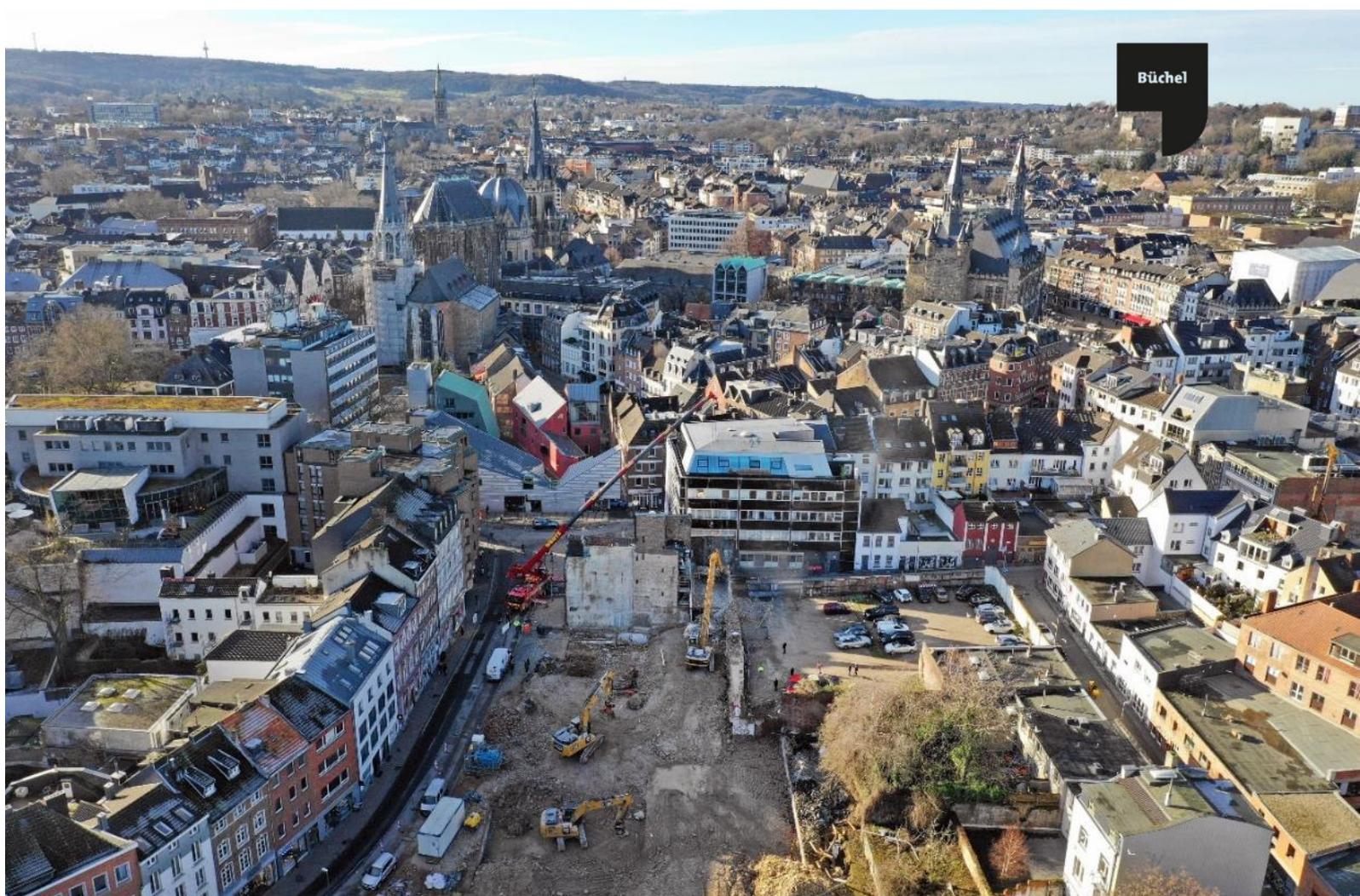


Abbildung 2: Wettbewerbsgebiet und Realisierungsschritte





Büchel

Copyright Andreas Steindl

Freianlagenwettbewerb Altstadtquartier Büchel Aachen

VORABZUG

Stand 06.02.2023

Nichtoffener Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

Freianlagenwettbewerb

Altstadtquartier Büchel

Aachen

Auslobung

Ausloberin/Auftraggeberin:

Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA)

Mefferdatisstraße 16-18

52062 Aachen

<https://buechel-aachen.de/>

info@sega.ac

In Kooperation mit

Stadt Aachen

Markt 1

52062 Aachen

Dezernat III - Stadtentwicklung, Bau und Mobilität

Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

Gefördert von

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Deichmanns Aue 31-37

53179 Bonn



Bundesinstitut für
Bau-, Stadt- und Raumforschung



Nationale Projekte
des Städtebaus

Aachen, März 2023



Städtische Entwicklungsgesellschaft
Aachen GmbH & Co. KG, sega.ac

Wettbewerbsvorbereitung und -koordination

gruppe F - Freiraum für alle GmbH
Pütz Kleyhauer Backhaus Bauernmeister
Gneisenaustraße 41
10961 Berlin

Digitale Bearbeitung

gruppe F - Freiraum für alle GmbH

Titelbild

Andreas Steindl

Druck

XXXX



Inhaltsverzeichnis

Anlass und Ziel.....	7
Teil A Verfahren	10
1. Richtlinien für Wettbewerbe (Allgemeines).....	10
2. Art des Verfahrens (Wettbewerbsart).....	10
3. Wettbewerbsteilnehmende	12
4. Preisgericht und Vorprüfung	13
5. Geforderte Leistungen	17
6. Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen.....	18
7. Rückfragen und Kolloquium.....	19
8. Abgabe der Wettbewerbsarbeit.....	20
9. Beurteilungsverfahren und Vorprüfung	21
10. Wettbewerbssumme und Prämierung.....	21
11. Weitere Bearbeitung und Beauftragung	22
12. Nachprüfung	26
13. Eigentum und Urheberrecht.....	26
14. Verfasser*innenerklärung	26
15. Bekanntgabe des Ergebnisses/Ausstellung der Arbeiten	27
16. Haftung und Rückgabe	27
17. Terminübersicht.....	27
Teil B Situation und Planungsvorgaben.....	29
1. Städtebauliche Rahmenbedingungen	29
2. Wettbewerbsgebiet.....	33
3. Entwicklung des Projektgebiets	34
3.1. Historische Entwicklung des Projektgebiets.....	34
3.1.1. Denkmale und Archäologie.....	36
3.2. Jüngere Entwicklung des Projektgebiets.....	40
3.2.1. Beteiligung.....	44
4. Vegetation, Klima und Wasser.....	45

- 4.1. Vorhandene Vegetation45
- 4.2. Klima45
- 4.3. Wasserhaushalt.....47
 - 4.3.1. Grundwasser47
 - 4.3.2. Niederschlags- und Oberflächenwasser.....47
 - 4.3.3. Schmutz und Regenwasserkanalisation.....49
 - 4.3.4. Thermalwasser49
- 5. Straßenraumgestaltung im Umfeld.....52
- 6. Erschließung und Verkehr52
- 7. Planungsrechtliche Grundlagen54
 - 7.1. Flächennutzungsplan.....54
 - 7.2. Bebauungsplan.....55
- 8. Baugrund59
 - 8.1. Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses60
- 9. Technische Infrastruktur61
- Teil C Wettbewerbsaufgabe62
 - 1. Übergeordnete Zielsetzung.....62
 - 2. Nutzungen der Freifläche.....63
 - 3. Ausstattung und Materialien.....64
 - 4. Vegetation, Klima und Wasser.....64
 - 4.1. Vegetation65
 - 4.2. Klima65
 - 4.3. Wasserhaushalt.....66
 - 4.3.1. Regenwasser.....66
 - 4.3.2. Thermalwasser68
 - 5. Straßenraumgestaltung68
 - 6. Erschließung und Verkehr69
 - 6.1. Fußverkehr70
 - 6.2. Radverkehr.....70

6.3.	Kfz-Verkehr.....	70
6.4.	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung.....	72
7.	Topografie und Baugrund	72
8.	Realisierung/Kostenrahmen/Wirtschaftlichkeit	73
	Anhang.....	74
1.	Digitale Anlagen.....	74
2.	Abbildungsverzeichnis	74

Anlass und Ziel

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. Die vielfältige Nutzungsstruktur im Quartier ist maßgeblich geprägt durch Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe, Prostitution und Wohnen. Wirtschaftlich problematisch ist der zunehmende Leerstand in sowohl kleinen als auch großflächigen Einzelhandelsstandorten im Plangebiet und in Teilen der umgebenden Innenstadt. In der Wahrnehmung der Stadtgesellschaft ist der Standort geprägt von sozialen Problemlagen, Menschen aus dem Drogenmilieu und dessen Umfeld sowie der Klientel aus dem Umfeld der Prostitution.

Aus stadtökologischer Sicht fehlen in der dicht bebauten Aachener Innenstadt insbesondere Flächen zur Verbesserung des kleinräumigen Stadtklimas, zur Retention und Versickerung von Regenwasser, zur Aufwertung der innerstädtischen Biodiversität und zur Steigerung der Naherholungsqualität für alle Bevölkerungsgruppen.

Nach 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 soll nun in einem partizipatorisch geprägten Prozess zusammen mit der Stadtgesellschaft und in enger Kooperation mit Stadtverwaltung und Politik, gefördert durch das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“, zu einem neuen und zukunftsweisenden Stück Stadt entwickelt werden.

Bereits seit Ende der 1980er Jahre wurde in der Stadtgesellschaft wiederholt der Abbruch des Parkhauses Büchel, das aus der „autogerechten Zeit“ der 1960er Jahre stammt, beschlossen und schließlich von Mitte 2021 bis Spätsommer 2022 umgesetzt. Damit eröffnen sich neue Entwicklungsperspektiven für das Altstadtquartier Büchel. Das Startsignal dafür setzt eine auf zwei bis drei Jahre angelegte Zwischennutzung ab Frühjahr 2023 - die Zwischenzeit am Büchel (ZZAB). Hier soll das Potenzial der neuen Leitnutzung - eine qualitativ hochwertige innerstädtische Freifläche - ausgelotet und zusammen mit den Bürger*innen Aachens weiterentwickelt werden.

Die Freifläche (Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe) wird die Grün- und Aufenthaltsqualität des in dieser Hinsicht unterversorgten Quartiers und der gesamten Innenstadt Aachens aufwerten. Die im unmittelbaren Umfeld vorgesehene Hochbauentwicklung bildet dafür die städtebauliche und räumliche Fassung.

Wichtige Akteur*innen im Entwicklungsprozess des Altstadtquartiers Büchels sind die „Stadtmacher*innen“ und „Ideengeber*innen“, die für das im Jahr 2020 gestartete und bis heute laufende Sondierungsverfahren gewonnen wurden. Während die Stadtmacher*innen als potenzielle Bauherr*innen oder Nutzer*innen in den Prozess eingebunden sind, bringen sich die Ideengeber*innen mit Impulsen ein und beteiligen sich zum Teil an der Planung für die Bespielung der Zwischenzeit am Büchel. Münden soll das Engagement, insbesondere der Stadtmacher*innen, in Bewerbungen für Konzeptverfahren zur Vergabe der die zukünftige Freifläche umgebenden Baugrundstücke.



Der freiraumplanerische Wettbewerb schafft das Fundament dafür, dass im Zentrum Aachens ein Ort entstehen kann, der durch hochwertige Grünflächen, Bäume und Pflanzen, Spielpunkte und Aufenthaltsbereiche zur Verbesserung des Stadtklimas und der Biodiversität beiträgt und zu einem Ort mit Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen, für ein soziales Miteinander in der Stadtgesellschaft und für die Gäste der Stadt wird.

Die Revitalisierung des Altstadtquartiers Büchel ist ein Schlüsselprojekt der Sanierung der Innenstadt. Es ist als solches eingebettet in das Innenstadtkonzept 2022 und steht seit den 1980er Jahren im Fokus der Stadterneuerung. Der Büchel bildet den Auftakt zur östlichen Innenstadt "zwischen Kaiserbad und Kaiserplatz", die aktuell einer tiefgreifenden stadtstrukturellen und stadtfunktionalen Transformation ausgesetzt ist. Das Altstadtquartier Büchel steht exemplarisch für diese enorme Herausforderung und soll im Hinblick auf die Qualität seiner stadträumlichen, freiraumplanerischen und architektonischen Antworten ebenso wie im Hinblick auf die Akzeptanz des kooperativen und kokreativen Planungsprozesses beispielgebend für viele weitere Transformationsprojekte werden.

Teil A Verfahren

1. Richtlinien für Wettbewerbe (Allgemeines)

Dem Wettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013, Fassung vom 31. Januar 2013) und die Vergabeverordnung (VgV 2016) zugrunde. Alle Beteiligten erklären sich durch Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 im Umfang der Auslobung einverstanden.

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen wirkt entsprechend der RPW vor, während und nach dem Wettbewerb beratend mit. Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen registriert den Wettbewerb mit der Registrier-Nr. XXX-XXX. Mit der Registrierung wird bestätigt, dass die Auslobungsbedingungen der Richtlinie entsprechen.

Das Projekt „Kooperative Entwicklung Altstadtquartier Büchel“ und der vorliegende Wettbewerb werden durch das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2021“ des BMI (Bundesministerium des Innern und für Heimat) gefördert.

Datenschutz

Jede*r Teilnehmende, Preisrichter*in, Sachverständige, Vorprüfende und Gast willigt durch seine*ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine*ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit o.g. Realisierungswettbewerb bei der SEGA in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden.

Vergabekammer

Öffentliche Aufträge, die gemäß den Vergabevorschriften der EU vergeben werden müssen, unterliegen einem Rechtsschutzverfahren. Für die SEGA wird dieses Verfahren vor der Vergabekammer des Landes Nordrhein-Westfalen geführt.

Kontakt/Anschrift

Vergabekammer Rheinland
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln
Tel +49 221 147 2889

2. Art des Verfahrens (Wettbewerbsart)

Der Wettbewerb wird als nichtoffener Realisierungswettbewerb für Landschaftsarchitekt*innen ausgeschrieben. Der Zulassungsbereich umfasst die EWR/WTO/GPA Staaten. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein VgV-Verfahren mit vorgeschaltetem Wettbewerb gemäß RPW 2013. Dem Wettbewerb wird ein Bewerbungsverfahren vorgeschaltet in dem 10 Büros ausgewählt werden. Weitere 5 Büros werden durch die Ausloberin vorab bestimmt. Das

Wettbewerbsverfahren tritt gemäß § 14 Abs. 4 Nr. 8 VgV an die Stelle des Teilnahmewettbewerbs des Verhandlungsverfahrens gemäß § 17 Abs. 1 VgV.

Das gesamte Verfahren ist bis zum Abschluss anonym.

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung für die weitere Bearbeitung der im Wettbewerb gestellten Aufgabe. Bei der Umsetzung des Projekts wird die Ausloberin unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts und nach Prüfung der Eignung der Preisträger*innen, die Preisträger*innen zur Abgabe eines Angebots mit den Leistungsphasen 2-8 der HOAI (2021) auffordern, die Angebote nach den genannten Auswahlkriterien (siehe Teil A, Kapitel 11 Weitere Bearbeitung und Beauftragung) werten und gewichten, in Verhandlung treten und den*die dann obsiegende*n Bieter*in (in der Regel den*die Gewinner*in des Wettbewerbs) beauftragen, sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht. Die Ausführung der ausgewählten Arbeit muss innerhalb des Kostenrahmens möglich sein (siehe Teil C, Kapitel 8). Für die Erschließungs- und Tiefbauplanung der Freianlage – so weit nicht vom Leistungsbild Grundleistungen der HOAI Freianlagenplanung abgedeckt – und zur Erschließung der Baufelder wird ein Fachingenieursbüro durch die Ausloberin beauftragt. In der weiteren Bearbeitung des Wettbewerbsentwurfs bis zur Ausführungsplanung bzw. HOAI LPH 8, wird eine Zusammenarbeit mit diesem Fachbüro erwartet.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmenden bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird (RPW 2013 § 8 Absatz 2).

Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses muss zweistufig entsprechend der zwei Bauabschnitte möglich sein. Zwischen der Umsetzung des ersten Bauabschnitts und dessen Erweiterung können möglicherweise einige Jahre liegen. Die Bauabschnitte müssen daher autonom, das heißt der erste Bauabschnitt zunächst ohne Realisierung der Erweiterung des ersten Bauabschnitts umsetzbar sein und in der Nutzung funktionieren.



1 Das Wettbewerbsgebiet

3. Wettbewerbsteilnehmende

Teilnahmeberechtigt sind in Anlehnung an § 4 (1) RPW 2013 Landschaftsarchitekt*innen im Sinne von Ziffer 1 bis 3:

1. natürliche Personen, die am Tage der Auslobung
 - zur Führung der Berufsbezeichnung Landschaftsarchitekt berechtigt und Mitglied einer Architektenkammer in Deutschland sind,
 - die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Landschaftsarchitekt nach § 2 BauKaG NRW und Geschäftssitz/Wohnsitz in dem EWR-Abkommen erfassten Gebiet oder in einem sonstigen Drittstaat, sofern dieser ebenfalls Mitglied des WTO-Dienstleistungsabkommens ist, haben, oder
 - zur Führung der Berufsbezeichnung Landschaftsarchitekt nach dem Recht des jeweiligen Heimatstaates berechtigt und in einem der vorgeannten ausländischen Gebietsbereich ansässig sind; ist die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, bestimmen sich die fachlichen Anforderungen nach der einschlägigen EG-Richtlinie.
2. Juristische Personen, die am Tage der Auslobung folgende Zulassungsvoraussetzungen erfüllen:
 - der Geschäftssitz befindet sich im Zulassungsbereich,
 - zum satzungsgemäßen Geschäftszweck gehören der Wettbewerbsaufgabe entsprechende Planungsleistungen und
 - die bevollmächtigte Vertretung der Gesellschaft und der/die darin tätige Verfasser*in der Wettbewerbsarbeit erfüllen die fachlichen Anforderungen, die an natürliche Personen gestellt sind.
 - Wer am Tage der Auslobung bei einem Teilnehmenden angestellt ist oder in anderer Form als Mitarbeiter*in an der Wettbewerbsarbeit teilnimmt, ist von der eigenen Teilnahme ausgeschlossen.
3. Bei Bergergemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein, dies gilt auch bei Beteiligungen von freien Mitarbeiter*innen. Bei Bergergemeinschaften ist eine bevollmächtigte Vertretung, die für die Wettbewerbsarbeit verantwortlich ist, zu benennen. Mitglieder von Bergergemeinschaften sowie freie Mitarbeiter*innen, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren und Mitarbeiter*innen, die am Tage der Auslobung bei einem Teilnehmenden angestellt sind, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Auslobung erfüllt sein. Jede*r Teilnehmende*r hat ihre*seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Sachverständige, Fachplaner*innen oder andere Berater*innen müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

Ausdrücklich ausgeschlossen von der Teilnahme an Wettbewerben sind laut § 4 (2) RPW 2013

Personen, die infolge ihrer Beteiligung an der Auslobung oder Durchführung des Wettbewerbes bevorzugt sein oder Einfluss auf die Entscheidung des Preisgerichts nehmen können. Gleiches gilt für Personen, die sich durch Angehörige oder ihnen wirtschaftlich verbundene Personen einen entsprechenden Vorteil oder Einfluss verschaffen können.

Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden entsprechend der Ankündigung im EU-Amtsblatt vom 10.02.2023 in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren (Teilnahmewettbewerb gemäß RPW) 10 Teams ausgewählt. Das Verfahren bleibt bis zum Schluss anonym.

Durch die Ausloberin wurden außerdem die folgenden 5 Büros zur Teilnahme vorausgewählt (Auflistung in alphabetischer Reihenfolge):

- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX

4. Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichtende

XX
Landschaftsarchitektin

XX
Landschaftsarchitekt

XX
Landschaftsarchitektin

XX
Landschaftsarchitekt

XX
Landschaftsarchitektin

XX
Landschaftsarchitekt

XX
Landschaftsarchitektin

XX
Landschaftsarchitekt

XX
Architekt/Stadtplaner

Stellvertretende Fachpreisrichtende

XX
Landschaftsarchitekt

XX
Landschaftsarchitekt

XX
Landschaftsarchitektin

Sachpreisrichtende

XX
Stadt Aachen

XX
SEGA

XX
Stadt Aachen

N.N.
politische*r Vertreter*in der Stadt Aachen

XX
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raum-
forschung (BBSR)

Stellvertretende Sachpreisrichtende:

XX
Stadt Aachen

XX
Stadt Aachen

XX
SEGA

N.N.
politische*r Vertreter*in der Stadt Aachen

N.N.
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raum-
forschung (BBSR)

Sachverständige

XX
...

XX
...

XX
Stadt Aachen

XX
Stadt Aachen

XX
Stadt Aachen

XX
Regionetz

XX
Stadt Aachen

XX
Stadt Aachen

XX
Aachener Stadtbetrieb

XX
Stadt Aachen

XX
Stadt Aachen

N.N.
Dezernat IV, Bildung, Jugend und Kultur

Die Ausloberin behält sich vor nach Erfordernis weitere Sachverständige hinzuzuziehen.

Architektenkammer

Christine Dern
Architektin
Referentin für Wettbewerbe und Vergabe

Wettbewerbsbetreuung/Vorprüfung

XX
SEGA

XX
SEGA

Gabriele Pütz
Landschaftsarchitektin
gruppe F, Wettbewerbskoordination

Gerd Kleyhauer
Landschaftsarchitekt
gruppe F, Wettbewerbskoordination

Marie Hildebrandt
Landschaftsplanerin
gruppe F, Wettbewerbskoordination/Vorprüfung

Marieke Koehn

Landschaftsplanerin
gruppe F, Vorprüfung

Maren Meier
Landschaftsplanerin
gruppe F, Vorprüfung

Die Vorprüfung wird bei Bedarf verstärkt.

5. Geforderte Leistungen

Über die in dieser Auslobung formulierten, zu erbringenden Wettbewerbsleistungen sind keine weiteren Leistungen zu erbringen. Mehrleistungen werden von der Bewertung ausgeschlossen. Für die Erfüllung der Leistungen werden von den Teilnehmenden **zwei Abgabebblätter im Format DIN A0** im Querformat mit folgenden Inhalten gefordert (alle Lagepläne in genordeter Form):

1. Lageplan mit freiraumplanerischem Gesamtkonzept und Einbindung in die Umgebung im M 1:1.000, genordet.
2. Freiraumplanerischer Entwurf des Realisierungsteils im M 1:250 an vorgegebener Position auf dem Plakat (Blatt 1, oben rechts). Mit Darstellung des 1. Bauabschnitts und dessen Erweiterung. Dabei werden Aussagen getroffen zu Materialität der Gestaltung und Ausformulierung der Oberflächentexturen der einzelnen Flächen, Bepflanzung und Leitarten, Angaben zum Entwässerungskonzept, Angaben zum Beleuchtungskonzept, Möblierung und Spielangeboten.
3. Ein Schnitt im M 1:250 an vorgegebener Position (in Nord-Süd-Richtung) mit Geländeverlauf und Höhenangaben sowie schematischer Darstellung der angrenzenden Bebauung an vorgegebener Position auf dem Plakat (Blatt 1, unten rechts).
4. Ein Detaillierungsbereich im M 1:100 an frei wählbarer Position.
5. Darstellung des ersten Bauabschnitts im M 1:500 mit Darstellung der umgebenden Bebauung im Bestand.
6. Eine erläuternde Darstellung der räumlichen Konzeption des Entwurfs in Form einer Visualisierung (Normalperspektive, keine Vogel- oder Froschperspektive). Mit Darstellung der umgebenden Bebauung, von der Mefferdatisstraße mit Blickrichtung zum Aachener Dom (Blickrichtung I, siehe Layoutvorschlag).
7. Zwei weitere handskizzenartige Darstellungen an vorgegebenen Standorten, eine aus Richtung Bahkauv mit Blickrichtung zum neu entstehenden Wissensbaustein/Mefferdatisstraße (Blickrichtung II) sowie von der Nikolausstraße über die Freifläche in Richtung Antoniusstraße blickend (Blickrichtung III, Blickrichtungen siehe Layoutvorschlag). Keine fotorealistischen Renderings.
8. Freie Darstellungen zum gestalterischen Umgang mit dem Thermalwasser, zum Entwässerungskonzept und zur Ausstattung.
9. Freie skizzenhafte Darstellungen zur Erläuterung der freiraumplanerischen Konzeption und Leitidee in Form von z. B. Piktogrammen, Darstellungen, Schemata o.ä.

Zusätzlich sind separat abzugeben:

10. Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4 Seiten)



11. Prüfplan (M 1:250) mit Angaben der notwendigen Maße bzw. Flächenangaben
12. Kostenschätzung in Anlehnung an DIN 276, KG 500, Grundlage ist das vorgegebene Formblatt, die vorgegebenen Einheitspreise sind zur Vergleichbarkeit zu übernehmen (siehe Anlage 1.8. Formblatt Kostenberechnung)
13. Verfasser*innenerklärung auf beiliegendem Formblatt (siehe Anlage 1.8. Formblatt Verfasser*innenerklärung)
14. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen als Checkliste (siehe Anlage 1.8. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen)

Die aufgeführten geforderten Leistungen Nr. 1.-14. sind in Papierform zu erbringen.

Zusätzliche sind digital auf einem Datenträger abzugeben:

15. Präsentationspläne als .pdf-Datei mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi
16. Präsentationspläne als Windows-kompatible Bilddateien (.jpg oder .tif) in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi
17. Skizzen, Perspektiven, Piktogramme separat als Windows-kompatible .tif-, .jpg- oder .pdf-Dateien
18. die geforderten Leistungen nach Nr. 12 (Prüfplan) als CAD-Datei im Format .dwg oder .dxf (AutoCAD Version 2019 oder tiefer)
19. den Erläuterungstext als Windows-kompatible .docx-Datei
20. Berechnungsblatt Kosten im Formblatt .xlsx

Der Datenträger ist nach der Ladung auf inhaltliche Vollständigkeit und digitale Unversehrtheit zu prüfen. Der Datenträger selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl, mit der auch die schriftlichen Pläne gekennzeichnet werden. Die darauf gespeicherten Daten dürfen ebenfalls nur mit der sechsstelligen Kennzahl gekennzeichnet werden und dürfen keine Hinweise auf die Verfasser enthalten. In den Dateinamen dürfen keine Leer- und Sonderzeichen vorkommen.

Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

Allgemeine Hinweise

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen je Arbeit zwei Stelltafeln mit einer Hängefläche von jeweils x,xx m (Breite) und x,xx m (Höhe) zur Verfügung. Zur besseren Vergleichbarkeit sind der Lageplan im M 1:250 (Ziffer 2) und der Schnitt im M 1:250 (Ziffer 3) entsprechend dem Layoutvorschlag anzuordnen. Darüber hinaus stellt das von der Ausloberin zur Verfügung gestellte Testlayout ein Angebot dar, den Wettbewerbsbeitrag darzustellen. Die Anordnung der Plakate ist den Bearbeiter*innen freigestellt.

Jede*r Teilnehmende darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten einer Gesamtlösung sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung durch das Gremium ausgeschlossen. Darstellungen außerhalb der Grenzen des Wettbewerbsgebiets sind nur zur Verdeutlichung der konzeptionellen und gestalterischen Verknüpfung zulässig.

6. Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen



Die folgenden Unterlagen werden allen Teilnehmenden als downloadlink zur Verfügung gestellt:

1. die vorliegende Auslobung
2. die Zusammenstellung der Rückfragen und Antworten
3. Arbeitsplan als .dwg- und .dxf-Datei
4. Arbeitsplan als .pdf-Datei im M 1:250
5. Luftbild (Stand 2021)
6. Informationspläne als .pdf-Dateien
 - Städtebauliches Konzept
 - Leitungspläne
 - ...
7. Weitere Planungsunterlagen
 - Bericht Archäologie
 - Eckpunkte Stadtklima und Wasser/Thermalwasser
 - Mobilitätskonzept Altstadtquartier Büchel
 - Fotodokumentation Bodenplatte Parkhaus
 - Geländeschnitte Parkhaus Büchel
 - Gestaltungshandbuch der Stadt Aachen, 2013
 - Freiraumkonzept Grüne Krone
 - Übersicht Materialien in der Umgebung
 - Grundlagenermittlung vorhandener Spielmöglichkeiten für die Innenstadt
 - Leitkriterien aus dem städtebaulichen Konzept
 - Ergebnisse der Bürger*innenbeteiligung, 23.09.22
 - Broschüre „Visionen und Varianten – Der Büchel nimmt Fahrt auf.“
 - Broschüre „Stell Dir vor, ein Parkhaus wird Stadt und viele machen mit - Büchel-Startphase“
8. Fotos
9. Layoutvorschlag als .pdf-Datei
10. Formblatt Verfasser*innenerklärung
11. Formblatt Kostenberechnung als .xlsx-Datei
12. Datenschutzhinweise gem. Art. 13 EU-Datenschutzgrundverordnung
13. Beispielhafter Mustervertrag
14. Unterlagen zum Verhandlungsverfahren
15. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen als .pdf-Checkliste

7. Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen zur Auslobung können bis zum 29.03.2023 um 12:00 Uhr über das Rückfragenforum im Wettbewerbsportal unter <https://ovf.wettbewerbe-aktuell.de/de/wettbewerb-32133> in Textform und deutscher Sprache gestellt werden. Bei den Rückfragen ist auf die entsprechenden Teilziffern der Auslobung Bezug zu nehmen.

Vorbehaltlich zukünftiger Einschränkungen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie ist geplant, das Rückfragenkolloquium mit Ortsbegehung als Präsenzveranstaltung durchzuführen. Es findet am 30.03.2023 um 10:00 Uhr mit allen Teilnehmenden statt. Die Veranstaltung beginnt mit der Ortsbesichtigung, Treffpunkt ist der Sitz der SEGA in der Mefferdatisstraße 16-18, 52062 Aachen.

Eine Teilnahme an dem Rückfragenkolloquium wird erwartet. Ein Anspruch auf Erstattung der Reise- und sonstiger Kosten besteht nicht.

Die Beantwortung der in Textform eingereichten und während des Kolloquiums mündlich gestellten Rückfragen erfolgt, falls erforderlich, in Abstimmung mit dem Preisgericht und den Sachverständigen. Eine Zusammenstellung aller eingereichten Fragen und deren Beantwortung werden den Teilnehmenden über <https://ovf.wettbewerbe-aktuell.de/de/wettbewerb-32133> ab dem 06.04.2023 uneingeschränkt, vollständig und direkt zur Verfügung gestellt und sind Bestandteil der Auslobung.

8. Abgabe der Wettbewerbsarbeit

Die Wettbewerbsarbeiten sind in allen Stücken nur durch eine gleichlautende Kennzahl zu bezeichnen. Sie ist rechts oben in einer Größe von 2 cm Höhe und 6 cm Breite auf jedem Blatt in der rechten oberen Ecke anzubringen. Die Kennzahl ist aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern zulässig. Sie darf keine Rückschlüsse auf den Wettbewerbsteilnehmenden (Geburts- tag, Telefonnummer usw.) zulassen. Numerische Reihenfolgen (bspw. 123456) sind ebenfalls unzulässig. Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeiten und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale des*der Verfasser*in tragen.

Die Wettbewerbsarbeiten sind zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand ohne Absender*in oder sonstigen Hinweis auf den*die Verfasser*in, aber mit der Kennzahl und dem Vermerk „**Wettbewerb Altstadtquartier Büchel**“ einzureichen. Bei Zustellung durch Post- oder Kurierdienst ist der*die Empfänger*in als Absender*in anzugeben.

Die Teilnehmenden haben die Verfasser*innenerklärung mit ihrer Anschrift in einem verschlos- senen und undurchsichtigen Umschlag mit der gleichen Kennzahl einzureichen, mit der die Wettbewerbsarbeit gekennzeichnet wird.

Die Wettbewerbsarbeiten müssen bis zum 17. Mai 2023 um 17 Uhr bei

gruppe F | Freiraum für alle
Gneisenastraße 41
10961 Berlin

eingegangen sein. **Es gilt nicht das Datum des Poststempels.**

Der*die Verfasser*in trägt die Verantwortung, dass alle geforderten Leistungen bis zur Abga- befrist vorliegen.

Bindende Vorgaben des Wettbewerbs – Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Es gibt für die Teilnehmenden keine bindenden Vorgaben im Wettbewerbsverfahren, außer der fristgerechten Einlieferung der Wettbewerbsarbeiten.

Im Zweifelsfall obliegt eine abschließende Entscheidung über die Zulassung der Wettbewerbs- arbeiten dem Preisgericht.

9. Beurteilungsverfahren und Vorprüfung

Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 (2) der RPW 2013 sowie den Anlagen VI und VII zur RPW 2013 dargestellt. Die eingereichten Arbeiten werden u.a. mit Hilfe der Beurteilungskriterien vorgeprüft. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfenden hinzugezogen werden. Dem Preisgericht werden die Ergebnisse der Vorprüfung als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt, die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten.

Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Arbeiten im Wettbewerb durch das Preisgericht nach RPW 2013 herangezogen:

- 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 genannte Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich vor, die Kriterien zu gewichten und danach zu bewerten.

10. Wettbewerbssumme und Prämierung

Für den Wettbewerb nach RPW 2013 stellt die Ausloberin nach Abschluss der Bearbeitung eine Wettbewerbssumme von 50.000 Euro (brutto, inkl. der derzeit gültigen MwSt. von 19%) zur Verfügung. Die Wettbewerbssumme wurde auf der Basis der HOAI (2013) ermittelt. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

- | | |
|-----------|-------------|
| 1. Preis: | 20.000 Euro |
| 2. Preis: | 12.500 Euro |
| 3. Preis: | 7.500 Euro |

Für zwei Anerkennungen stehen insgesamt 10.000 Euro zur Verfügung.

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Verteilung der Preissumme vorzunehmen. Die Gesamtsumme kommt dabei immer zur Ausschüttung.

11. Weitere Bearbeitung und Beauftragung

Zur Umsetzung des Projekts wird die Ausloberin unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts und den in § 8 (2) RPW 2013 genannten Voraussetzungen sowie den Vorgaben der VgV eine*n der Preisträger*innen (in der Regel den*die Gewinner*in des Wettbewerbs) mit weiteren Leistungen (stufenweise, mind. LPH 2-5) gemäß § 39 HOAI 2021 (Grundleistungen und besondere Leistungen) sowie zusätzlichen Leistungen beauftragen, sofern der (Weiter-) Beauftragung kein wichtiger Grund entgegensteht. Das voraussichtliche Leistungsbild und die voraussichtlichen Verhandlungsvergabekonditionen sind in Anlage 1.11 Unterlagen zum Verhandlungsverfahren dargestellt.

Die Ausloberin ist derzeit nur Eigentümerin der Flächen des ersten Bauabschnittes (vgl. Teil B, Kapitel 2). Mit den Eigentümer*innen der Flächen des Erweiterungsbereichs zum ersten Bauabschnitt laufen konstruktive Abstimmungsgespräche zur Entwicklung der Flächen im Sinne der städtebaulichen Konzeption. Eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft wurde signalisiert. Ob eine gemeinsame Entwicklung gelingt, steht jedoch noch nicht fest. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses muss darum zweistufig entsprechend der zwei Bauabschnitte möglich sein (vgl. Teil B, Kapitel 2).

Aus diesem Grund ist nur eine stufenweise Beauftragung möglich. Die gewählten Stufen orientieren sich an der voraussichtlichen Bereitstellung der finanziellen Mittel und der Bauabschnitte/Flächenverfügbarkeit:

- Die erste Auftragsstufe wird voraussichtlich die Leistungen der Leistungsphasen 2 bis 3 gemäß § 39 HOAI (2021) bezogen auf den gesamten Bearbeitungsbereich (beide Bauabschnitte) umfassen sowie Leistungsphasen 4 und 5 gemäß § 39 HOAI (2021) bezogen auf den ersten Bauabschnitt.
- Die zweite Auftragsstufe umfasst voraussichtlich die Leistungsphasen 6-8 gemäß § 39 HOAI (2021) bezogen auf den ersten Bauabschnitt oder für Teilbereiche davon.
- Die dritte Auftragsstufe umfasst voraussichtlich die Leistungsphasen 4-8 gemäß § 39 HOAI (2021) für den zweiten Bauabschnitt oder für Teilbereiche davon.
- Die vierte Auftragsstufe wird die Beauftragung voraussichtlich weiterer Besonderer Leistungen gemäß Anlage 11 (zu § 39 (4), § 40 (5) HOAI (2021)) und zusätzliche Leistungen (z.B. Teilnahme an Öffentlichkeitsveranstaltungen) umfassen.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmenden bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet (RPW 2013 § 8 Absatz 2).

Für die Auftragsvergabe tritt die Ausloberin mit den Preisträger*innen des Realisierungswettbewerbs in ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb nach § 14 Abs. 4 Nr. 8 VgV ein.

Die Ausloberin wird die Preisträger*innen zur Teilnahme an den Verhandlungen auffordern und gemäß § 80 Abs. 1 VgV die Vorlage der zum Nachweis der Eignung zur Teilnahme an dem Verhandlungsverfahren und zur Ausführung des Planungsauftrags erforderlichen

Unterlagen verlangen. Die einzureichende Eignungsnachweise hat die Ausloberin bereits gemäß § 70 Abs. 2 VgV unter Ziffer VI.3) der Wettbewerbsbekanntmachung bekannt gegeben.

Sollten die Bewerber*innen bzw. Bewerber*innengemeinschaften die bekannt gemachten Eignungskriterien nicht erfüllen können, besteht die Möglichkeit, die fehlende Eignung im Wege der Eignungslleihe nach § 47 VgV nachzuweisen. Auf diese Möglichkeit wird, insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung von Berufsanfängern und kleineren Büros, besonders hingewiesen.

Wenn der*die Bieter*in oder die Bieter*innengemeinschaft im Hinblick auf die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle und/oder die technische und berufliche Leistungsfähigkeit die Kapazitäten anderer Unternehmen in Anspruch nehmen will, muss er*sie eine Verpflichtungserklärung gem. §47 (1) VgV und alle Eigenerklärungen nach Ziffer III.1 Anlagen 3 - 5 der Wettbewerbsbekanntmachung dieser Unternehmen abgeben. Dies gilt insbesondere auch für die Unterauftragnehmer*innen, deren Referenzen der*die Bieter*in/die Bieter*innengemeinschaft bereits im Auswahlverfahren angeführt hat.

Im Anschluss an die Verhandlungen wertet die Ausloberin die Angebote der Preisträger*innen voraussichtlich nach den Zuschlagskriterien aus.

Eignungskriterien

Gemäß § 70 Abs. 2 VgV bereits jetzt bekannt gemachte Eignungsnachweise für das spätere Verhandlungsverfahren sind die Folgenden:

1. Eigenerklärung, dass der*die Bieter*in/die Bietergemeinschaft über eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung (Personen-, Sach-, Vermögensschäden jeweils 2 Mio. Euro, 2-fach maximiert) verfügt bzw. diese im Auftragsfall abschließen wird;
2. Verpflichtungserklärung (sofern sich der*die Bieter*in der Eignungslleihe bedient);
3. Nachweis des Nettojahresumsatz Freianlagen nach HOAI § 39 im Durchschnitt der letzten drei Jahre (2020/2021/2022): größer/gleich 150.000 € (Selbstauskunft, im Falle einer Bietergemeinschaft sind Umsatzzahlen der Mitglieder der Bietergemeinschaft zu addieren);
4. Darstellung der Referenzen. Es werden sowohl Unternehmensreferenzen als auch personenbezogene Referenzen der Projektleitung akzeptiert.

Anforderungen an die Referenzen (vorgenannte Ziffer 5.):

An die Referenzen werden die folgenden Anforderungen gestellt:

- a) Nachweis min. zwei Referenzen Objektplanung Freianlagen vergleichbarer Komplexität, die die folgenden Mindestkriterien erfüllen:
 - i. Fertigstellung in den letzten 10 Jahren (Stichtag für die Übergabe an den Bauherrn: 01.01.2013).
 - ii. min. Honorarzone III
 - iii. min. Leistungsphasen 2-5 nach § 39 HOAI,
- b) Nachweis min. zwei Referenzen Objektplanung Freianlagen vergleichbarer Komplexität, die die folgenden Mindestkriterien erfüllen:
 - i. Fertigstellung in den letzten 10 Jahren (Stichtag für die Übergabe an den Bauherrn: 01.01.2013),
 - ii. min. Honorarzone III,
 - iii. min. Leistungsphasen 6-8 nach § 39 HOAI.

Als Fertigstellungszeitpunkt für die Referenzen gilt der Tag der Übergabe an den*die Bauherr*in. Die eingereichten Referenzen müssen bis zum Tag der Bekanntmachung fertiggestellt (d.h. übergeben) sein.

Je Referenzkategorie sind mindestens zwei wertbare Referenzen nachzuweisen. Beide Anforderungen können mit gemeinsamen Referenzen nachgewiesen werden.

Der*die Bewerber*in erhält die Möglichkeit zum Nachweis der entsprechenden Eignungsanforderungen die Kapazitäten anderer Unternehmen (z. B. von Nachunternehmern) in Anspruch zu nehmen; er*sie muss in diesem Fall nachweisen, dass ihm*ihr die für den Auftrag erforderlichen Mittel tatsächlich zur Verfügung stehen werden (z. B. durch Vorlage einer entsprechenden Verpflichtungserklärung).

Bereits im Rahmen des Wettbewerbs geprüfte Nachweise (§§ 123, 124 GWB bzw. Kammernachweis) können bei Bedarf erneut gefordert werden.

Zuschlagskriterien

Für die Auftragserteilung sind folgende Zuschlagskriterien maßgeblich:

1. Platzierung im Planungswettbewerb (1. Preis 10 Punkte; 2. Preis 6 Punkte; 3. Preis 2 Punkte)
2. Darstellung der Projektumsetzung/Projektorganisation/Projektteam (u.a. Sicherstellung einer laufenden Präsenz vor Ort in LPH 8)
3. Darstellung des entwurflichen Weiterentwicklungsprozesses nach Empfehlungen aus der Preisgerichtssitzung sowie unter anschließender Einbeziehung der Öffentlichkeit
4. Honorar (Grundleistungen und besondere Leistungen HOAI sowie zusätzliche Leistungen)

Die Zuschlagskriterien werden wie folgt gewichtet:

Kriterium	Punkte	Gewichtung
1. Platzierung im Planungswettbewerb (1. Preis 10 Punkte; 2. Preis 6 Punkte; 3. Preis 2 Punkte)	-	55%
2. Darstellung der Projektumsetzung/Projektorganisation/Projektteam (u.a. Sicherstellung einer laufenden Präsenz vor Ort in LPH 8)	0-10	10%
3. Darstellung des zur entwurflichen Weiterentwicklungsprozesses nach Empfehlungen aus der Preisgerichtssitzung sowie unter anschließender Einbeziehung der Öffentlichkeit	0-10	10%
4. Honorar	0-10	25%

Im Einzelnen:

Wertungsmethodik

Bei der Bewertung im Verhandlungsverfahren wird die Auftraggeberin ein gewichtetes Punktesystem anwenden. Die erreichten Punkte werden mit der angegebenen Gewichtung multipliziert, die Summe ergibt die Gesamtbewertung. Die maximale Punktzahl beträgt 10 Punkte.

Wertung des Kriteriums „Honorar“

Der*die Bieter*in mit dem niedrigsten Angebotspreis erhält die maximale Punktzahl (10 Punkte).

Die weiteren Angebote erhalten ihren Punktwert nach der Formel:

$$\text{Niedrigstes Angebot} \div \text{zu wertendes Angebot} \times \text{Maximalpunktwert (10)}$$

Das Ergebnis wird auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet.

Wertung der Kriterien „Projektumsetzung/Projektorganisation/Projektteam“ und „Weiterentwicklungsprozess“

0-2 Punkte

Die Angaben, Erklärungen oder Beschreibungen sind unkonkret oder können für eine Bewertung nicht vergleichbar nachvollzogen werden.

Eine erfolgreiche Leistungserbringung ist nicht zu erwarten bzw. erscheint zweifelhaft.

3-4 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen oder Beschreibungen sind teilweise unvollständig oder können nicht immer nachvollzogen werden.

Eine erfolgreiche Leistungserbringung ist nur bedingt zu erwarten bzw. erscheint zweifelhaft.

5-6 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen oder Beschreibungen sind ausführlich beschrieben und grundsätzlich nachvollziehbar.

Eine erfolgreiche Leistungserbringung erscheint gewährleistet.

7-8 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen oder Beschreibungen sind vollständig und in den überwiegenden Punkten nachvollziehbar. Sie lassen einen guten Erfolg der Leistungserbringung erwarten.

9-10 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen oder Beschreibungen sind vollständig und in allen Punkten nachvollziehbar. Sie lassen einen sehr guten Erfolg der Leistungserbringung erwarten.

Wird zu den Kriterien „Projektumsetzung/Projektorganisation/Projektteam“ oder zu „Weiterentwicklungsprozess“ der Maximalpunktwert 10 nicht vergeben, werden die einzelnen Bewertungen für dieses Kriterium durch Bildung eines Wertungsfaktors zu dem Punktwert 10 in Relation gesetzt.

Der Wertungsfaktor ermittelt sich aus der Division des Maximalpunktwerts (10) und dem höchsten erreichten/vergebenen Punktwert in dem jeweiligen Kriterium.

Die erreichten Punktwerte werden mit dem so ermittelten Wertungsfaktor im jeweiligen Wertungskriterium multipliziert.

Es wird erwartet, dass insbesondere für Leistungsphase 8 gemäß § 39 HOAI (2021) die Präsenz des*der Auftragnehmer*in im Projektgebiet gewährleistet wird. Bei Landschaftsarchitekt*innen, die nicht in Aachen oder Umgebung ansässig sind, ist die Vor-Ort-Präsenz nachzuweisen oder ein Kontaktlandschaftsarchitekturbüro hinzuzuziehen.

12. Nachprüfung

Das Verfahren für Verstöße gegen diese Vergabe richtet sich nach den Vorschriften der §§ 160 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Zur Wahrung der Fristen wird auf die §§ 160 ff. GWB verwiesen; insbesondere darauf, dass ein Nachprüfungsantrag gemäß § 160 (3) Satz 1 Nr. 4 GWB spätestens 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, zu stellen ist. Vergabeverstöße sind nach § 160 (3) Satz 1 Nr. 1 GWB vor Einreichen des Nachprüfungsantrags innerhalb von 10 Kalendertagen, nachdem der Bieter den Verstoß erkannt hat, beim Auftraggeber zu rügen.

Zuständige Vergabekammer
Vergabekammer Rheinland mit Sitz bei der Bezirksregierung Köln
Zeughausstraße 2 – 10
50667 Köln
Deutschland

13. Eigentum und Urheberrecht

Die Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin veröffentlicht werden. Dies umfasst insbesondere das Recht der bebilderten Erstveröffentlichung (inkl. Ausstellungsveröffentlichung). Die Ausloberin ist insbesondere auch berechtigt, die eingereichten Wettbewerbsarbeiten nach Abschluss des Verfahrens unter Angabe der Verfasser*innen ohne weitere Prüfung – ganz oder in Teilen – zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben sowie insbesondere im Internet öffentlich zugänglich zu machen und zu senden. Soweit nachfolgend nichts Abweichendes vereinbart ist, gilt § 8 Abs. 3 RPW: Wettbewerbsarbeiten dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der*die Verfasser*in mit der weiteren Bearbeitung beauftragt wird.

Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei dem Verfasser*innen. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum der Ausloberin. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmenden, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

14. Verfasser*innenerklärung

Durch ihre Unterschrift in den Verfasser*innenerklärungen versichern die Wettbewerbsteilnehmenden,

- dass kein Teilnahmehindernis im Sinne von § 4 (2) RPW 2013 vorliegt,
- zur Einreichung der Wettbewerbsarbeit entsprechend der Auslobung teilnahmeberechtigt und geistiger Urheber der Wettbewerbsarbeit zu sein,
- zum Zweck der weiteren Bearbeitung der dem Verfahren zugrundeliegenden Aufgabe die Befugnis zur Nutzung und Änderung der Wettbewerbsarbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender Rechte an die Ausloberin zu besitzen,
- mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden zu sein und
- zur fach- und termingerechten Durchführung beauftragter Leistungen in der Lage zu sein.

Zudem versichern die Verfasser*innen mit ihrer Unterschrift, dass sie mit den Verfahrensbedingungen Teil A der Auslobung einverstanden sind.

Außerdem erklären die Verfasser*innen, dass personenbezogene Daten im Zusammenhang mit o.g. Wettbewerb bei der Ausloberin und beim Büro gruppe F | Freiraum für alle GmbH in Form einer automatisierten Datei geführt werden dürfen. Die Verfasser*innenerklärung befindet sich als Formblatt in den digitalen Unterlagen unter Anlage 1.8. Formblatt Verfasser*innenerklärung.

15. Bekanntgabe des Ergebnisses/Ausstellung der Arbeiten

Unverzüglich nach Abschluss der Preisgerichtssitzung wird das Ergebnis des Wettbewerbs allen Teilnehmenden durch Übersendung des Ergebnisprotokolls übermittelt. Der Öffentlichkeit wird das Ergebnis durch die Ausloberin über die lokalen Medien bekanntgegeben.

Die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten werden mit den Namen der Verfasser*innen, den Mitarbeitenden und Sonderfachleuten, den Preisen und Anerkennungen, der Aufnahme in die engere Wahl und dem Preisgerichtsprotokoll öffentlich ausgestellt. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmenden und den lokalen Medien mitgeteilt (RPW 2013 § 8 Absatz 1).

16. Haftung und Rückgabe

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens. Die nicht prämierten Arbeiten können zu einem Zeitpunkt, der rechtzeitig mitgeteilt wird, bei der Ausloberin abgeholt werden. Sind diese Arbeiten trotz einer Erinnerung sechs Wochen nach dem genannten Termin nicht abgeholt worden, so geht die Ausloberin davon aus, dass die betreffenden Teilnehmenden das Eigentum an ihren Arbeiten aufgegeben haben. In diesem Fall wird die Ausloberin die Arbeiten vernichten.

17. Terminübersicht

Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen	24. März 2023
Rückfragen schriftlich bis	29. März 2023, 12:00 Uhr
Rückfragenkolloquium mit Ortsbegehung	30. März 2023, 10:00 Uhr

Beantwortung der Rückfragen bis	06. April 2023
Abgabe der Wettbewerbsbeiträge	17. Mai 2023
Planungswettbewerb Bearbeitungszeit	24. März bis 17. Mai 2023
Vorprüfung	22. Mai bis 16. Juni 2023
Sachverständigentermin	19. Juni 2023
Sitzung des Preisgerichts	20. Juni 2023
Verhandlungsverfahren inklusive Angebotserstellung und Verhandlungsgespräche	Ab Juli 2023
Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses	Juli/August 2023

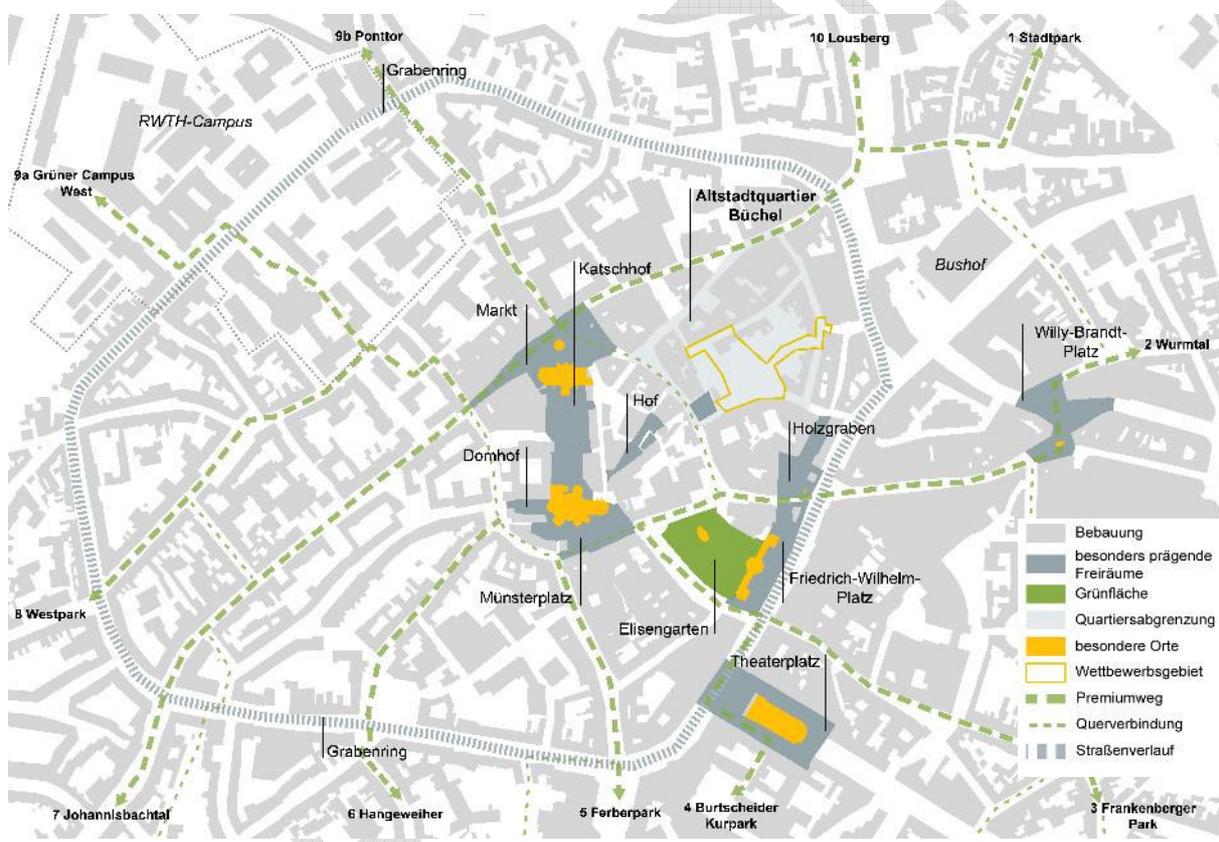
WETTBEWERB

Teil B Situation und Planungsvorgaben

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die kreisfreie Stadt Aachen mit rund 250.000 Einwohnenden liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen und grenzt im Dreiländereck unmittelbar an Belgien und an die Niederlande. Die niederländische Provinzhauptstadt Maastricht liegt etwa 35 km westlich entfernt, rund 50 km südwestlich befindet sich die belgische Provinzhauptstadt Lüttich. Diese außerordentliche Lage in der Euregio Maas-Rhein macht die Region sowie die Stadt Aachen zu einem internationalen Lebens- und Wirtschaftsstandort. Für Unternehmen, Beschäftigte und Studierende bietet dieses Umfeld interessante und vielschichtige Perspektiven.

Lage im Stadtgebiet



32 Städtebauliche Einordnung des Wettbewerbsgebietes

Das Altstadtquartier Büchel befindet sich innerhalb des „Grabenrings“ Aachens und in etwa 250 m Entfernung vom UNESCO-Welterbe Aachener Dom sowie dem historischen Rathaus. Das rund 3 ha große Altstadtquartier Büchel liegt zwischen den Straßen Kleinkölnstraße, Großkölnstraße sowie Mefferdatisstraße und Büchel. Über ein engmaschiges Wegenetz ist es mit den angrenzenden Räumen verbunden. Über die besonders attraktiven Premiumfußwege werden die Verbindungen zum Lousberg, zum naheliegenden Stadtpark sowie zum weiter entfernt liegenden Wurmatal im Nordosten (Premiumfußwege 10, 1 und 2) und zum Frankenberg Park, Burtscheider Kurgarten und Ferberpark im Südosten (Premiumfußwege 3, 4 und 5) hergestellt (siehe Anlage 1.5, Pläne der verkehrlichen Erschließung im Stadtgebiet Aachen).

Der Planungsraum ist umgeben von einer heterogenen Baustruktur, mit teilweise größeren mehrgeschossigen Baukörpern, einer Einzelhandelsgroßimmobilie bis hin zu kleinteiliger altstadttypischer Blockrandbebauung. Die Nutzung ist mit einer Mischung aus Wohn-, Büro- und Dienstleistungs- sowie Einzelhandelsnutzungen altstadttypisch. Rund um den Dom finden sich neben Verwaltungsgebäuden (städtisch, kirchlich und privatwirtschaftlich) insbesondere Einzelhandel und Gastronomie. Durchzogen wird das Altstadtquartier Büchel von der Antoniusstraße, die durch Ihre Prostitutionsnutzung das unmittelbare Umfeld prägt. Durch den seit Mitte 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 999A – Antoniusstraße ist die Prostitutionsnutzung zukünftig auf den östlichen Teilbereich des Straßenzuges begrenzt.

Freiflächen im Umfeld

Das Altstadtquartier Büchel liegt inmitten der urbanen, dicht bebauten historischen Altstadt und in Nachbarschaft zu weiteren prägnanten öffentlichen Freiflächen. Diese sind – abgesehen vom Elisengarten – vorwiegend durch einen „steinernen Charakter“ geprägt. In unmittelbarer Nähe zum Büchel befindet sich der „Hof“. Dabei handelt es sich um eine vergleichsweise kleine Platzfläche mit dreieckigem Grundriss. Die Nutzung ist wesentlich durch die Gastronomie geprägt. Der Platz wird aber auch kulturell genutzt. Er weist ein markantes Gefälle auf, das in Teilen mit einer großflächigen Treppenanlage überwunden wird. Konsumfreier Aufenthalt findet im Hof nur nachgeordnet statt.

Der Katschhof ist ca. 200 m vom Planungsbereich am Büchel entfernt und der städtebaulich herausragende Platz in Aachen. Als Teil des historischen Pfalzbezirks aus karolingischer Zeit, zwischen Rathaus und dem Weltkulturerbe Aachener Dom gelegen, stellt er so etwas wie „die gute Stube“ der Aachener Bürgerinnen und Bürger dar. Die mit Naturstein gepflasterte Fläche ist ein wichtiger Identifikationspunkt der Aachener*innen mit ihrer Stadt. Auf der Fläche finden auch Veranstaltungen statt, im Sommer zum Beispiel der „Archimedische Sandkasten“ und im Winter der Weihnachtsmarkt. Die meiste Zeit des Jahres wird die beeindruckende historische Kulisse zwischen Rathaus und Dom jedoch frei gehalten.

Unmittelbar südlich angrenzend an den Dom befindet sich der Münsterplatz. In den umgebenden Nutzungen ist er geprägt von Einzelhandel und Dienstleistung. Er bietet Platz für einen Wochenmarkt (Biomarkt). Im Gegensatz zum Katschhof dominiert auf dem Münsterplatz mehr oder weniger frei angeordneter Baumbestand die Platzfläche. Sichtbezüge auf die Domfassade und die weitere angrenzende Bebauung entstehen beim Durchschreiten des Platzes eher zufällig. Auch der Münsterplatz ist Teil des Weihnachtsmarktes.

Vor dem Rathaus befindet sich der Aachener Markt, auf dem über das Jahr ein Teil des Wochenmarktes und in der Weihnachtszeit der Weihnachtsmarkt stattfinden. Der Platz mit Brunnen mit einem Standbild von Karl dem Großen ist ein wichtiger touristischer Anziehungspunkt. Deutlich dominiert wird der Aachener Markt von der gotischen Fassade des Rathauses. Die weitere Bebauung der Platzränder ist zum Teil noch historisch kleinteilig, zum Teil auch durch größere Nachkriegsstrukturen geprägt. Durch seine zentrale Lage und den Gastronomie- und – in deutlich geringerem Maße – Einzelhandelsbesatz in den EG-Zonen, ist der Marktplatz einer der über den gesamten Tageslauf belebtesten Aachener Plätze.

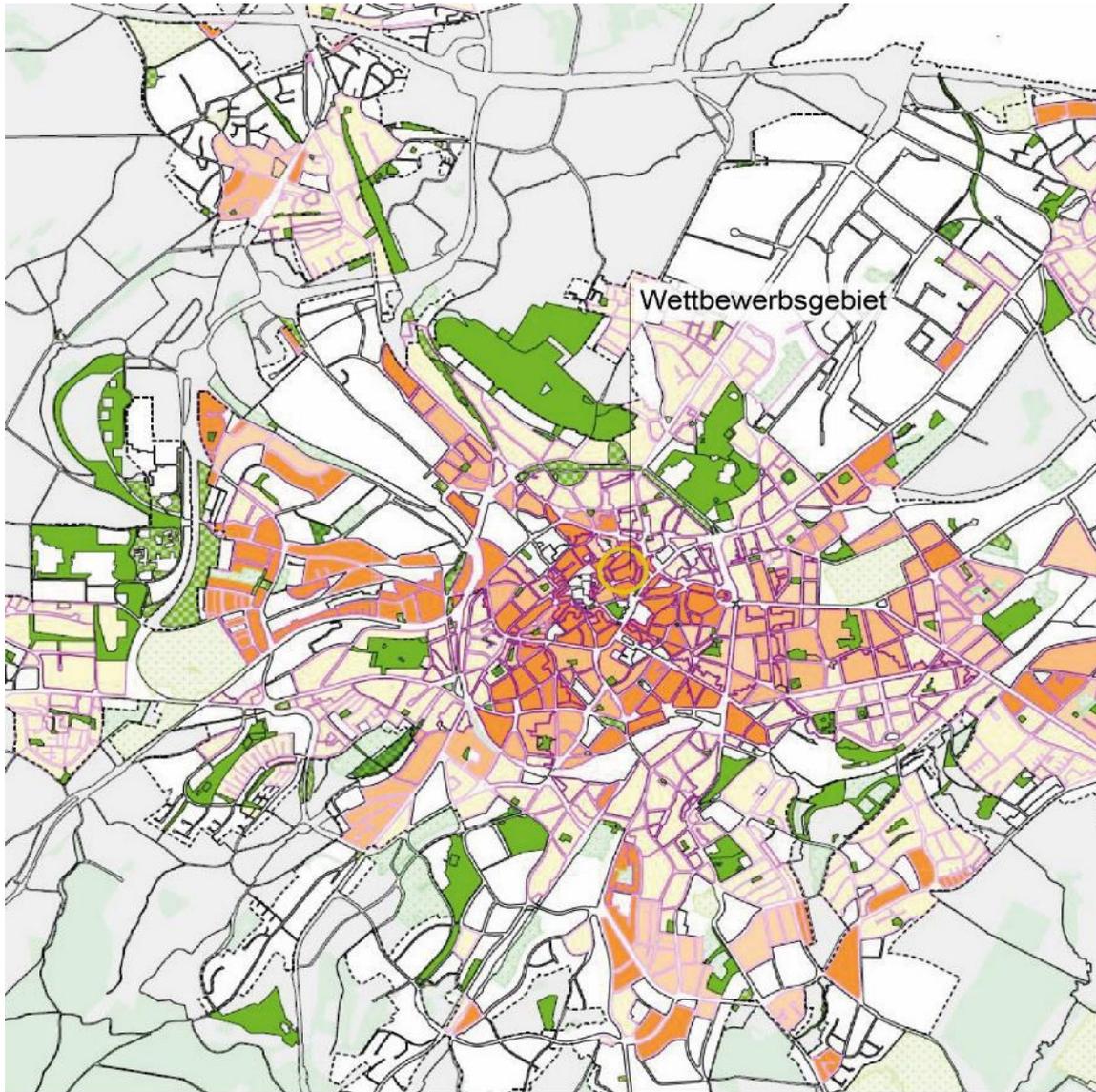
Der Elisengarten mit dem angrenzenden Elisenbrunnen ist die einzige größere grüne und durch Vegetation geprägte Freifläche in der historischen Innenstadt. Als solche stellt er in

gewisser Weise das „grüne Pendant“ zum Aachener Markt dar. Die abgetreppte Gestaltung der Freifläche des Elisengartens mit Wegen und Brunnen, dem Pavillon des Eisenbrunnens und dem Friedrich-Wilhelm-Platz auf dessen süd-östlicher Seite, bietet unterschiedliche Aufenthaltsangebote für die Bürger*innen. Auf dem eher steineren Friedrich-Wilhelm-Platz findet an einem Wochentag der Wochenmarkt statt. In einer archäologischen Vitrine im nördlichen Teil des Elisengartens sind Relikte aus der Jungsteinzeit bis zum späten Mittelalter ausgestellt. Der Elisengarten gilt als Treffpunkt verschiedener Generationen und wird stark frequentiert. Der für Anwohner*innen wie Besucher*innen der Innenstadt attraktive und wertgeschätzte Elisengarten ist aufgrund seiner hohen Beliebtheit jedoch zugleich gänzlich übernutzt. Trotz intensiver Grünpflege nimmt der Verschleiß von Jahr zu Jahr zu. Am Eisenbrunnen ist – als einzige Stelle in der Aachener Innenstadt – das heiße Thermalwasser an Wasserhähnen und kleinen Wandbecken erlebbar und durch den unverkennbaren Schwefelgeruch präsent.

Der Platz am Holzgraben befindet sich an der verkehrsgeprägten Peterstraße und bildet den Auftakt zur Fußgängerzone Holz- und Dahmengraben. Diese bilden als eine der ältesten Fußgängerzonen Aachens einen wichtigen – wenngleich zunehmend unter Leerstand leidenden – Baustein im Aachener Einkaufsstraßennetz. Die Nutzung auf dem Platz ist durch die angesiedelte Gastronomie geprägt, nicht-kommerzielle Aufenthaltsqualitäten bestehen nicht. Auf dem Platz befindet sich die Skulptur „Klenkes“.

Der Theaterplatz mit dem denkmalgeschützten Theatergebäude in seiner Mitte flankiert die Aachener Altstadt und ist Anfangs- und Endpunkt des Boulevard Theaterstraße. Der bisher stark verkehrlich geprägte Platz wurde seit 2020 durch ein Reallabor von Teilen des motorisierten Verkehrs befreit und als Aufenthaltsfläche aktiviert. 2021 wurde von der Stadt Aachen und der Regionetz GmbH ein Planungswettbewerb durchgeführt. Derzeit laufen die Planungen für den Umbau, der ab 2024 beginnen soll. Zielsetzung ist es, hier am Rande des Grabenrings eine Platzfläche zu schaffen, die mit der monumentalen klassizistischen Säulenfassade des Aachener Theaters als Hintergrund und am Rande des Grabenrings, die Aufenthaltsqualität an den heute noch von Verkehrsfunktionen dominierten Stadtraum bringt.

Insgesamt ist die Versorgung mit öffentlich nutzbaren Grünanlagen in der Aachener Innenstadt defizitär. Insbesondere Einwohnende im Einzugsbereich des Wettbewerbsgebiets sind mit öffentlichen Grünanlagen nicht ausreichend versorgt ($< 0,1 \text{ m}^2/\text{EW}$) und auch die Versorgung mit privaten oder halböffentlichen Grünflächen ist extrem gering. Entsprechend dem Freiraumkonzept „Grüne Krone“ sollen die Freiraumstrukturen gestärkt und weiterentwickelt werden (siehe Anlage 1.5, Freiraumkonzept Grüne Krone). Ebenso fehlen Spielangebote im Innenstadtbereich (siehe Anlage 1.5, Grundlagenermittlung vorhandener Spielmöglichkeiten für die Innenstadt). Mit dem hier ausgelobten Freianlagenwettbewerb soll in diesem Sinne in der historischen Altstadt ein Ort städtischen Lebens mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen entstehen.



Darstellung jeweils für Baublöcke, Einwohnerdaten von 2015

	nicht erfasst	unter 50 Einwohner / ha
	versorgt	(> 6 m ² / Einwohner)
	unterversorgt	(3 - 6 m ² / Einwohner)
	stark unterversorgt	(0,1 - 3 m ² / Einwohner)
	nicht versorgt	< 0,1 m ² / Einwohner

Versorgung mit privaten oder halböffentlichen Grünflächen

	nicht erfasst	unter 50 Einwohner / ha
	gut	
	gering	
	extrem gering	

Grünanlagen

	nutzbar
	eingeschränkt nutzbar wegen Lärm
	eingeschränkt nutzbar wegen Qualität
	Friedhof
	Kleingartenanlage
	Wald
	Außenbereich

3 Darstellung aus dem Freiraumkonzept „Grüne Krone“, Aachen 2019

2. Wettbewerbsgebiet

Lage und Größe

Das etwa 6.200 m² große Wettbewerbsgebiet wird nördlich von der Antoniusstraße, östlich vom Bädersteig und der Mefferdatisstraße, südlich vom Büchel und westlich von der Nikolausstraße begrenzt. Die zukünftige Freifläche soll sich entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zwischen den neu entstehenden Gebäuden im Osten und Westen sowie den im Norden und Süden angrenzenden Bestandsgebäuden aufspannen. Der Straßenteilbereich der westlichen Antoniusstraße bis hin zur Nikolausstraße und der Teilbereich des südlichen Büchel vom Bahkauptplatz bis zum südöstlichen Ende der Freifläche sind ebenfalls Bestandteil des Wettbewerbsgebiets. Die Verbindung der zukünftigen Freifläche mit der Mefferdatisstraße ist Bestandteil des Wettbewerbsgebiets. Der südwestlich gelegene Platz um den „Bahkauv“ (Brunnenskulptur) sowie die benachbarten Straßenräume östliche Antoniusstraße, Mefferdatisstraße und Nikolausstraße sind nicht Teil des Wettbewerbsgebietes.

Das Wettbewerbsgebiet gliedert sich in einen ersten Bauabschnitt und dessen voraussichtlich in der Umsetzung zeitlich versetzten Erweiterungsbereich. Die bereits im Eigentum der Ausloberin befindlichen Grundstücke und Teilabschnitte des öffentlichen Straßenraums bilden den 1. Bauabschnitt (ca. 4.400 m²). Der Erweiterungsbereich umfasst die Grundstücke (derzeit Privatbesitz) im nördlichen Teil der zukünftigen Freifläche (ca. 1.800 m²) mit der angrenzenden westlichen Antoniusstraße.

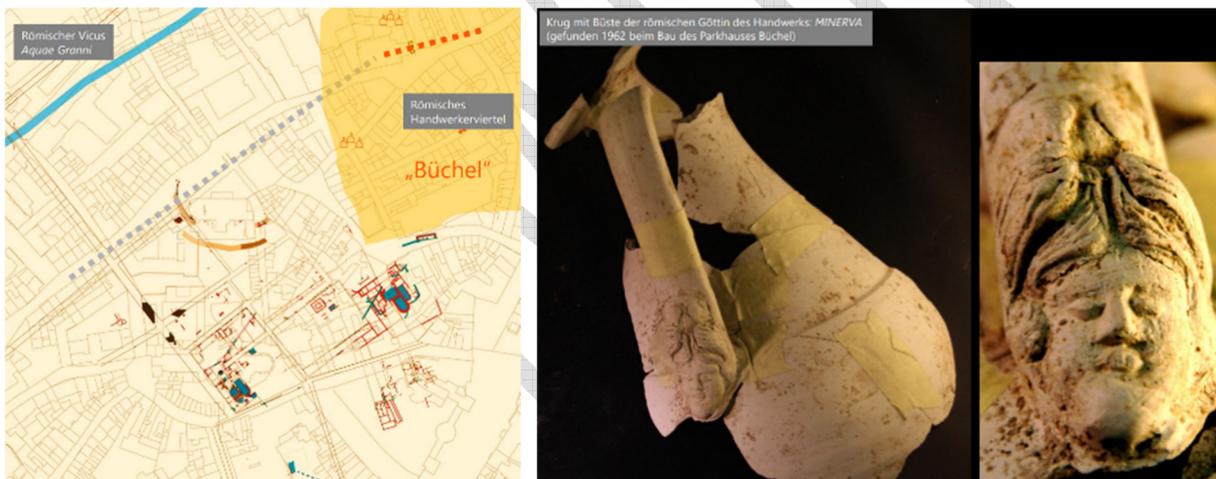


3. Entwicklung des Projektgebiets

3.1. Historische Entwicklung des Projektgebiets

Die nachfolgenden Ausführungen geben die für das Wettbewerbsgebiet wesentlichen Epochen und Entwicklungen wieder. Darüberhinausgehende Informationen sind auch der Anlage 1.5, Bericht Archäologie zu entnehmen.

Ausgehend von der ursprünglichen Besiedlung im Bereich der Burtscheider Thermalquellen durch die Kelten und Römer, wurde Aachen zur römischen Zeit als Heilbad für das Militär ausgebaut. Die älteste Thermenanlage im Aachener Zentrum wurde um das 1. Jahrhundert am Büchel errichtet. Basierend auf einem an wichtigen Überlandverbindungen ausgerichteten Achsenkreuz entstanden die typischen rasterartigen Strukturen eines römischen Stadtgrundrisses. „Während im höher gelegenen Norden des Stadtviertels Handwerker angesiedelt waren, bildete der Süden einen Übergang zum Kulturbetrieb der sogenannten Bücheltherme, der Westen einen zum öffentlichen Raum. Die hier hervortretende Thermalquelle war dabei sowohl für das Handwerk als auch für das Bäderwesen ein wichtiger Standortfaktor.“ (Eintragsblatt Bodendenkmal „Römisches bis neuzeitliches Stadtviertel Büchel, Denkmalliste der Stadt Aachen).



5 Römischer Vicus und Krug mit Büste der römischen Göttin des Handwerks: MINERVA, (gefunden 1962 beim Bau des Parkhauses Büchel)

In der karolingischen Zeit erlangte Aachen mit dem Bau der Kaiserpfalz eine besondere Bedeutung und wurde machtpolitisches Zentrum des fränkischen Reiches. Im Mittelalter entstanden die beiden ringförmigen Festungsmauern, die den Aachener Stadtgrundriss noch heute prägen und seine Erschließungsstruktur bestimmen. Bis heute sind Überreste dieser Stadtmauern zu finden.

3.1.1. Denkmale und Archäologie

UNESCO Weltkulturerbe Aachener Dom

1978 wurde der Aachener Dom als erste deutsche Stätte von der UNESCO zum Weltkulturerbe benannt. 2011 wurde eine „Pufferzone“ für das Weltkulturerbe ergänzt, die 67 ha der Aachener Innenstadt im Gesamten sowie die Silhouette und die Sichtachse zum Aachener Dom als historisches Erbe schützt. Der Denkmalbereich umfasst das Gebiet innerhalb des Grabenrings im Verlauf der Barbarossamauer sowie die Torstraßen, die bis zum Alleenring führen. Ziel ist es, den historischen Stadtgrundriss des Stadtzentrums zu erhalten und erlebbar zu machen.

Innerhalb der Pufferzone wurden konservierende Festsetzungen zum Schutz der historischen Straßenführung und der Sichtachsen zum Dom und zum Rathaus eingeführt. Auch Eingriffe in die Gestaltung von an öffentliche Flächen grenzende Dächer und Fassaden sind erlaubnispflichtig.

Außerdem sind in dem Denkmalbereich „Innenstadt“ Bodendenkmale definiert. Die Reste historisch bedeutsamer Bauten werden in sogenannten „archäologischen Fenstern“ im Stadtraum ausgestellt.

Bodendenkmale

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals AA 093 (römisches bis neuzeitliches Stadtviertel Büchel, eingetragenes Bodendenkmalseingetragenes Bodendenkmal Nr. B00057 – Stadtviertel „Büchel“ der Denkmalliste der Stadt Aachen). Dieses dokumentiert die unterschiedlichen Nutzungen und den Aufbau einer Siedlung bzw. Stadt seit der Römerzeit. Früheste Besiedlungsstrukturen gibt es aus dem 1. Jahrhundert n. Chr. Die aus dieser Zeit stammende Straßenführung ist im Stadtgrundriss – trotz der mittelalterlichen Verschiebungen – noch ablesbar.

Die archäologischen Funde weisen auf unterschiedliche Nutzungen des nördlich und südlich gelegenen Bereiches der römischen Stadt hin, räumlich voneinander getrennt durch die topographischen Gegebenheiten. Im nördlichen Bereich des Bodendenkmals wurden Hinweise gefunden, dass das Areal bereits zur Römerzeit als Handwerksstandort genutzt wurde. Davon zeugen z. B. Brennöfen und Eisenschmelzstätten. Im südlichen Bereich zeugen Funde von einer Wohnbebauung und einer großen Latrine. Hier befand sich der Übergang zur Bücheltherme. (im 1. Jh. n. Chr. errichtet, danach mehrfach umgebaut). Spätestens seit der Errichtung der Pfalz gab es im Büchelviertel eine durchgehende Besiedlung. Diese lag innerhalb der im 12. Jh. errichteten Stadtmauer („Barbarossamauer“). Seit dem 17. Jh. ging mit dem Aufschwung des Kur- und Badewesens die Erbauung von Hotels einher, im Bereich der heutigen Mefferdatisstraße existierten aber weiterhin Handwerksbetriebe und durchgehend in der Antoniusstraße das Prostitutionsgewerbe. Auch Spuren des großen Stadtbrandes von 1656 konnten dokumentiert werden. Aufgrund des Schutzstatus unterliegen Veränderungen, insbesondere Bodeneingriffe (u. a. Leitungsgräben) einem präventiven Verbot und bedürfen einer

gesonderten Erlaubnis nach § 15 (2) Denkmalschutzgesetz NRW. Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmale ist mit deren Erhalt in situ zu rechnen.



8 Übersichtsplan Pufferzone und Bodendenkmale

Archäologische Funde

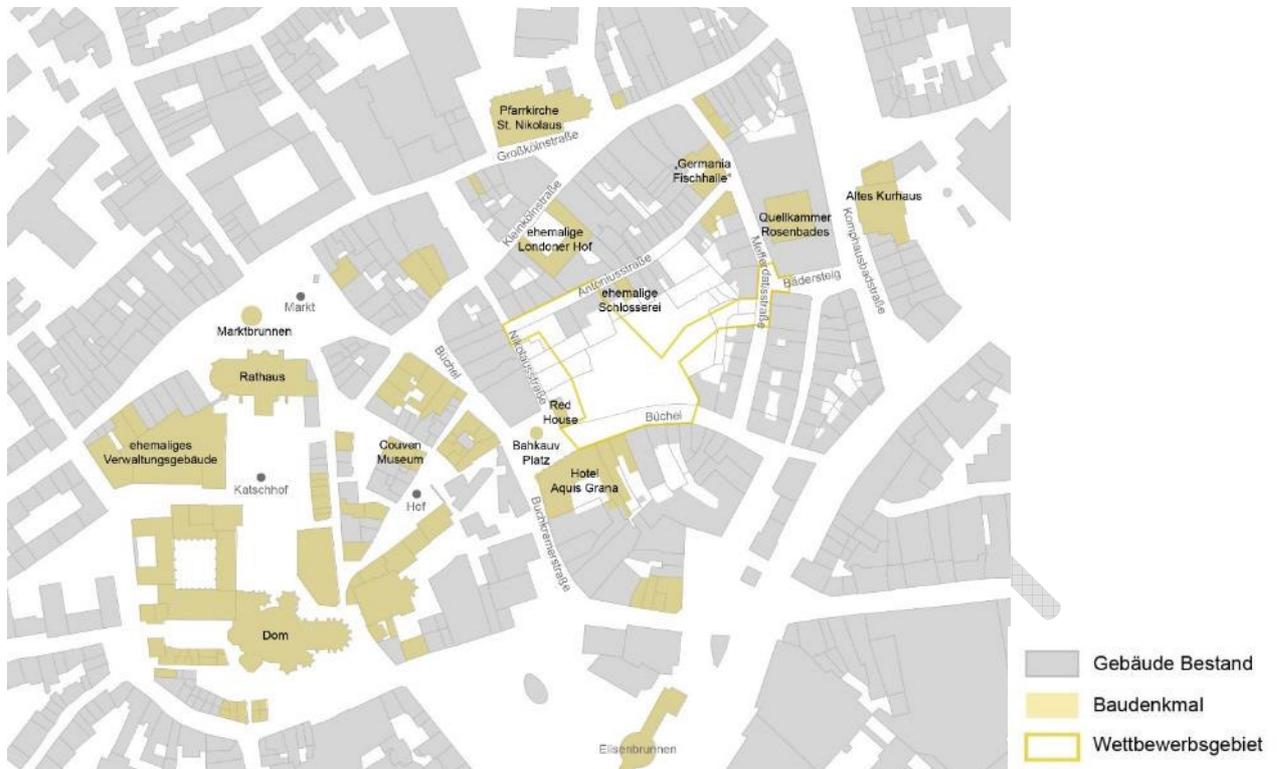
In verschiedenen Untersuchungen wurden innerhalb des Wettbewerbsgebiets archäologische Befunde unterschiedlicher Zeiträume dokumentiert. Eine detaillierte Auflistung und Erläuterungen zu den zahlreichen archäologischen Funden im und um das Gebiet herum sind der Anlage 1.5. Bericht Archäologie zu entnehmen.

Mit anthropogenen Schichten ist im Wettbewerbsgebiet bis in eine Tiefe von 5 m zu rechnen. Die Mächtigkeit der Aufschüttungen nimmt mit dem Siedlungsalter der Fläche zu, sie sind über die Jahrhunderte hinweg entstanden. Kleinräumig sind auch intentionelle Aufschüttungen z. B. in römischer Zeit zur Trockenlegung von Gelände denkbar. Es ist von einer teilweise guten Befunderhaltung in schon relativ geringer Tiefe unter der heutigen Oberfläche und teilweise auch unter der Bodenplatte des abgerissenen Parkhauses auszugehen.

Baudenkmale

An der Ecke Büchel/Nikolausstraße befinden sich zwei miteinander verbundene jeweils mehrgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise. Das Eckgebäude, bekannt als „Red House“ (Name der damaligen Gaststätte) stammt aus dem 18. Jahrhundert, das nördlich daran anschließende Gebäude wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Das Gebäudedoppel wird hauptsächlich durch die Gaststätte „Büchel“ genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem

ein Ladenlokal. Geschützt sind die Häuserfassaden sowie die Dachflächen zum Büchel und zur Nikolausstraße. Gegenüber befindet sich das Hotel „Aquis Grana“, dessen älterer Fassadenabschnitt ebenfalls als Baudenkmal gelistet ist.



9 Auswahl Baudenkmale um das Wettbewerbsgebiet



10 Häuserfassaden am Wettbewerbsareal (Red House) und Fassade des Hotels Aquis Grana

In der Antoniusstraße stehen die Gebäude einer ehemaligen Schlosserei („Silbersack“), zwei Wohn- und Geschäftshäuser (eines davon Ecke Mefferdatisstraße), die „Germania Fischhallen Frohn“ (Ecke Mefferdatisstraße), und in der Mefferdatisstraße u.a. die Quellkammer des Rosenbades als Baudenkmale unter Schutz.



11 Fassade der Germania Fischhallen

Bahkauv

Auf dem Platz zwischen der Nikolausstraße und dem Büchel steht der denkmalgeschützte Brunnen „Bahkauv“. Die Entstehung dieses Platzes geht auf das 17. Jahrhundert zurück. Damals wurde das heiße Thermalwasser durch die Bewohner*innen der Stadt zum Waschen genutzt. Die lokale Legende des Bahkauvs handelt vom „Bachkalb“, das in Abwasserkanälen an den Büchelthermen (sogenannte „Kolbert“) lebte und angetrunkene Männer angriff und deren Geld raubte. Die Thermalquellen am Büchel sind Ankerpunkt für die Legende um das Bahkauv und bilden gemeinsam einen identitätsstiftenden Faktor. (Begründung Bodendenkmal in der Denkmalliste der Stadt Aachen).

Ab 1904 stand am Bahkauv ein von Karl Krauß errichteter Brunnen, der diese Legende darstellte. Im Rahmen kriegsbedingter „Metallspenden“ wurde der Brunnen eingeschmolzen. Ende der 1960er Jahre wurde der heutige Brunnen von Kurt-Wolf von Borries geschaffen. Er besteht aus einer Bronzesäule, auf der die Bronzefigur des Bahkauvs steht.



12 Bahkauvbrunnen von Karl Krauß und heutiger Brunnen von Kurt-Wolf von Borries

3.2. Jüngere Entwicklung des Projektgebiets



13 Das Areal nach Abriss des Parkhauses, 2021 (© Andres Steindl)

Bereits seit den 1990er Jahren gab es immer wieder Bestrebungen, das Parkhaus Büchel und die damit verbundene Verkehrsbelastung aus der Innenstadt zu verbannen. Anfang 2014 traten zwei örtliche Investoren auf den Plan, deren Ambition es war, nicht nur das Parkhausgrundstück neu zu bebauen, sondern auch die von Prostitution geprägte Antoniusstraße einzubeziehen und neu zu ordnen. Schon früh zog sich ein dritter Akteur mit Grundeigentum im Quartier von den Planungen zurück. 2015 wurde von der Stadt Aachen der städtebauliche Wettbewerb „Altstadtquartier Büchel“ ausgelobt. Die desolate Situation im Plangebiet und in Teilen der Umgebung, der wachsende Leerstand, insbesondere ausgelöst durch die Schließung des Kaufhauses „Lust for Life“ im Jahr 2017, verursachten zusammen mit dem Prostitutionsgewerbe in der Antoniusstraße einen fortschreitenden Trading-Down-Effekt des Quartiers.

Im Februar 2019 zogen sich die beiden örtlichen Projektentwickler aus dem Projekt zurück und boten der Stadt Aachen die im gemeinsamen Eigentum befindlichen Liegenschaften und Gebäude, unter anderem das Parkhausgrundstück als Kernstück der Entwicklung, zum Erwerb an. Die Stadt Aachen übernahm 2019 durch diesen maßgebenden Grunderwerb die Federführung für die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel. Zum Zweck der Entwicklung dieser Fläche wurde die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA) gegründet. Die erworbenen Flächen wurden der SEGA ins Eigentum übertragen.

Die aktuellen Entwicklungen rund um den Büchel werden seit Ende 2019 von der SEGA vorangetrieben. Ein Jahr nach der Schließung des Parkhauses, im Mai 2020, begann der Abbruch des Gebäudes, der im Wesentlichen im Spätsommer 2022 abgeschlossen wurde.

Neustart

Im Januar 2020 beschloss der Planungsausschuss der Stadt Aachen, das weitere Vorgehen unter den Leitbegriffen „Brillanz, Frequenz, Werte“ und den Impulsnutzungen „Wissen“, „Wohnen“, „Wiese“ neu aufzurollen. Darauf aufbauend wurden die städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel im August 2020 neu gefasst. Die 2013 begonnene vorbereitende Untersuchung mündete 2022 in der 1. Änderungssatzung zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“ mit dem Ziel, das Altstadtquartier Büchel zu einem vollwertigen Teil der Aachener Altstadt zu entwickeln. Schwerpunkte dabei sind die Neuordnung der Antoniusstraße und die Neuentwicklung der südlich angrenzenden Flächen unter dem Leitgedanken der „Wiese“. Durch den Beschluss der Anpassung der städtebaulichen Ziele machte der Planungsausschuss auch formal den Weg für einen neuen kooperativ geprägten Planungsansatz frei und eröffnete die Möglichkeit, die bis 2017 erarbeiteten städtebaulichen Überlegungen zu hinterfragen und den städtebaulichen Entwurf in einem iterativen Prozess weiterzuentwickeln.



14 Isometrie Innenstadt Aachen, die Fläche des Altstadtquartiers Büchel bereits bebaut (Büro „De Zwarte Hond“ (Groningen, Rotterdam, Köln), Kooperative Planungswerkstatt Büchel, Januar 2021)

Sondierungsverfahren – Stadt machen am Büchel

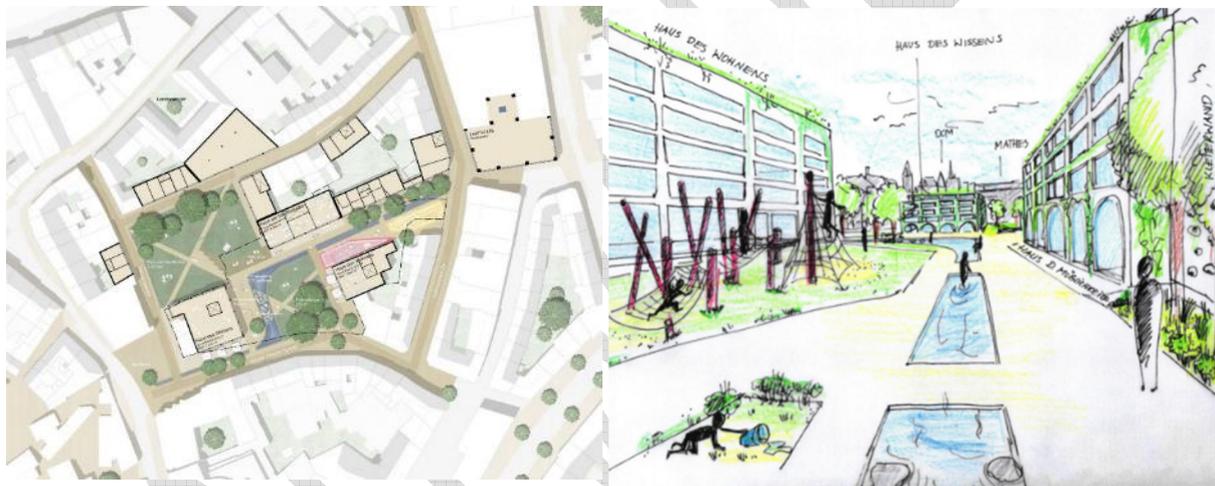
Um erste Bausteine eines tragfähigen neuen Nutzungsprogramms zu identifizieren, hat die SEGA gemeinsam mit der Stadt Aachen im Mai 2020 ein öffentliches Interessensondierungsverfahren durchgeführt und zukünftige Investierende (Stadtmacher*innen) dazu aufgerufen, ihr Interesse zu bekunden sowie Nutzende (Ideengeber*innen), ihre Programmideen zu beschreiben. Im Rahmen des Sondierungsverfahrens wurden die Einsendungen der Ideengeber*innen und der Stadtmacher*innen differenziert und im August 2020 unter Mitwirkung aller Verfasser*innen vorgestellt und erörtert. Die Vorschläge wurden für das weitere Verfahren aufbereitet. Für die Stadtmacher*innen veranstalteten die SEGA und die Stadt Aachen einen Stadtmacher*innen-Workshop. Durch den Workshop gelang es, erste Nutzungsszenarien zu identifizieren, und verantwortungs- und investitionsbereite Akteur*innen der Stadtgesellschaft

für das Altstadtquartier Büchel zu interessieren. Das Sondierungsverfahren ist nicht abgeschlossen, sondern dauert an, bis Vergabeverfahren für die jeweiligen Teilgrundstücke an dessen Stelle treten.

Ein Teilgrundstück für den zentralen Baukörper, dem Baustein WISSEN, befindet sich bereits in Form eines Konzeptverfahrens in der Ausschreibung.

Kooperative Planungswerkstatt

Auf dem Sondierungsverfahren aufbauend führte die Stadt Aachen unter Mitwirkung der SEGA zwischen November 2020 und Januar 2021 eine kooperative Planungswerkstatt mit externen Planungsbüros im Team mit Planer*innen der Stadtverwaltung durch. Die drei gemischten Planungsteams haben zu den Impulsnutzungen Wissen, Wohnen, Wiese jeweils städtebauliche Ideenskizzen für die Fläche entwickelt.



15 Planungsleitidee "Wiese" des Planungsteams um das Büro „De Zwarte Hond“ (Groningen, Rotterdam, Köln), Januar 2021

Im April 2021 traf der Planungsausschuss der Stadt Aachen die Entscheidung zur Weiterverfolgung der Konzeptidee „Wiese“. Diese Planungsleitidee sieht im Kern die Entwicklung einer öffentlichen Freifläche vor, die von neu zu errichtenden Gebäuden stadträumlich gefasst wird. In den Gebäuden sollen – neben Nutzungen wie Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie usw. insbesondere auch weiterhin die Impulsnutzungen „Wohnen“ und „Wissen“ aus der Aufgabenstellung der Planungswerkstatt Platz finden.

Ausarbeitung städtebauliches Konzept

Mit der weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden im Sommer 2021 das Büro trint + kreuder Architekten aus Köln gemeinsam mit dem Büro scape Landschaftsarchitekten aus Düsseldorf beauftragt. Die Arbeitsgemeinschaft aus beiden Büros entwickelte anhand von acht Leitkriterien drei städtebauliche Planungsvarianten.

Leitkriterien:

- Die richtige Anbindung ans Quartier finden – Büchel im Netz der Altstadt
- Die Adressbildung über den Freiraum stärken – Topografie nutzen
- Vielfalt und Attraktivität in der Nutzung – Flächenangebot für Stadtmacher*innen

- Freiraum trifft Gebäude – Zusammenspiel insbesondere im Erdgeschoss
- Stadtklima, Wasser und Thermalwasser berücksichtigen
- Qualität im Städtebau von Anfang an
- Umsetzbarkeit im Blick halten
- Besondere Architektur, bauliche Akzente



16 Arbeitsstand der drei Varianten "geteilte Wiese", "Stufenwiese" und "offene Wiese" (von links nach rechts) der Büros trint + kreuder, Köln (Städtebau) und Scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf (Skizzen Freianlagen)

Diskutiert wurden die Varianten „geteilte Wiese“, „Stufenwiese“ und „offene Wiese“. Gemeinsam mit diversen Fachgremien, der Verwaltung, der Politik, mit Anwohnenden, den sogenannten „Freund*innen des Büchel“ (Expert*innengremium aus vier Architekt*innen und Stadtplaner*innen) und den Stadtmacher*innen und Ideengeber*innen wurden die Planungen erörtert und weiterentwickelt. Schließlich wurden die Planungsvarianten auch in einer öffentlichen Online-Veranstaltung zur Diskussion gestellt.

Im Mai 2022 legte sich der Planungsausschuss der Stadt Aachen schließlich auf die Variante „**offene Wiese**“ für den künftigen Städtebau fest.

Diese sieht eine offene, zusammenhängende Grünfläche vom Büchel bis zur Antoniusstraße vor. Eine besondere Bedeutung hatte in der Erörterung der Varianten stets die Sichtachse von der Mefferdatisstraße mit Blick auf den Dom. Das städtebauliche Konzept kann der Anlage 1.4. Städtebauliches Konzept entnommen werden.



17 Städtebauliches Konzept, Entscheidungsgrundlage Planungsvariante „offene Wiese“ f. d. Planungsausschuss Mai 2022 mit 1. Bauabschnitt und dessen Erweiterung, der Büros Trint+Kreuder, Köln (Städtebau) und Scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf (Freiraum)

3.2.1. Beteiligung

ZwischenZeit am Büchel

Die aktive Zwischennutzung der Fläche des ehemaligen Parkhauses ist wesentlicher Bestandteil der Gesamtentwicklung des neuen Altstadtquartiers Büchel. Den Auftakt bildete bereits im Frühjahr 2022 das erste „ZwischenFest“ auf dem Büchel. Nach dem Abriss des Parkhauses wurde die Freifläche für die „ZwischenZeit“ am Büchel baulich hergerichtet. Bis zur endgültigen Bebauung steht der Büchel damit interessierten Vereinen und Initiativen aus dem Kreis der Stadtgesellschaft, der Hochschulen und der städtischen Institutionen offen. Die Fläche wird durch die SEGA zur Verfügung gestellt, aktive Bürger*innen und Gruppen können sie auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung (unter Einhaltung von „Spielregeln“) nutzen.



18 Plan zur ZwischenZeit, Knüvener Architekturlandschaft und hergestellte ZwischenZeit-Fläche, Stand Anfang Dezember 2022

Unter Einbeziehung diverser Akteur*innen und einiger technischer Vorgaben sind ein Aktionsplatz, Blühwiesen und Rasenflächen, Spielpunkte für Kinder und Platz für Ideen und Aktionen aus der Stadtgesellschaft entstanden. Die Nutzung soll ab Frühjahr 2023 möglich sein. Die Bepflanzung der Fläche und Koordination der Nutzer*innengruppen wird von einem externen Dienstleister im Auftrag und unterstützt von der SEGA kuratiert. Die Kuration der ZwischenZeit wird durch das Bundesförderprojekt „Green Urban Labs II – Grüne Infrastrukturen in der sich verdichtenden Stadt“ gefördert. Erkenntnisse aus der Nutzung der Fläche während der ZwischenZeit, sollen in die dauerhafte Nutzung des Areals einfließen.

Beteiligung im Freiraumwettbewerb

Im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbs wurde am 23.09.2022 eine Bürger*inneninformation und -beteiligung durchgeführt. Tagsüber wurden mittels des Planspiels „Platzreise“ und der Fragestellung „Was möchte ich hier später einmal tun?“ Wünsche und Visionen für die kommende Freifläche gesammelt. Die Ergebnisse wurden am Abend vorgestellt und diskutiert und sind in die vorliegende Auslobung eingeflossen (Anlage 1.5. Ergebnisse der Bürger*innenbeteiligung, 23.09.22).

Die Kernaussagen und häufigsten Wünsche im Ergebnis des Beteiligungsprozesses waren

- Aktivität: vielfältige Spiel- und Sportmöglichkeiten
- Ruhe: Ausruhen, Verweilen und Durchatmen
- Interaktion: Treffen und Begegnen
- Natur: ein grüner Ort, auch zum GGärtnern



- Kultur: ein vielfältig bespielter Ort
- Wasser: Thermalwasser, Wasserspiel, Trinkwasser erleben/nutzen

Darüber hinaus wurde das Wettbewerbsverfahren vorgestellt, es gab ein begleitendes pädagogisches und musikalisches Programm. Über den Tag verteilt gab es eine rege Teilnahme von interessierten Bürger*innen.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren ist vorgesehen, den am Büchel etablierten intensiven Beteiligungs- und Diskussionsprozess fortzusetzen. Die zur Weiterbearbeitung vorgesehene Wettbewerbsplanung wird in diesem Rahmen unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie unter Hinzuziehung der erforderlichen ingenieurtechnischen Planungsgewerke (Verkehr, Tiefbau, etc.) konkretisiert und weiterentwickelt.

4. Vegetation, Klima und Wasser

4.1. Vorhandene Vegetation

Das Wettbewerbsgebiet verfügt aufgrund der – vor dem Abbruch des Parkhauses - dichten Bebauung des Geländes über wenige Vegetationsstrukturen.

Auf der Freifläche befindet sich ein Götterbaum (*Ailanthus altissima*) im Übergang zur Meferdatisstraße. Darüber hinaus befindet sich im nordöstlichen Bereich eine Gehölzgruppe aus einer Kirsche (*Prunus spec.*), einer Pappel (*Populus spec.*) und zwei jungen Birken (*Betula spec.*). Die Gehölze können aufgrund von Vorschädigung nicht erhalten werden. Sie sollen aber bei Abgängigkeit durch neue Baumplantungen im Gebiet ersetzt werden (vgl. Teil C Kapitel 4.1).

Die Fläche für die Zwischenzeit ist mit Rasen eingesät. Darüber hinaus sind Teilbereiche als Blühwiese angelegt, um die Biodiversität in der Stadt zu verbessern. Bis zur Umplanung werden diese Flächen über das gemeinsame Förderprojekt „FLIP“ von RWTH und Stadt wissenschaftlich begleitet.

4.2. Klima

Das Aachener Klima ist gekennzeichnet durch einen maritimen atlantischen Einfluss der sich mildernd auf die Temperatur auswirkt und für ganzjährig auftretenden Niederschlag bei verhältnismäßig wenig Sonnenschein sorgt. Der Mittelwert der Niederschlagsmenge beträgt 840,7 mm. Die Temperaturen können im Sommer in der Innenstadt über 35 °C liegen und im Winter vereinzelt unter -10 °C absinken.

Im Zuge des Klimawandels ist zu beobachten, dass die Jahresdurchschnittstemperatur ansteigt, die Sommermonate immer heißer ausfallen und überdies auch lange Trockenperioden aufweisen. Hinzu kommt, dass die lokale topographische Situation mit dem so genannten „Aachener Talkessel“ eine stauende und austauscharme Wirkung auf die dortige Luftzirkulation hat. Dies kann insbesondere in den Sommermonaten mit immer häufigeren heißen Tagen (Maximaltemperatur > 30 °C) und tropischen Nächten (Minimaltemperatur > 20 °C) zu extremen Belastungen des Herz-Kreislaufsystems der Bürger*innen führen.

Dabei steigen die jährlichen Durchschnittstemperaturen deutlich schneller an als die im „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“ aus dem Jahr 2014 angenommenen 1,5°C. Nicht zuletzt nach dem besonders heißen und trockenen Sommer im Jahr 2022 wird von einem Anstieg mit Temperatursteigerungen von über 2,5°C ausgegangen. Zugleich nehmen Starkregenereignisse und daraus folgende Hochwasserereignisse zu. Im Jahr 2021 verursachte ein Hochwasserereignis in Teilen des Aachener Stadtgebiets erhebliche Schäden an Gebäuden. Das Plangebiet war hiervon nicht betroffen. Gleichzeitig nimmt die Trockenheit im ganzen Jahr zu, so dass die Grundwasserreserven in den Wintermonaten nicht mehr ausreichend aufgefüllt werden.

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in der in weiten Teilen hochgradig versiegelten und durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper belasteten Aachener Innenstadt: Im Schnitt sind über 75 % der innerstädtischen Flächen versiegelt und im Verhältnis zur Gesamtstadt besonders dicht bebaut. Das gesamtstädtische Klimagutachten rechnet den Geltungsbereich des Wettbewerbsgebiets mit seinen vorgenannten Eigenschaften dem besonders belastungsintensiven Klimatop „Stadtklima“ zu. Der Planbereich liegt nicht im Bereich von großräumigen Kaltluftbahnen, welche eine nächtliche Kaltluftzufuhr gewährleisten – dabei ist aber nicht auszuschließen, dass durch die Umsetzung klimatisch optimierter Planungen positive Effekte entstehen können. Das „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“ verortet das Plangebiet wie den gesamten Zentrumsbereich Aachens im „mehrfach belasteten Bereich“: Belastungen durch Luftverunreinigungen (mit einer deutlich höheren Schadstoffkonzentration und erhöhten Feinstaubemissionen gegenüber anderen Bereichen im Stadtgebiet) überlagern sich mit ganztägig auftretenden Wärmebelastungen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen stellt für den Großteil der Innenstadt (inklusive des Plangebiets) einen besonderen Schutzbereich für das Stadtklima dar. Bauvorhaben sind in diesem Schutzbereich mit einer besonders hohen Sensibilität gegenüber klimatischen Veränderungen zu entwickeln und gesonderte Maßnahmen zur Verbesserung der Bestandssituation in Bezug auf das Klima zu prüfen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan führt dazu aus, dass den hier vorliegenden besonders hohen Belastungen mit klimawirksamen Maßnahmen begegnet werden solle.

Die Schaffung einer Freifläche am Büchel birgt somit Potenzial für eine klimatische Verbesserung der Ausgangssituation. Grüne und unversiegelte Flächen sind zugleich bedeutsam für die Kaltluftproduktion und -verbreitung. Mit der Entwicklung einer von Vegetation geprägten Freifläche gewinnt die Innenstadt über die Neugestaltung des Büchels an stadtklimatischer Wertigkeit. Durch einen höheren Grünanteil, Entsiegelung und Verschattung kann eine Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität durch ihren kühlenden Effekt (bei ausreichender Wasserversorgung), insbesondere in Hinblick auf den thermischen Komfort in den Sommermonaten, erzielt werden. Mit entsprechenden klimabezogenen Maßnahmen, beispielsweise einer Bepflanzung durch klimaresistente Bäume, die Gewährleistung der Luftzirkulation im Freiraum oder weiteren Maßnahmen, kann das Gebiet künftig das Potenzial entfalten, als kleinräumige Belüftungsbahn zu wirken.

Die Kombination der bestehenden innerstädtischen Grünanlagen mit der am Büchel neu entstehenden Freifläche ermöglicht, dass diese Flächen künftig als wechselseitig unterstützende „Cool-Spots“ in der Innenstadt fungieren können: Zugleich ist in diesem Kontext eine Funktion

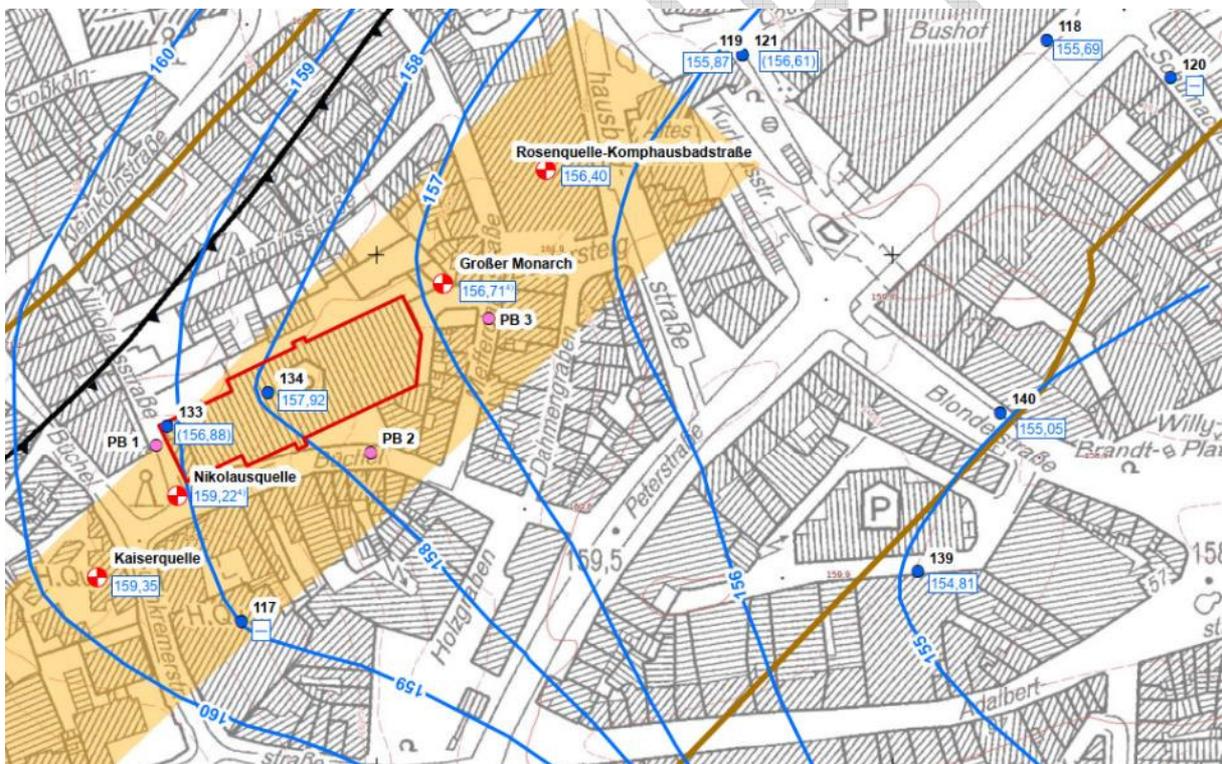
der neuen Freifläche als Hitzevorsorgebereich möglich. Eckpunkte zum Stadtklima mit Formulierungen zu möglichen Maßnahmen wurden für den Planungsbereich erstellt. Potenzielle klimatische Auswirkungen des neuen Freiraums und mögliche Wechselwirkungen, auch mit dem Element Wasser, wurden untersucht (Anlage 1.5., Eckpunkte Stadtklima und Wasser/Thermalwasser).

4.3. Wasserhaushalt

4.3.1. Grundwasser

Die folgende Abbildung zeigt die langjährigen mittleren Grundwassergleichen. Demnach verläuft die Grundwasserströmung von Südwesten nach Nordosten. Die Höhen der Grundwassergleichen liegen im zentralen Planungsraum zwischen ca. 159 m NHN und 157 m NHN. Zu beachten sind die natürlichen Schwankungen im jahreszeitlichen Verlauf.

Die durch den Klimawandel verstärkt auftretenden Trockenphasen sowie der hohe Versiegelungsgrad führen zu einer starken Grundwasserabsenkung.



19 Grundwassergleichen, Grundwassermessstellen und Thermalquellen/Thermalquellzug (IB Heitfeld – Schetelig)

4.3.2. Niederschlags- und Oberflächenwasser

Regenwasserbewirtschaftung

Im Zuge der Anpassung an den Klimawandel ist die Bewirtschaftung des Regenwassers am Ort des Anfalls anzustreben. Regenwasser sollte künftig zunehmend dezentral, zum Beispiel zur Versorgung des städtischen Grüns, zur Erhöhung der Verdunstungsleistung und damit zur Kühlung der Stadt sowie zur Grundwasserneubildung genutzt werden. Die dezentrale

Regenwasserbewirtschaftung kann durch Verdunstung, Nutzung und (Zwischen-)Speicherung des Regenwassers umgesetzt werden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Wettbewerbsgebiet ist aufgrund der im Boden verbliebenen Bodenplatte des Parkhauses (Betrifft den 1. Bauabschnitt, siehe Teil B, Kapitel 8. Baugrund), des geologischen Bodenaufbaus und aus Gründen des Thermalwasserschutzes nur mit erheblichem Aufwand umsetzbar.

Starkregen

Die Zunahme von Extremwetterereignissen mit hohen Oberflächenabflüssen erfordert Handlungsstrategien zur Reduktion des Regenwasserabflusses.

Für Regenereignisse mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit von 30 Jahren ist in dicht bebauten Stadtzentren nachzuweisen, dass die Überflutungsmenge schadlos abgeleitet werden kann. Die topografische Lage des Planungsraums, die dichte Besiedlung und fehlende Retentionsflächen lassen ein schadloses Ableiten von Starkregenereignissen derzeit nicht erwarten. Im Rahmen einer ersten Abschätzung wurde überschlägig für unterschiedliche Drosselabflüsse das Rückhaltevolumen berechnet. Es ergibt sich ein Rückhaltevolumen nach DWA A 117 (mit $T_n = 30$ a, $A_e = 6.700$ m², $A_u = 0,28$ ha und Drosselabfluss = zwischen 5 und 20 l/s) zwischen **27 und 47 m³**.

Schadensbegrenzung für seltene Ereignisse

Darüber hinaus obliegt dem kommunalen Starkregenrisikomanagement eine weitergehende Betrachtung zur Vorsorge bzw. Schadensbegrenzung auch für seltenere Ereignisse. Weitere Ausführungen sind in DWA-A 119 enthalten. Die „Arbeitshilfe kommunales Starkregenrisikomanagement“ des Landes NRW bietet hierzu drei Szenarien zur Bemessung an:

Szenario 1: ein seltenes Regenereignis, das häufiger als alle 100 Jahre auftritt, aber die Bemessungabflüsse des Kanalnetzes noch deutlich überschreitet.

Szenario 2: ein außergewöhnliches Ereignis, welches regional differenziert durch ein statistisches Niederschlagsereignis (Dauer 1 Stunde) mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren generiert wird und zu einem außergewöhnlichen Oberflächenabflussereignis führt.

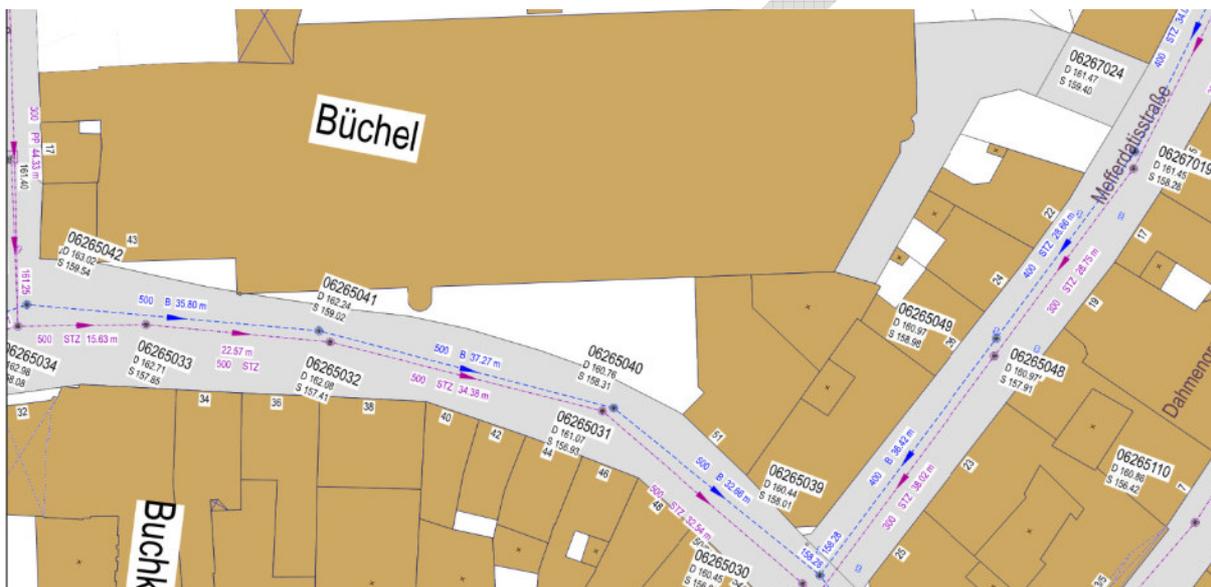
Szenario 3: ein extremes Ereignis, welches durch ein extremes Niederschlagsereignis (90 mm in 1 Stunde) generiert wird und zu einem extremen Oberflächenabflussereignis führt.

Für Szenario 2 ergibt sich auf Basis des KOSTRA Regenatlasses (Regenspende in 60 min 47 mm) im Rahmen einer Maximalbetrachtung ein Rückhaltevolumen von ca. **315 m³** bei einer Gesamtfläche des Betrachtungsraums von 6.700 m². Aufgrund der Geländetopographie und der oberirdischen Fließwege bietet sich eine Volumenbereitstellung am südlichen Rand des Planungsgebiets an.

4.3.3. Schmutz und Regenwasserkanalisation

Niederschlagswasser, das im Bereich bebauter oder befestigter Flächen gesammelt abfließt, ist gemäß § 54 Abs. 1 WHG als Abwasser definiert und somit von den Kommunen als Abwasserbeseitigungspflichtige (§ 46 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG)) bei der Bemessung der Kanalisation für die Lastfälle Überstau (Vollfüllung der Kanalisation und Einstau bis zur Gelände-/Straßenoberkante) und Überflutung zu berücksichtigen. Die einzuhaltenden Anforderungen ergeben sich aus DIN EN 752 in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 118.

Im Bereich des Planungsraums ist die Entwässerung im Trennsystem gelöst. Anschlussmöglichkeiten an das Netz bieten sich vorwiegend im Süden (RW Kanal Schacht 06265040: 158,31 m NHN) und im Osten (RW Kanal Schacht 06267024: 159,40 m NHN).



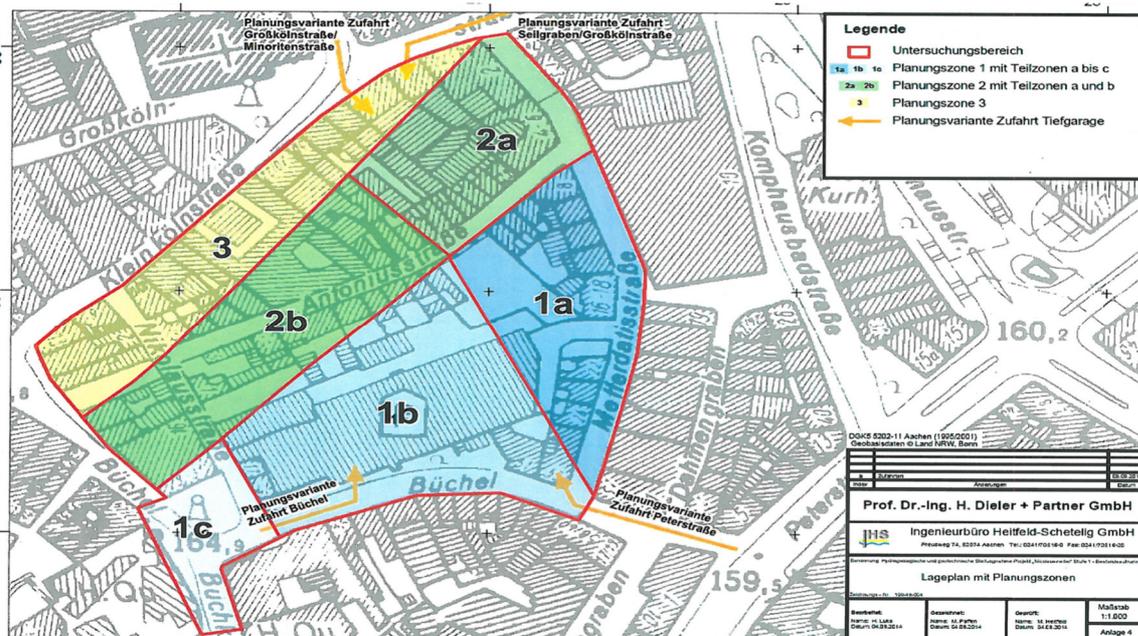
20 Kanalisation im Nahbereich des Büchels (Plandarstellung noch mit Parkhaus)

4.3.4. Thermalwasser

Die Stadt Aachen verfügt insgesamt über 30 Thermalquellen. Auch das Wettbewerbsgebiet liegt in einem Thermalquellenschutzbereich. Der Thermalquellzug des Aachener Stadtzentrums besteht aus im Raum verstellten Kalksteinbänken, in denen das Thermalwasser aus großer Tiefe bis nahe an die Oberfläche aufsteigt und verläuft direkt unter dem Areal. Die Höhenlage der Kalksteinbänke ist nicht eindeutig bestimmbar, das Druckwasserspiegelniveau lässt sich jedoch zwischen den Wasserspiegellagen der Quellen interpolieren. Es wurden daraus gutachterlich maximale Aushubtiefen bei Baumaßnahmen im Areal abgeleitet.

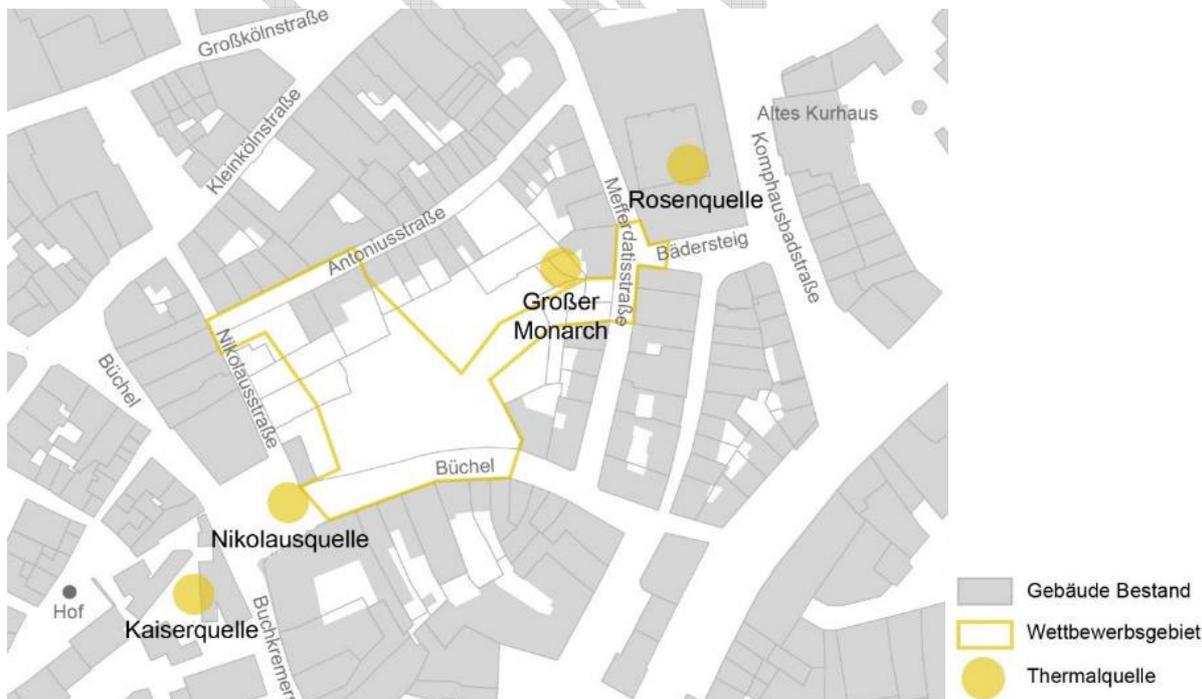
Die Maximaltiefe des Aushubniveaus inklusive Fundamente etc. (= absolute Baugrubensohle) beträgt in

- Planungszone 2a: 158,50 m ü. NHN,
- Planungszone 2b: 160,00 m ü. NHN (tiefster Punkt GOF im Bestand ca. 164 m ü. NHN),
- Planungszone 1a: 157,70 m ü. NHN (tiefster Punkt GOF im Bestand ca. 160 m ü. NHN),
- Planungszone 1b: 159,00 m ü. NHN (tiefster Punkt GOF im Bestand ca. 160 m ü. NHN),
- Planungszone 1c: 160,00 m ü. NHN (tiefster Punkt GOF im Bestand ca. 163 m ü. NHN).



21 Hydrologische und geotechnische Stellungnahme, Heitfeld-Schetelig, 2014

Innerhalb des Gebietes liegt die nicht genutzte Thermalquelle Großer Monarch. An das Wettbewerbsgebiet unmittelbar angrenzend befinden sich die nicht genutzte Nikolausquelle und in der Nähe auch die beiden genutzten Thermalquellen Rosenquelle und Kaiserquelle. Das geförderte Thermalwasser der Kaiserquelle im Südwesten speist den Elisenbrunnen und wird zum Geldbrunnen am Elisengarten geleitet und dient mit der thermischen Energie zur Sicherstellung der Frostsicherheit des Geldbrunnens im Winter. Zudem wird ein Wärmetauscher für die Becken hinter dem Elisenbrunnen betrieben. Das Thermalwasser der Rosenquelle in der Komphausbadstraße wird als Badewasser für die Carolus-Thermen verwendet.



22 Übersicht Thermalquellen am Büchel

Der Thermalquellzug unterhalb des Altstadtquartiers Büchel verbindet die umliegenden Thermalquellen Rosenquelle, Großer Monarch, Nikolausquelle und Kaiserquelle. Von den genannten Quellen ist lediglich ein kleiner Teil des Thermalwassers der Kaiserquelle für das Wettbewerbsgebiet nutzbar.

Die Kaiserquelle befindet sich in den Kellerräumen des sogenannten „Aachen Fenster“ zwischen Büchel und dem Hof. Bei der Quelle handelt es sich um einen mit Pumpe und Steigleitung ausgebauten Quellschacht.

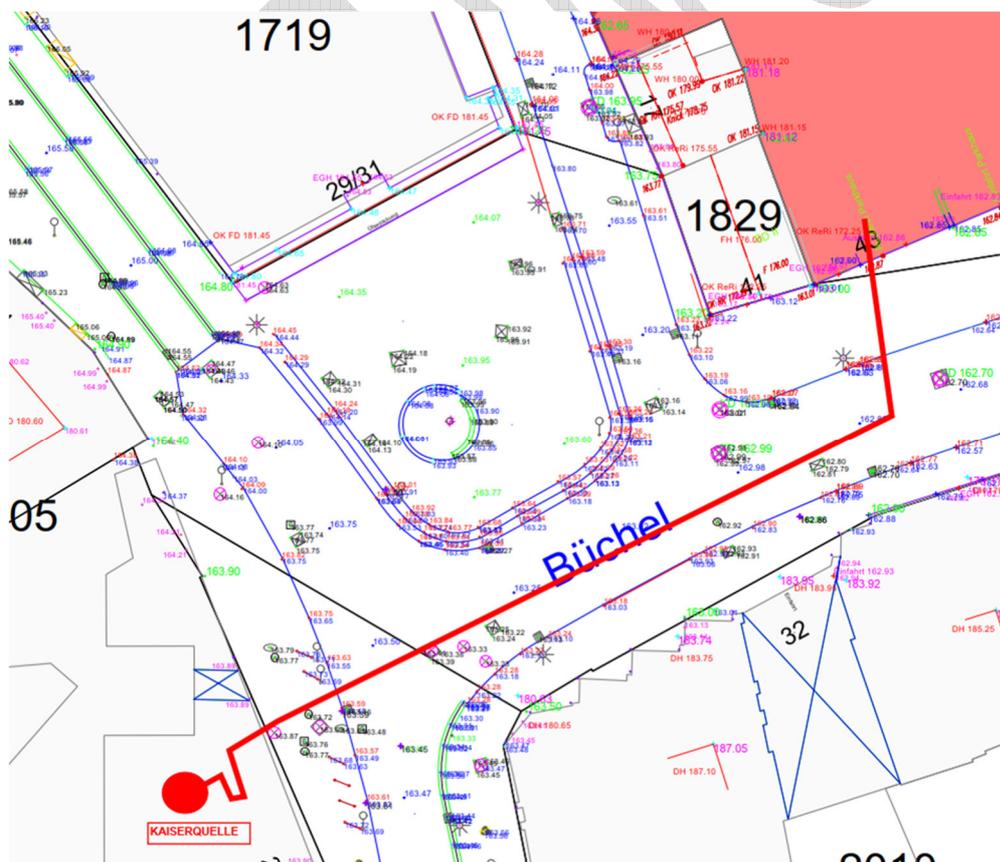
Das Thermalwasser weist Temperaturen zwischen 51 und 53° C auf. Die Fördermengen werden regelmäßig aufgezeichnet und sind weitgehend konstant auf einem Niveau zwischen 10,0 und 11 m³/h.

In der Kaiserquelle wird der Quellwasserspiegel auf einem einheitlichen Höhenniveau von ca. 159,35 mNHN gehalten, davon abhängig variieren die Fördermengen leicht.

Durch die Förderung in der Kaiserquelle wird die Ergiebigkeit der Rosenquelle beeinflusst und andersrum. Eine Erhöhung der Fördermenge in der Kaiserquelle würde eine Verringerung der Ergiebigkeit der Rosenquelle zur Folge haben.

Bei der derzeitigen Fördermenge besteht an der Kaiserquelle eine freie, d. h. ungenutzte Thermalwasserkapazität von ca. 3,5 m³/h im Winter und ca. 5,5 m³/h im Sommer.

Zwischen Kaiserquelle und dem Plangebiet befindet sich eine Druckrohrleitung, die bis zum Abbruch des Parkhauses die Kaiser- mit der Rosenquelle verbunden hat, aber nie genutzt wurde. Die Leitung wurde an der Grundstücksgrenze zum Parkhaus gekappt. Derzeit wird geprüft, ob der unter dem Büchel und dem Bahkav verbliebene Strangabschnitt für den Thermalwassertransport zum Plangebiet genutzt werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, könnte eine neue Leitung gelegt werden.



23 Ungefähre Lage der bestehenden Thermalwasserleitung von der Kaiserquelle zum Plangebiet

Die Nutzung der Kaiserquelle kann ggf. auch als Nutzungskaskade erfolgen, zum Beispiel durch eine thermische Nutzung im ersten Schritt und die Erlebbarkeit im öffentlichen Raum im zweiten Schritt. Inwieweit – vorgeschaltet vor eine Nutzung des Thermalwassers im öffentlichen Raum - eine thermische/energetische Nutzung z. B. für die Wärmeversorgung/Teilwärmeversorgung in einem der neu zu errichtenden Gebäude zum Einsatz kommen könnte, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht entschieden werden. Dies bleibt vertiefenden Prüfungen im Zusammenhang mit den späteren Planungsschritten für Freiflächen- und Hochbauplanung vorbehalten.

Die Nikolausquelle, die Thermalquelle Großer Monarch und die Rosenquelle liegen außerhalb des Plangebietes und stehen zur Thermalwassernutzung im Plangebiet nicht zur Verfügung.

Im Hinblick auf mögliche Risiken für das Thermalwasservorkommen durch Eintrag von Verunreinigungen von der Geländeoberfläche bzw. den Aushubbereichen von Bauvorhaben sind die Eingriffe in den Untergrund im Einzelfall zu bewerten. Es ist bei Baumaßnahmen davon auszugehen, dass zum Schutz des Quellhorizonts Abdichtungsmaßnahmen zu ergreifen sind. Erforderlichenfalls sind eine hydrogeologische Baubegleitung und ein entsprechendes Grundwassermonitoring durchzuführen. In die Höhenlage des Quellhorizontes darf nicht eingegriffen werden.

5. Straßenraumgestaltung im Umfeld

In den vergangenen Jahren erfolgte bereits ein Umbau der innerstädtischen Straßen hin zu weniger motorisiertem Individualverkehr (MIV) und eine Ausrichtung auf zu Fuß Gehende. Dies wurde zum Teil durch Fußgängerzonen, aber auch durch den niveaugleichen Ausbau umgesetzt.

Um das Altstadtquartier Büchel herum sind verschiedene hochwertige Gestaltungen aus der jüngeren Vergangenheit zu finden, die in einem einheitlichen Materialitäten- und Formenkanon umgesetzt wurden.

Beispielsweise erhielten die Ursulinerstraße, die Buchkremmerstraße, der Büchel (nördlicher Verlauf) und die Kleinkölnstraße sowie der nördliche Teil der Nikolausstraße eine Gestaltung mit Blaubasalt-Kleinpflaster in der Fahrbahn (Verlegung in Bögen) und quadratischen Betonplatten (Abmessungen 20 x 20 cm, Verlegung diagonal) in den Nebenanlagen. Der Holz- und der Dahmengraben erhielten eine Gestaltung mit hellen Laufbändern in der Straßenmitte und einer breiten Einfassung in Blaubasalt-Kleinpflaster. Alle stählernen Elemente der Stadtmöblierung sind im Farbton DB703 Eisenglimmer gehalten. Sitzbänke sind aus hellem Beton oder Holz hergestellt (siehe Anlage 1.5. Übersicht Materialien in der Umgebung).

6. Erschließung und Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt in der derzeitigen Verkehrsführung für den Kfz-Verkehr im Süden über den Grabenring bzw. die Ursulinenstraße und Buchkremmerstraße. Die Ausfahrt aus dem Gebiet erfolgt im Norden über die Nikolausstraße, Kleinkölnstraße und Minoritenstraße.

Das Wettbewerbsgebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den Bushaltestellen Elisenbrunnen und Bushof. Durch die Lage zu den Haltestellen besteht eine sehr gute Anbindung des Wettbewerbsgebiets an den ÖPNV in Aachen. Die Fußgängerzone der Aachener Innenstadt sowie die Premiumfußwege 1 im Norden und 2 im Süden des Wettbewerbsgebietes bieten eine hohe Erschließungsqualität für den Fußverkehr. Derzeit ist eine fußläufige Durchquerung des Wettbewerbsgebietes nicht möglich (siehe Anlage 1.5, Pläne der verkehrlichen Erschließung im Stadtgebiet Aachen).

Das Radverkehrsnetz der Stadt Aachen ist unmittelbar erreichbar. Das Aachener Radvorrangroutennetz sieht radiale Routen aus den Vororten ins Zentrum vor. Im Zentrum von Aachen soll der Grabenring als Radverteilerling um die zentrale Innenstadt ausgebaut werden. Dadurch wird sich die Anbindung an das Wettbewerbsgebiet für Radfahrende noch weiter verbessern. Im Wettbewerbsgebiet sowie im Umfeld des Wettbewerbsgebietes herrscht derzeit eine Unterversorgung mit öffentlichen Radabstellanlagen.

Im Jahr 2022 wurde durch die Stadt Aachen beschlossen, dass ein Konzept zur Neuordnung des Verkehrs innerhalb des Alleenrings ausgearbeitet werden soll. Ziel der angedachten Schleifenerschließung ist die Reduzierung des Kfz-Verkehrs durch Unterbindung von Durchgangsverkehren. Auf diese Weise kann gleichzeitig die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit des Straßenraums für soziale Interaktion erhöht werden. Im Rahmen des Wettbewerbs gilt es diese Ziele ebenfalls als Vorgaben zu beachten (siehe Anlage 1.5, Pläne der verkehrlichen Erschließung im Stadtgebiet Aachen).

Mobilitätskonzept

Das Altstadtquartier Büchel bietet sehr gute Voraussetzungen, alternative Mobilitätsangebote zu schaffen, die damit zusammenhängende Infrastruktur frühzeitig mitzudenken und im Kontext der späteren Umsetzung zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel der Quartierserschließung ist es, das Gebiet möglichst frei von Individualverkehr zu halten.

Die Kfz-Stellplätze sollen - sofern sie erforderlich sind - überwiegend in einer oder in mehreren kleinen Garagen untergebracht werden. Angestrebt werden dabei, soweit es der Untergrund zulässt (Thermalwasser, Archäologie, etc.) Tiefgaragen. Die Zufahrten zu den Garagen liegen an der Mefferdatisstraße (und an der zukünftigen Verbindung hin zur Mefferdatisstraße) und an der Nikolausstraße. Notwendige Besucher*innenstellplätze werden ebenfalls in den Tiefgaragen verortet, sodass keine privaten oberirdischen Kfz-Stellplätze für den Individualverkehr errichtet werden müssen.

Ausnahmen bilden Sharing-Angebote für zwei E-Pkw-Parkplätze und ein E-Kfz-Parkplatz für Menschen mit Behinderung im 1. Bauabschnitt sowie zwei E-Pkw-Parkplätze und ein E-Kfz-Parkplätze für Menschen mit Behinderung im Erweiterungsbereich des 1. Bauabschnitts. Diese sind in die Planung zu integrieren (siehe Teil C, Kapitel 7.3 Kfz-Verkehr).

Es ist ein multimodales Mobilitätsangebot im Altstadtquartier vorgesehen. Zentrale Mobilitätsbausteine sind zwei kleine Mobilitätsstandorte, die räumlich sinnvoll in die Gesamtkonzeption des Altstadtquartiers Büchel zu integrieren sind. Grundsätzlich sollen die Mobilitätsstandorte mit Fahrradabstellanlagen, Sharing-Angeboten für E-Bikes, Lastenräder, PKW und Fahrräder ausgestattet werden. Die Angebote sollen für die Mieter*innen und Bewohner*innen des Altstadtquartiers Büchel sowie für Besucher*innen und Arbeitnehmer*innen und teilweise auch

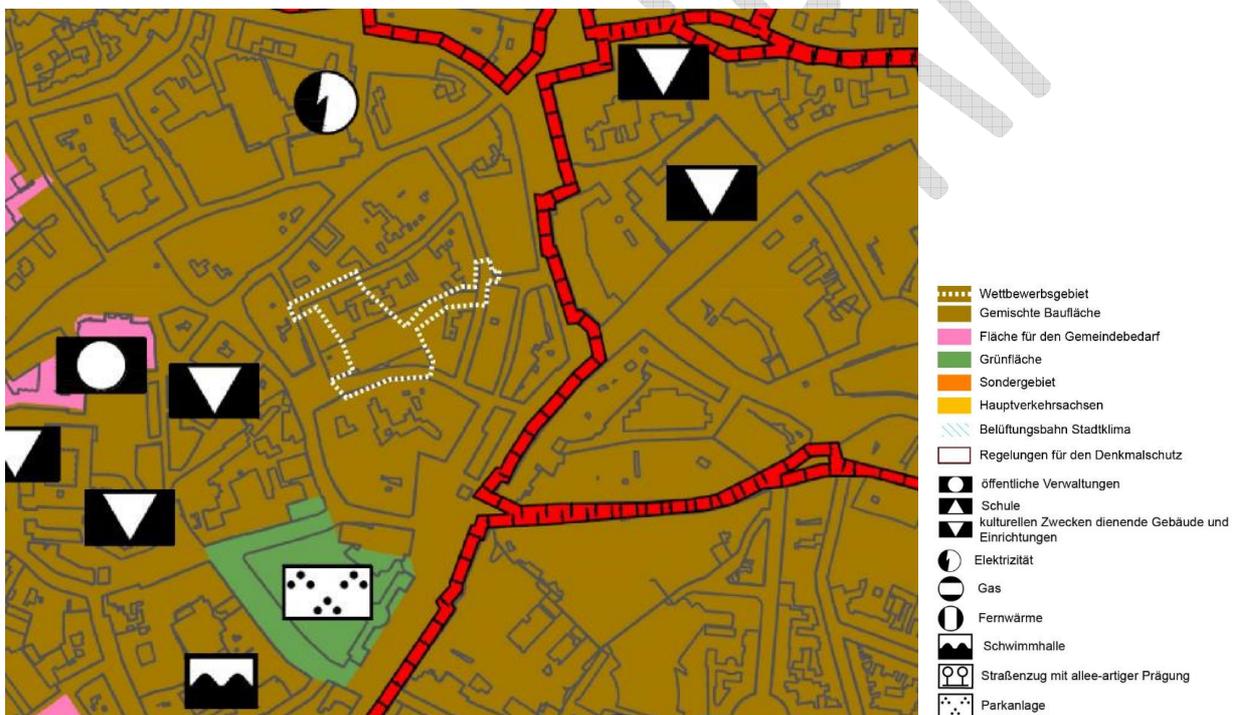
für das Umfeld nutzbar sein. Diese sind im Rahmen des Wettbewerbs sinnvoll in der Freifläche anzuordnen (siehe Teil C, Kapitel 7.1 bis 7.3).

Der zunehmenden Bedeutung des Radverkehrs soll durch ein qualifiziertes und hochwertiges Fahrradparken Rechnung getragen werden. Je Bauabschnitt sind 60 (1. Bauabschnitt) bzw. 200 Radabstellplätze (Erweiterungsbereich) auf den **privaten Baufeldern bzw. in den Gebäuden** vorgesehen.

7. Planungsrechtliche Grundlagen

7.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt für das gesamte Gemeindegebiet die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dar. Er ist Teil der vorbereitenden Bauleitplanung und behördenverbindlich. Planungs- und Baurecht wird erst durch nachgeordnete Verfahren wie z. B. Bebauungspläne oder Baugenehmigungen geschaffen.



24 Flächennutzungsplan Aachen*2030 (Stand 29.09.2022)

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich vollständig im Bereich der Gemischten Baufläche sowie innerhalb des Schutzbereiches Stadtklima. Der nahegelegene Elisengarten bildet eine der wenigen Grünflächen/Parkanlage in der Aachener Innenstadt.

Die zukünftige Freifläche soll in Umsetzung der städtebaulichen Konzeption Wiese als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Auch wenn diese Festsetzung nicht unmittelbar aus den gemischten Bauflächen abgeleitet werden kann, ist dennoch eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 wurde aufgrund der charakteristischen Parzellenunschärfe eine Fokussierung auf Flächennutzungen $\geq 5.000 \text{ m}^2$ definiert. Da die Einzelfläche der öffentlichen Grünfläche kleiner als diese Darstellungsgrenze ist, gilt die Nutzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7.2. Bebauungsplan

Zeitraum Jahr 2005 bis 2022

Am 01.12.2005 hat der Planungsausschuss den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans (später Bebauungsplan Nr. 999 Antoniusstraße/Mefferdatisstraße) zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung, der städtebaulichen Aufwertung und Steuerung der Nutzung durch Vergnügungsstätten und der Bordellnutzung für den Gesamtbereich zwischen der Kleinkölnstraße, der Mefferdatisstraße und dem Büchel einschließlich der Antoniusstraße gefasst. Gleichzeitig liefen die Planungen zum Abriss des Parkhauses und zur Neubebauung durch einen privatwirtschaftlichen Investor an.

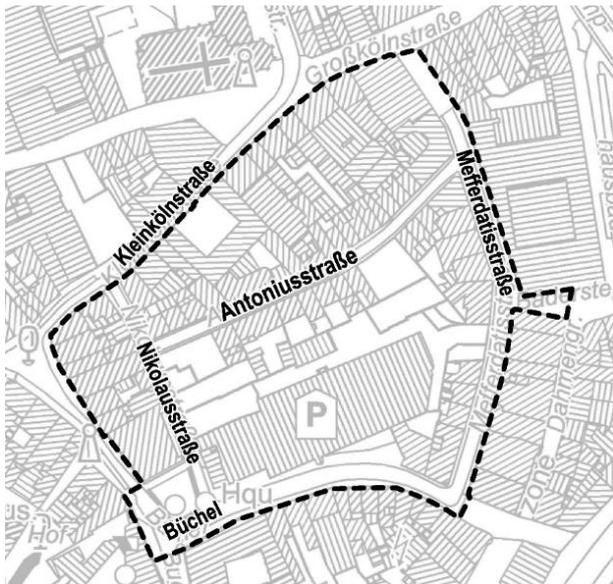
Bis zum Jahr 2013 wurden weitere Beschlüsse zum Geltungsbereich und zu den Zielen der Planung gefasst. Erstmals wurde ein Beschluss zur Einleitung einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach § 141 Baugesetzbuch gefasst, um im bestehenden einfachen Sanierungsgebiet „Innenstadt“ die Erforderlichkeit weitergehender sanierungsrechtlicher Instrumente zu prüfen.

Bis zum Jahr 2017 wurden verschiedene informelle Planungen betrieben, woraufhin eine frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde. Der zu dieser Zeit diskutierten Idee, die Prostitution ganz aus der Antoniusstraße an einen noch zu bestimmenden Ort im Stadtgebiet zu verlagern, erteilte die Politik mit weit überwiegender Mehrheit eine Absage. Anfang 2019 zogen sich die örtlichen Investoren aus dem Projekt zurück und boten der Stadt Aachen die im gemeinsamen Eigentum befindlichen Liegenschaften und Gebäude zum Erwerb an. Am 26.08.2020 beschloss der Rat der Stadt Aachen eine Neufassung der städtebaulichen Ziele für den Gesamtbereich und den Teilbereich um die Antoniusstraße.

Zeitraum ab 2022

Das begonnene Bauleitplanverfahren **Bebauungsplan Nr. 999 Antoniusstraße/Mefferdatisstraße** wird unter den städtebaulichen Zielen und auf Grundlage der Konzeptidee „offene Wiese“ (siehe Teil B, Kapitel 3.2. Jüngere Entwicklung des Projektgebietes) für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) weiter vorangetrieben.

Die Ergebnisse aus dem vorliegenden Freianlagenwettbewerb Altstadtquartier Büchel sollen als elementarer Baustein in das Bauleitplanverfahren einfließen und planungsrechtlich gesichert werden.



25 Planungsumgriff Bebauungsplan Nr. 999 Antoniusstraße/Mefferdatisstraße (Planungsstand)

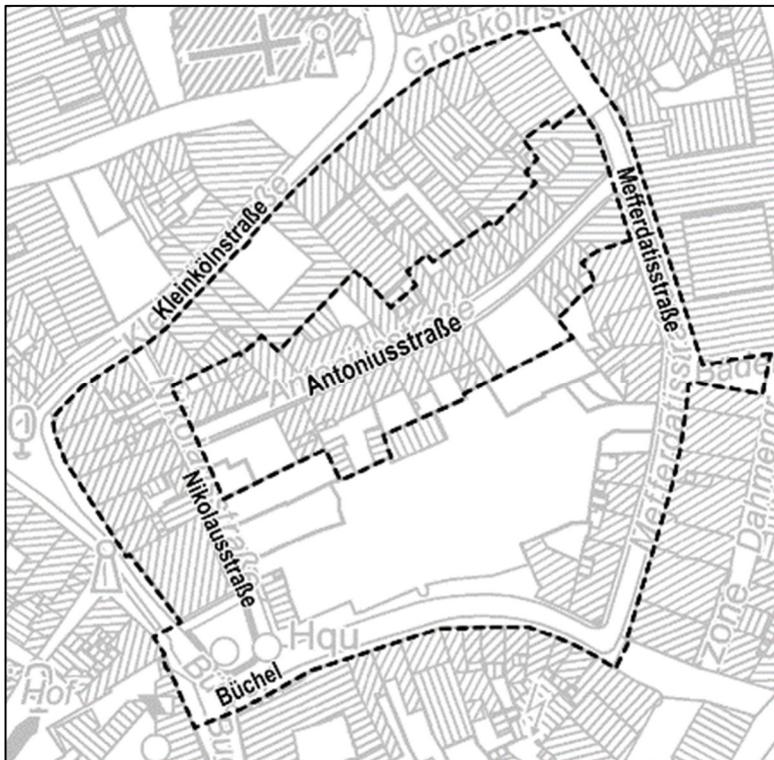
Bebauungsplan Nr. 999A – Antoniusstraße

Für den Bereich der Antoniusstraße wurde der einfache Bebauungsplan Nr. 999 A am 11.05.2022 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Konzentration der Prostitution in einem festgelegten Teilbereich im östlichen Teil der Straße. In den weiteren Bereichen sind die Etablierung neuer innenstadtypischer Nutzungen bzw. Nutzungen eines Urbanen Gebietes vorgesehen. Für den Bereich, in dem derzeit der nicht qualifizierte Bebauungsplan Nr. 999 A Nutzungsfestsetzungen trifft, soll der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 999 - Antoniusstraße/Mefferdatisstraße qualifizierte Festsetzungen, unter grundsätzlicher Wahrung der oben genannten Festsetzungen, treffen.

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan Nr. 999 wurde zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung, insbesondere der Prostitutionsnutzung und der Übergangsbereiche (Sondergebiet 2 und Urbanes Gebiet im östlichen und westlichen Anschluss an die Prostitutionsnutzung), der Bebauungsplan Nr. 999 A aufgestellt und ist seit dem 26.05.2022 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan war erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung in der Antoniusstraße, insbesondere die Grundlage zur Konzentration der Prostitution im östlichen Teil der Antoniusstraße zu schaffen. Durch einen einfachen Bebauungsplan mit Festsetzungen ausschließlich zur Art der baulichen Nutzung und mit einem stark reduzierten räumlichen Geltungsbereich, wurde eine schnelle Schaffung von Planungsrecht erreicht und der Weg für den Gesamtbebauungsplan Nr. 999 bereitet. Gemäß den Zielen zur Konzentration der Prostitution wurde im Bebauungsplan Nr. 999 A im Sondergebiet SO1 eine Nutzung ausschließlich für Bordelle und bordellartige Betriebe sowie der Ausübung der Prostitution dienende Einrichtungen festgesetzt. In diesem Sondergebiet können und sollen 100 Prostitutionsarbeitsplätze geschaffen werden. Für die weiteren Baugebiete Sondergebiet SO2 und die Urbanen Gebiete MU wurde eine Bordellnutzung explizit ausgeschlossen. Das Sondergebiet SO2 dient als Übergangszone zum westlichen Urbanen Gebiet in der die Prostitutionsnutzung zwar ausgeschlossen aber Vergnügungstätten und gastronomische Nutzungen zulässig sind.

Im süd-westlichen Bereich des westlichen Urbanen Gebiets sind zwei Grundstücke nicht bebaut. Die Bebauung eines weiteren Grundstücks ist augenscheinlich ungenutzt (eine erneute

Aufnahme der Prostitutionsnutzung ist ausgeschlossen). Das östlich angrenzende Grundstück im Bereich Sondergebiet SO2 ist mit einem derzeit ungenutzten Gebäude und einem weiteren noch in der Prostitutionsnutzung befindlichen Gebäude bebaut.



26 Geltungsbereiche Bebauungsplan Nr. 999 A Antoniusstraße und Bebauungsplan Nr. 999 mit eingeschriebenem Bebauungsplan 999 A

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 999 A wurde zu einem Zeitpunkt durchgeführt, als Teilziele der Planung für den Gesamtbereich, insbesondere die Konzeption zur Konzentration der Bordellnutzung, räumlich und inhaltlich feststanden. Der Entwurf der städtebaulichen Planung für den Gesamtbereich befand sich zu diesem Zeitpunkt noch in der Entwicklungsphase und stellte keine Grundlage für den Bebauungsplan 999A dar. Der einfache Bebauungsplan war erforderlich, um die Ziele der Stadt Aachen zu sichern, da die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung ausliefen und zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung zur Konzentration der Prostitutionsnutzung durch Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Der Bebauungsplan Nr. 999 soll die Festsetzungen zur Konzentration der Bordellnutzung im SO1 übernehmen und in den weiteren Baugebieten entlang der Antoniusstraße ausschließen. Lediglich die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ist neu und soll voraussichtlich Teile des SO2 und des MU auf der südwestlichen Seite der Antoniusstraße überdecken.

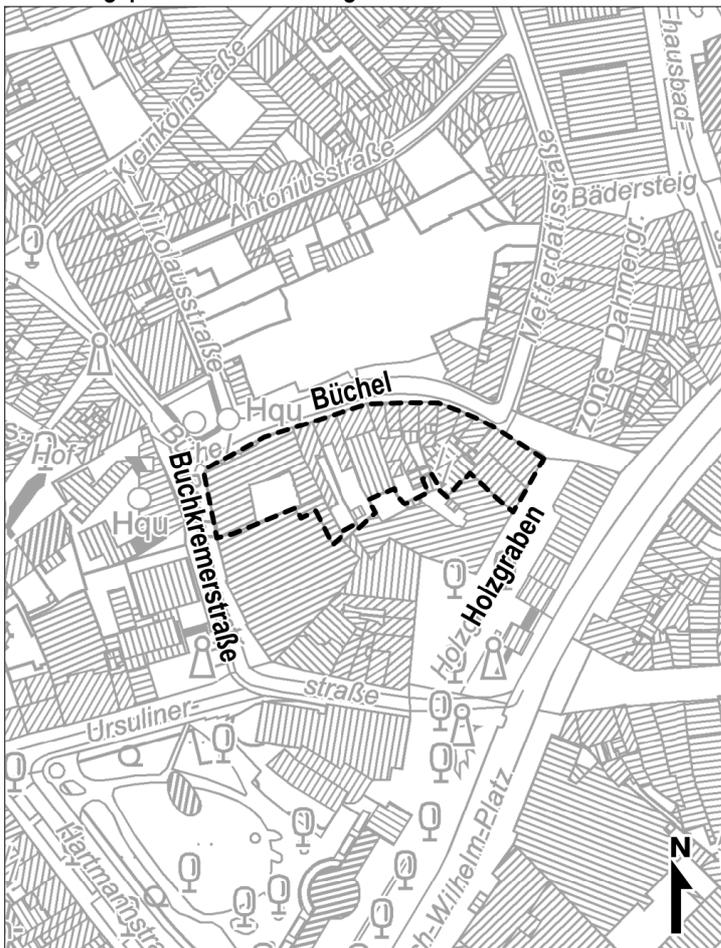
Insoweit steuert der Bebauungsplan Nr. 999 A die Art der baulichen Nutzung insbesondere zur Festsetzung der Prostitutionsnutzung und schafft eine planungsrechtliche Brücke für den Bebauungsplan Nr. 999. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 999A sind rechtskräftig und damit verbindlich, sie können aber im Zuge eines ergebnisoffenen Bauleitplanverfahrens unter Berücksichtigung rechtlicher Vorgaben durch Festsetzungen eines anderen Bebauungsplans überlagert oder geändert werden.

Bebauungsplan Büchel / /Holzgraben

Für den Bereich südlich des Büchel – unmittelbar angrenzend an das Plangebiet – hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen im Dezember 2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Büchel / /Holzgraben gefasst. Für das Gebiet zwischen Büchel, Holzgraben und Buchkremerstraße soll zugleich eine Gestaltungssatzung erarbeitet werden. Die Stadt Aachen verfolgt damit die nachstehenden Planungsziele:

- Festlegung der Gebäudekubatur mit Orientierung an den denkmalgeschützten Gebäudebestand
- Ablesbarkeit der kleinteiligen historischen Parzellenstruktur in den straßenseitigen Fassaden
- Anforderungen der Gestaltungsqualität der straßenseitigen Fassaden im Kontext zu der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel
- Festlegung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch im Hinblick auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels
- Festlegungen zum Umgang mit Mobilität und zur Förderung der Mobilität des Umweltverbundes

Bebauungsplan - Büchel / Holzgraben -



27 Planungsumgriff Bebauungsplan Büchel/Holzgraben (Planungsstand)

Sanierungssatzung

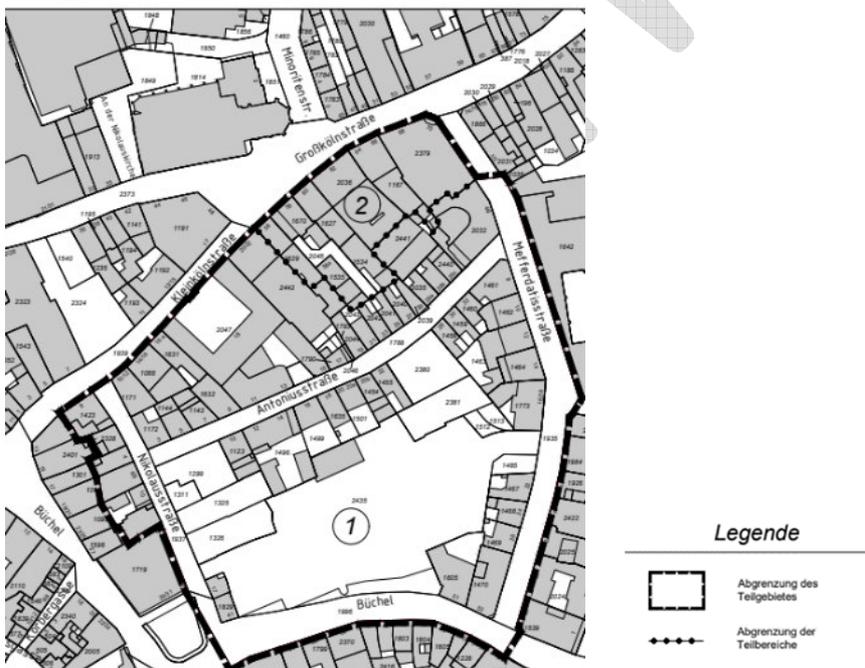
Das Plangebiet liegt im Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“ des Sanierungsgebiets „Innenstadt“, 1. Änderungssatzung aus dem Jahr 2022 (beschlossen 2002, ergänzt durch 1. Nachtrag 2015). Ziel ist die Entwicklung des Altstadtquartier Büchel zu einem vollwertigen Teil der Aachener Altstadt. Schwerpunkte dabei sind die Neuordnung der Antoniusstraße und die Neuentwicklung der südlich angrenzenden Flächen unter dem Leitgedanken der „Wiese“.

Die Sanierungsziele sind:

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

Das Sanierungsgebiet ist aufgeteilt in Teilbereich 1 und Teilbereich 2. Für den Teilbereich 1 wird das Sanierungsverfahren im umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB weitergeführt. Die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Für den Teilbereich 2 des Teilgebiets "Altstadtquartier Büchel" im Sanierungsgebiet "Innenstadt" finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

Sanierungsgebiet Innenstadt, Teilgebiet Altstadtquartier Büchel



28 Sanierungsgebiet Innenstadt, Altstadtquartier Büchel

8. Baugrund

Geografisch gesehen liegt Aachen in einem von Höhenzügen umgebenen Talkessel am Nordrand der Eifel bzw. des Rheinischen Schiefergebirges. Der mittelalterliche Stadtkern im Bereich des Domes liegt auf einem lößbedeckten, leicht erhöhten Niveau. Als Böden stehen terrestrische Böden vom Braunerde-Typ an. Der Stadtkern war von Niederungen, die von zahlreichen Bächen durchzogen wurden, umschlossen. Die Bäche wurden im Zuge der Stadtentwicklung umgeleitet und kanalisiert. Heute befindet sich keiner der Aachener Bäche in unmittelbarer Nähe zum Projektgebiet. An das Untersuchungsgebiet anschließend zieht sich in einem Bogen von Norden nach Süden eine ehemals versumpfte Rinne, in die der Johannisbach, Ponellebach und Paubach flossen. Hier stehen Gleyböden an. Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen diesen Gley- und Braunerden, hier stehen Pseudogley und Parabraunerde an. Das Wasser der heißen Quellen, das aus der Tiefe der devonischen Kalkgesteine stammt, die im Aachener Untergrund schuppenartig gegeneinander zerbrochen und aufgeschoben sind, steigt längs dieser Bruchlinien auf.

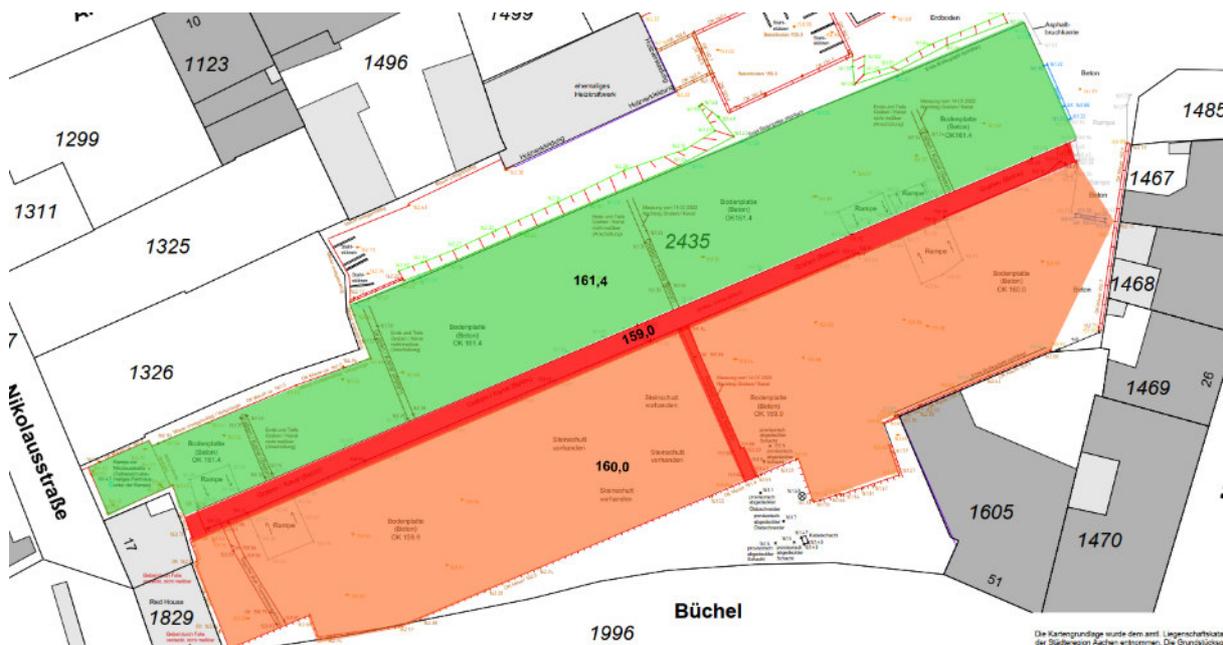
Mit anthropogenen Schichten ist in Aachen stellenweise bis in Tiefen von bis zu 8 m zu rechnen, im Untersuchungsgebiet bis in eine Tiefe von bis zu 5 m. Die Mächtigkeit der Aufschüttungen nimmt mit dem Siedlungsalter der Fläche zu, sie sind über die Jahrhunderte hinweg entstanden. Kleinräumig sind aber auch intentionelle Aufschüttungen, beispielsweise aus der römischen Zeit zur Trockenlegung von Gelände erkennbar. Ab ca. 2,70 m unter GOK trat bei einer Sondage im Westen an der Nikolausstraße Schichtenwasser zu Tage.

Mit Störungen aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges ist zu rechnen, da Aachen stark von Luftangriffen betroffen war. Spuren davon sah man z. B. 2019 in einer Sondage im nördlichen Teil des Plangebiets: Hier wurden neuzeitliche mit Kriegsschutt verfüllte Keller und ein beschädigtes Gewölbe angetroffen. Siehe auch Anlage 1.5. Bericht Archäologie.

8.1. Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses

Die Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses wurde erhalten, um die darunterliegende Thermalwasserzone sowie das eingetragene Bodendenkmal zu schützen. Gemäß der vorliegenden baugrundtechnischen Untersuchungen ist die Platte von Feinsanden und Schluffen unterlagert. Eine Versickerung von Regenwasser im Bereich der Bodenplatte ist nur unter erheblichem baulichen Aufwand (z. B. lokale Durchörterungen oder Entfernung der Platte) und intensiven Abstimmungen mit den Behörden bezüglich des Thermalwasserschutzes möglich.

Die Bodenplatte ist in Split-Level-Bauweise errichtet worden. Die beiden Ebenen werden durch einen ebenfalls in Stahlbetonbauweise erstellten „Graben“ verbunden in dem die Ver- und Entsorgungsleitungen des Parkhauses lagen. Dessen Sohle stellt die tiefste Ebene der noch im Boden befindlichen Bauteile des Parkhauses dar. Bodenplatte und „Graben“ wurden im Zuge des Abbruchs mit Roll- und Bergkies verfüllt (LAGA-Einbauklasse Z0).



29 Höhe und Lage der verbliebenen Bodenplatte

Die Plattenstärke beträgt etwa 25 cm. Sie liegt im Norden (grün) mit 161,4 m NHN ca. 1,4 m oberhalb der südlichen Hälfte (orange). Der „Graben“ (rot) liegt ca. auf 159 m NHN (siehe Anlage 1.5. Fotodokumentation Bodenplatte Parkhaus).

9. Technische Infrastruktur

Leitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den Bereichen der heutigen Straßenflächen (siehe Anlage 1.4. Planunterlagen zu Ver- und Entsorgungsleitungen). Im übrigen Plangebiet liegen keine in Betrieb befindlichen Leitungen.

Für die Ver- und Entsorgung der zukünftigen Freiflächen wie auch der neuen Bebauung im Bearbeitungsgebiet wird die erforderliche Infrastruktur im Zuge der Realisierung der Planung neu verlegt.



30 Leitungsplan - Grobübersicht

Teil C Wettbewerbsaufgabe

1. Übergeordnete Zielsetzung

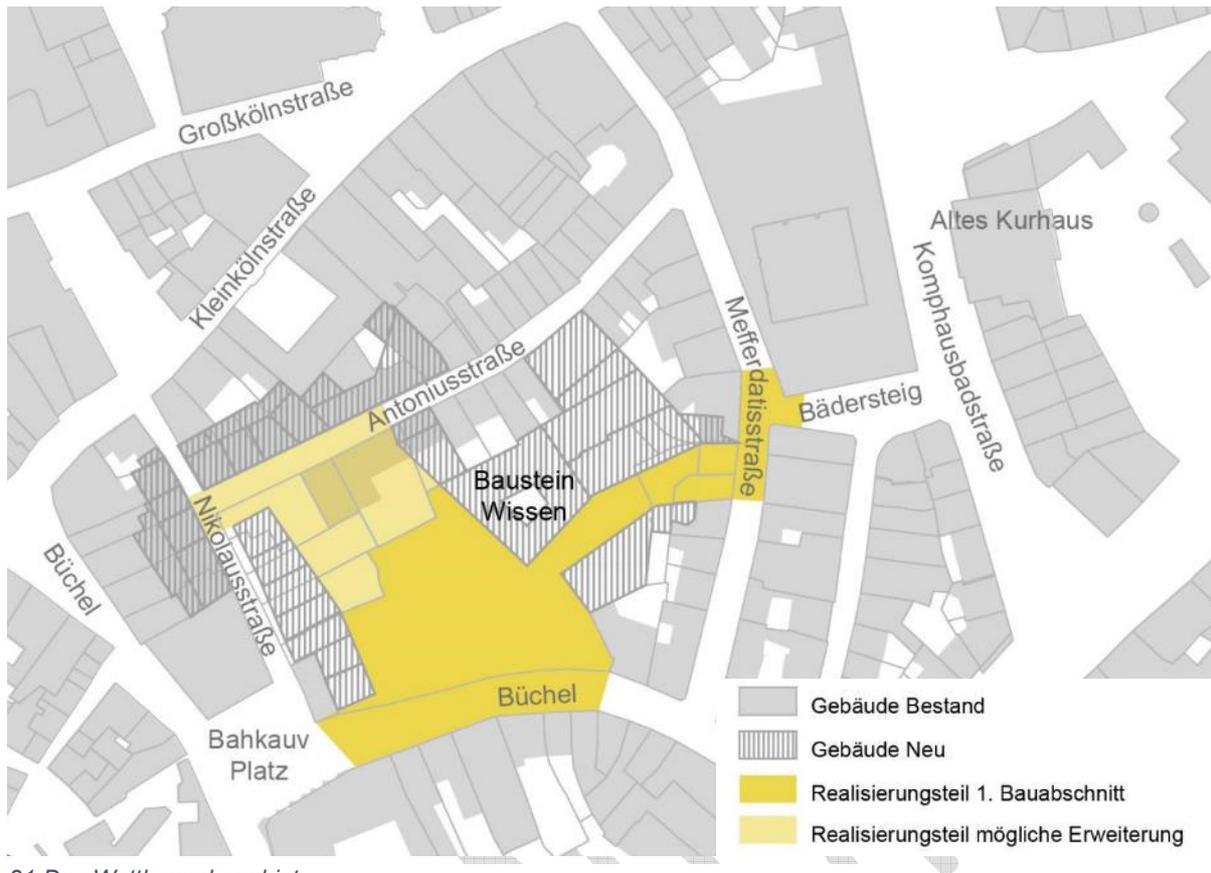
Das Altstadtquartier Büchel soll zu einem identitätsstiftenden, einem lebendigen und zukunftsgerichteten Ort im Zentrum Aachens werden. Im Mittelpunkt steht eine inklusive Freifläche für alle Generationen, die als Symbol für den Wandel der Aachener Innenstadt, hin zu mehr Grün, mehr Kreativität und mehr Aufenthaltsqualität stehen soll. Der Freiraum soll sich der vielfältigen Bürgerschaft und zeitgenössischen Nutzungsideen öffnen. Jede und jeder soll sich eingeladen fühlen, dort zu verweilen. Als Grünfläche soll er 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. Damit die Transformation auch in die umliegenden Quartiere ausstrahlen kann, können auch die angrenzenden Straßenräume in den Gestaltungsprozess einbezogen werden.

Mit der frühzeitigen Auslobung des freiraumplanerischen Wettbewerbs, noch vor der Vergabe der Baugrundstücke, erhält die Freifläche eine besondere Bedeutung für die angrenzende Neubebauung im Quartier. Mit dem Freiraumwettbewerb sollen, aufbauend auf dem städtebaulichen Konzept (siehe Anlage 1.4. Städtebauliches Konzept), aus der Freiraumnutzung heraus Ideen für die angrenzenden Erdgeschossnutzungen entwickelt werden (z. B. Außen-gastronomiebereiche und insbesondere Veranstaltungs- und Aufenthaltsflächen ohne „Konsumzwang“). Darüber hinaus soll die Freifläche in die „3. Dimension“ weitergedacht werden. Der Wettbewerb soll Ideen für die Fassaden und Dächer der angrenzenden Gebäude liefern, die zukünftigen Hochbauwettbewerben bzw. Planungsprozessen zugrunde gelegt werden können.

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich innerhalb des Denkmalbereichs Innenstadt in der Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes. Dementsprechend soll der historische Stadtgrundriss mit den Straßenverläufen Büchel und Antoniusstraße ablesbar bleiben und trotz des neu gewonnenen Freiraums die historische urbane Dichte erlebbar sein. Eine besondere Bedeutung hat die direkte Verbindung zur Mefferdatisstraße, von der aus im städtebaulichen Konzept eine Blickbeziehung zum Aachener Dom besteht.

Das Wettbewerbsgebiet und seine Realisierungsabschnitte

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



31 Das Wettbewerbsgebiet

2. Nutzungen der Freifläche

Mit dem Abriss des Parkhauses wurde Raum geschaffen, der durch Aneignungsangebote und kulturelle Vielfalt belebt werden soll. Aufgabe des Wettbewerbs ist es, ein konzeptionelles Gerüst zu entwerfen, das solche Aneignungen ermöglicht und offen bleibt für Nutzungswünsche, die in der Zukunft entstehen können.

Aktivitäten, die sich im Rahmen der Zwischenzeit am Büchel als tragfähig erweisen, können im Rahmen der vertiefenden Bearbeitung der Planungsaufgabe nach Abschluss des Wettbewerbs in die Planung aufgenommen werden. Aufenthalts- und Nutzungsangebote sind auf eine zu erwartende hohe Nutzungsintensität auszurichten. Es werden multicodierte Räume mit hoher Nutzungsflexibilität und Robustheit gewünscht. Auf der Freifläche am Büchel soll ein Aufenthalts- und Treffpunkt für alle Generationen entstehen, der vielfältige Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote bietet und auch kleinere kulturelle Veranstaltungen ermöglicht (siehe Anlage 1.5. Grundlagenermittlung vorhandener Spielmöglichkeiten für die Innenstadt).

Eine große Herausforderung des Wettbewerbs ist es, einerseits die Bedürfnisse aus aktiver und intensiver Nutzung und die Funktion als Transitraum mit dem andererseits bestehenden Bedürfnis nach Ruhe und Erholung sowie einem hohen Vegetationsanteil im Sinne einer größtmöglichen Klimaresilienz zu vereinen. Das Wettbewerbsgebiet soll außerdem zwischen den herausfordernden Nutzungen (u. a. zukünftig zu erhaltener Prostitution im östlichen Teil der Antoniusstraße, Einzelhandelslagen mit den zeittypischen Problemstellungen) und den neu hinzukommenden Akteuren in den künftigen Gebäuden („Wissen“, Dienstleistung, Werkstätten, Gastronomie und Gewerbe, evtl. auch Kultur und Soziales) vermitteln. Für die Verortung

und Gestaltung der gastronomischen Außennutzungen sollen Vorschläge erarbeitet werden. Die Freianlage soll zudem starke Impulse für die Erdgeschossnutzung der rahmenden Bebauung setzen. Eine natürliche Verbindung der Nutzung des Freiraums und der Erdgeschossbereiche soll möglich sein und das „Innen“ mit dem „Außen“ verschmelzen. Das gilt insbesondere für den „Baustein Wissen“ (siehe Abbildung 31). Hier wird im Erdgeschoss eine Nutzung mit „Wirkung in die Öffentlichkeit“ angestrebt. Die topografische Situation der Außenfläche soll eine qualitätvolle Nutzung (z. B. für Veranstaltungen) der unteren Ebenen im Gebäude ermöglichen. Die Antoniusstraße mit der Prostitutionsnutzung im östlichen Bereich und der geplanten gemischten Nutzung im westlichen Verlauf ist in den Freiraum einzubinden. Für diese besondere Übergangssituation sind Gestaltungsideen zu entwickeln. Eine Stärkung der sozialen Kontrolle durch eine „durchmischte Belegung“ des Ortes wird angestrebt.

Eine Aufgabe in der weiteren Projektumsetzung wird es sein, das bürgerschaftliche Engagement auf der Wiese am Büchel zu etablieren und zu stärken. Die Ausloberin wünscht sich planerische Ansätze, die geeignet sind, ein solches Engagement zu befördern.

3. Ausstattung und Materialien

Die Ausloberin wünscht sich in allen Bereichen und Bauabschnitten eine Gestaltsprache, die sich einerseits an den angrenzenden Stadträumen orientiert, aber andererseits der Besonderheit des Ortes mit seinen Nutzungen sowie den entsprechenden Nutzer*innengruppen Rechnung trägt. Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit sollen keine Sonderlösungen für z. B. Menschen mit Behinderungen geschaffen werden, sondern durchgängige Nutzungsangebote die Teilhabe aller im Sinne des Inklusionsgedankens ermöglichen.

Alle Materialien sind so zu wählen, dass sie hochwertig, gleichzeitig robust und langfristig wiederbeschaffbar sowie in den Kosten angemessen sind. Kosten für Reparaturen und der spätere Unterhaltungs- und Wartungsaufwand sollen möglichst gering sein. Die Pflege und Unterhaltung der zukünftigen Freifläche ist als wichtiger Aspekt schon bei der Planung zu berücksichtigen.

Wichtig ist zudem, auf die Umweltverträglichkeit aller vorgeschlagenen Materialien zu achten. Es sind Werkstoffe einzusetzen, bei denen jegliche schädigende Wirkung auf das Thermalwasser ausgeschlossen ist.

Die Verwendung von Materialien mit regionalem Bezug wird sowohl aus Gründen der lokalen Identität als auch aus Gründen eines nachhaltigen Materialeinsatzes angestrebt. Die beigelegten Unterlagen „Übersicht der Materialien in der Umgebung“ und „Gestaltungshandbuch Innenstadt“ der Stadt Aachen können hierfür eine Orientierung bieten.“ (siehe Anlagen 1.5.).

4. Vegetation, Klima und Wasser

In der dicht bebauten Aachener Innenstadt kann die neue Freifläche einen Beitrag leisten, einer weiteren Überhitzung entgegenzuwirken. Demnach sind ein möglichst geringer Versiegelungsgrad und ein hoher Vegetationsanteil sowie eine lokale Wasserbewirtschaftung umgesetzt werden. Die Ausloberin wünscht sich innovative Ansätze zur Nutzung des Thermalwassers und des Regenwassers.

4.1. Vegetation

Die Vegetation ist im Wettbewerbsgebiet als zentrales Gestaltungselement zu verstehen und im Sinne der ökologischen und mikroklimatischen Funktion zu stärken.

Die wenigen Bestandsbäume im Plangebiet sind nicht zwingend zu erhalten. Der Götterbaum (Mefferdatisstraße 22, Flurstück 148) weist alte Schäden am Stammfuß auf und hat keine langfristige Lebenserwartung. Die Bäume auf dem Grundstück Antoniusstraße 12/14 müssten bei einer baulichen Entwicklung der gesamten Fläche zwischen den Straßen Büchel und der Antoniusstraße und Neugestaltung der Flächen zu einer Parkanlage höhenbedingt entfernt werden. Auch diese Bäume werden als nicht zwingend zu erhalten eingestuft.

Allerdings sind Bäume, die nicht zu erhalten sind, gemäß Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet zu kompensieren, sofern sie unter die Satzung fallen. Über die Ersatzpflanzungen hinaus werden umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen im Wettbewerbsgebiet erwartet. Aus Gründen der „Risikostreuung“ ist eine heterogene Mischung unterschiedlicher Baumarten vorzusehen (u.a. liegen Langzeiterkenntnisse zur Resilienz der Baumarten noch nicht vor).

Insgesamt sollen vorrangig standortgerechte Pflanzenarten verwendet werden, die sich den Auswirkungen des Klimawandels anzupassen vermögen. Darüber hinaus wird ein Vegetationskonzept erwartet, das zur biologischen Vielfalt mit einer artenreichen, bestäuberfreundlichen Flora beiträgt.

Die besondere Situation oberhalb der erhaltenen Bodenplatte des abgebrochenen Parkhauses ist bei der Vegetationswahl zu beachten. Mit erhöhtem baulichen Aufwand ist es grundsätzlich möglich, die Bodenplatte für Baumquartiere von neuen Bäume zu perforieren. In diesem Falle sind mögliche Maßnahmen zum Thermalwasserschutz mit dem Umweltamt abzustimmen. Insbesondere bei der Auswahl der Bäume, die im Bereich der Bodenplatte vorgesehen werden, ist auf die Standorteignung der Bäume (Größe, Wurzeltyp, Wasserbedarf/Bewässerung usw.) zu achten.

Weiterhin muss gewährleistet werden, dass für die neue Bepflanzung dauerhaft eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung steht um den Erhalt der Gräser, Pflanzen und Bäume dauerhaft zu sichern. Dabei ist die begrenzte Speicherkapazität des anstehenden Bodens zu beachten (Schichtenaufbau, stark verdichtet und Bodenplatte).

Im Zusammenhang mit vermehrt auftretenden Trockenperioden ist davon auszugehen, dass die angelegten Vegetations- und Baumpflanzungen künstlich zu bewässern sind sowie Konzepte für Pflanzflächen ohne oder mit wenig Bewässerung zu entwickeln sind (siehe Teil C, Kapitel 4.3.1 Regenwasser).

4.2. Klima

Der Klimawandel stellt Städte schon heute vor große Herausforderungen. Zukünftig ist von einer Zunahme der Extremwetterereignisse auszugehen, von vermehrten Stürmen und Starkregenereignissen, der Zunahme von Hitzetagen und Tropennächten bei zugleich längeren Trockenperioden. Mit der Schaffung einer Freifläche am Büchel kann ein wichtiger Beitrag

zur Verbesserung des lokalen Klimas geschaffen werden. Ein zentraler Aspekt der Wettbewerbsaufgabe ist es daher, Vorschläge zur Klimaanpassung der Fläche in die Gestaltung zu integrieren.

In diesem Sinne ist zur Förderung der sommerlichen bzw. zeitverzögerten Verdunstung von Niederschlagswasser und der daraus resultierende Temperaturminderung eine intensive Vegetation auf den Freiflächen vorzusehen. Auch durch eine Verbesserung des Bodenaufbaus können großflächige wasserspeichernde Flächen im Sinne des sog. „Schwammstadtprinzips“ geschaffen werden und zur flächigen Verdunstung von Niederschlagswasser beitragen. Dabei ist der stark anthropogen geprägte Untergrund (Verdichtung, Bodenplatte) zu berücksichtigen. Die Herstellung einer möglichst naturnahen Bodenfunktion mit einem hohen Wasserspeichervermögen kann durch den Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht von möglichst 1,50 m und mindestens 80-100 cm erreicht werden. Der alleinige Auftrag von unbelastetem Oberboden auf den anthropogen veränderten und stark verdichteten Untergrund oberhalb der Bodenplatte würde nicht ausreichen. Ansonsten muss ein sorgfältiger Bodenaufbau mit mineralischem Unterboden und einem humosen Oberboden (ca. 30 cm) erfolgen.

Darüber hinaus sind Möglichkeiten der Verschattung auszuschöpfen. Diese sollte vorrangig durch eine entsprechende Vegetation erfolgen (z. B. Baumpflanzungen). Punktuell ist die Integration konstruktiver Elemente zur Verschattung denkbar. Hindernisse für die Durchlüftung und Luftströme auf der Freifläche (z. B. quer verlaufende Aufschüttungen, Einbauten und Aufbauten) sowie zu hohe und zu dichte Vegetation sind zu vermeiden.

Maßnahmen zur Erhöhung bzw. Sicherung der Albedo (Rückstrahlung) sind zum Beispiel durch die Verwendung heller Materialien und Farben zu ergreifen. Dies gilt insbesondere dann, wenn aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen keine Verschattung oder Bepflanzung möglich ist. An den geplanten Gebäuden sollen umfangreiche Fassadenbegrünungen sowie extensive und intensive Dachbegrünungen vorgesehen werden, die über die Anforderungen der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen hinausgehen.

Der Versiegelungsgrad für den Freiraum sollte so gering wie möglich ausfallen und muss zur Planung angegeben werden (im Erläuterungstext).

4.3. Wasserhaushalt

4.3.1. Regenwasser

Es sind Lösungen für den Umgang mit anfallenden Niederschlägen im Wettbewerbsgebiet zu entwickeln. Dabei sind nach den Prinzipien der wassersensiblen Stadtentwicklung Möglichkeiten der Versickerung (unter Beachtung der Einschränkungen durch die Bodenplatte), der Verdunstung und insbesondere des Rückhalts des Niederschlagswassers zur Nutzbarmachung in Trockenperioden zu berücksichtigen.

Die Nutzung zur Bewässerung der Freifläche und ggf. angrenzender Vegetation (z. B. Fassadenbegrünung) kann durch das Weiterleiten (z. B. Rinnen, Mulden, Rampen) oder eine Rückhaltung, beispielsweise in Baumrigolen sowie oberirdischen oder unterirdischen Systemen (z. B. Rigolen, Zisternen, Kiesspeicher) erfolgen. Dabei sollte auf den Einsatz technischer Anlagen (z. B. Pumpen) möglichst verzichtet werden (siehe Anlage 1.5. Stadtklima und Wasser/Thermalwasser mit möglichen Retentionsmaßnahmen).

Überlegungen zum Umgang mit Regenwasser sind als Prinzipskizzen bzw. -erläuterungen darzustellen. Dabei sind die Beschränkungen zum Schutz des Thermalwasserhorizonts sowie die im Boden verbliebene unterste Stahlbetonplatte des Parkhauses zu beachten (siehe Teil B, Kapitel 4.3.4 Thermalwasser und Kapitel 8. Baugrund).

Starkregenereignisse

Für die Rückhaltung von Regenwasser im Falle von Starkregenereignissen sind Retentionsflächen in die Planung zu integrieren. Dabei ist entsprechend der Ausführungen in Teil B, Kapitel 4.3.2. Niederschlags- und Oberflächenwasser ein Rückhaltevolumen zwischen 27 und 47 m³ vorzusehen. Die Einstautiefen der Retentionsflächen sind auf < 30cm zu begrenzen, um auf deren Einzäunung zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht verzichten zu können. Thermalwasser und Regenwasser sind strikt voneinander zu trennen (im Bestand ist dies durch die Bodenplatte gewährleistet).

Schadensbegrenzung für seltene Ereignisse

Bei der Konzeption der Freianlagen ist darüber hinaus nachzuweisen, dass auch Starkregenereignisse für das in Teil B, Kapitel 4.3.2 Niederschlags- und Oberflächenwasser geschilderte Szenario 2 seltener Ereignisse ober- oder unterirdisch durch gestalterisch eingebundene Retentionsvolumina aufgenommen werden können. Der Nachweis eines Rückhaltevolumens von ca. 315 m³ kann durch eine vereinfachte, überschlägige Volumenbetrachtung des Rückhalte-raums im Textteil erbracht werden.



32 Prinzipskizze Starkregenrückhaltung (Volumen rd. 315 m³)

4.3.2. Thermalwasser

In der Aachener Bevölkerung besteht ein großer Wunsch danach, das Thermalwasser in der Innenstadt - über den Eisenbrunnen hinaus - erlebbar zu machen. Ein wichtiges Merkmal ist der unter dem Wettbewerbsgebiet verlaufende Thermalquellenzug. Dieses Thema soll in der Planung aufgegriffen werden.

Die Thermalquellen stellen gleichermaßen Herausforderungen als auch Chancen für die kommenden Planungen auf dem Projektareal dar. Der äußerst sensible Bereich des Quellzuges muss im Zuge baulicher Maßnahmen vor jeglichen negativen Beeinträchtigungen geschützt werden. Dies ist einer der wesentlichen Gründe, warum die Parkhausbodenplatte im Zuge des Parkhausabbruchs im Boden verblieben ist. Die maximalen Aushubtiefen der übrigen Bereiche sind zum Schutz des Thermalwassers zu beachten (vgl. Abb. 21). Die Potenziale der Thermalquellen liegen in der Nutzbarmachung der thermischen und ggf. energetischen Eigenschaften als auch dem Erleben im öffentlichen Raum. Dafür sind allerdings die nur noch geringen Mengen an frei zur Verfügung stehendem Thermalwasser sowie verschiedene technische und gesundheitliche Aspekte zu beachten.

Im Rahmen des Freiraumwettbewerbs ist davon auszugehen, dass die an der Kaiserquelle zur Verfügung stehende Menge Thermalwasser als gestalterisches Element eingesetzt werden kann (ca. 3,6 m³/h im Winter und ca. 5,5 m³/h im Sommer, siehe Teil B, Kapitel 4.3.4. Thermalwasser). Dieses kann demnach durch die bestehende oder eine neue Leitung auf die Fläche geführt werden.

Um eine „Kaskadennutzung“ des Thermalwassers (gemeint ist eine mehrstufige Nutzung des Thermalwassers, z. B. zuerst thermisch in einem Gebäude, dann als Brunnen im Außenbereich) zu ermöglichen, ist es sinnvoll, das Thermalwasser im Außenbereich in räumlicher Nähe zum „Baustein Wissen“ zu verorten, da dieser als größtes Neubauvolumen ein hohes Potenzial für die thermische Nutzung des Wassers bietet.

Bei der Planung mit dem Aachener Thermalwasser sind die Besonderheiten dieses Wassers zu beachten. Eine technische Herausforderung stellt seine stark korrodierende Wirkung dar. Gestalterisch spielt der hohe Mineralgehalt des Wassers eine Rolle, da an benetzten Oberflächen bereits nach kurzer Zeit mit deutlichen Ablagerungen zu rechnen ist, die entweder gestalterisch integriert werden sollen oder die in regelmäßigen Abständen zu entfernen sein werden. Weiterhin weist das Wasser einen markanten Schwefelgeruch auf. Aufgrund seiner natürlichen Zusammensetzung erfüllt das Thermalwasser die Anforderungen der Trinkwasserverordnung nicht. Daher sollte das Thermalwasser so eingesetzt werden, dass es nicht getrunken werden kann bzw. nicht zum Trinken einlädt.

5. Straßenraumgestaltung

Für den Übergang zwischen Grünraum und Straßenraum am Büchel und der Antoniusstraße ist eine gestalterische Haltung zu entwickeln. Unter Würdigung der funktionalen Anforderungen an den Straßenraum (Fußverkehr, Radverkehr, Liefern und Laden, Barrierefreiheit, Feuerwehr, etc.) sowie der straßenverkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen (siehe Anlage 1.5, Straßenverkehrsrechtliche Szenarien zukünftige Erschließung Altstadtquartier Büchel) ist

dabei entwerferisch zu klären, wie weit die Gestaltung der Grünfläche an die Häuserkanten herangeführt werden kann und soll.

Darüber hinaus müssen die Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden, die eine Ablesbarkeit der historischen Straßenführung vorsehen.

Insgesamt soll ein zusammenhängendes Gestaltungskonzept entwickelt werden, das sich sensibel in die bestehende Nachbarschaft einbettet und an der Neugestaltung der umgebenden Straßenräume und deren Erscheinung orientiert (siehe Teil B, Kapitel 5. Straßenraumgestaltung im Umfeld). Dies kann zum Beispiel durch eine klare Fortführung der Gestaltungsprinzipien aus Form und Material erfolgen oder eine bewusste Abwandlung dieser Leitlinien. Hinsichtlich der Beläge, Bepflanzung und Wege in den Straßenräumen ist dabei ein niedriger Versiegelungsgrad sowie ein hoher Anteil an Grünflächen anzustreben.

Für den Kreuzungsbereich Mefferdatisstraße, Bädersteig und die neue Verbindung zur zentralen Freifläche soll eine Gestaltungsidee entwickelt werden, die perspektivisch eine Anknüpfung an die unmittelbar angrenzende Bebauung (ehemaliges Kaufhausgebäude „Horten“) und das Bushofumfeld sowie die östliche Innenstadt schafft. Der EG-Bereich des zurzeit leerstehenden ehem. Kaufhauses (ehem. Kaufhaus Horten und zuletzt ehem. Lust for Life) ist unter der Annahme einer Reaktivierung in die Gestaltung einzubeziehen. Von einer Öffnung der Fassade im Kreuzungsbereich Mefferdatisstraße, Bädersteig und der Verbindung zur Freifläche kann ausgegangen werden.

6. Erschließung und Verkehr

Das Mobilitätskonzept für das Altstadtquartier Büchel (Anlage 1.5. Mobilitätskonzept Altstadtquartier Büchel) sieht eine Erschließung der bestehenden und neu entstehenden Gebäude über die Straßen Nikolausstraße, Antoniusstraße, Büchel, Mefferdatisstraße und die Verbindung von der zentralen Freifläche zur Mefferdatisstraße vor. Das Quartier soll ohne privaten Pkw gut erreichbar sein. Dementsprechend ist es vorrangig für Rad-, Fuß-, Sharing-, und ÖPNV-Angebote zu erschließen. Eine barrierefreie Zugänglichkeit ist für alle Erschließungsformen umzusetzen. Es sollen keine Sonderlösungen für z. B. Menschen mit Behinderungen geschaffen werden, sondern durchgängige Nutzungsangebote gemäß der Teilhabe im Sinne des Inklusionsgedankens.

Die beiden im Wettbewerbsgebiet befindlichen Straßenabschnitte Büchel und Antoniusstraße sind vor allem auf den Fuß- und Radverkehr auszurichten, wobei die Belange des Fußverkehrs höchste Priorität haben. Der Kfz- und Radverkehr ist nachrangig zu behandeln, wenngleich die **Erschließung und die Erreichbarkeit des Gesamtgebietes gesichert sein muss, eine Unterbrechung der Straßen ist nicht gewünscht**. Im Rahmen der Wettbewerbserarbeitung werden Vorschläge erwartet, die einerseits eine möglichst ausgedehnte Grünfläche, wenigstens in der gestalterischen Wahrnehmung, und andererseits die Befahrbarkeit (Lieferverkehr, Müllfahrzeuge, Feuerwehr usw.) der Verkehrsräume weiterhin gewährleistet (siehe Anlage 1.5, Straßenverkehrsrechtliche Szenarien zukünftige Erschließung Altstadtquartier Büchel).

6.1. Fußverkehr

Der guten Durchwegung und Vernetzung des Quartiers kommt eine hohe Bedeutung zu. Die Fußwegeverbindung ist möglichst direkt vom Katschhof über das Wettbewerbsgebiet zum Bädersteig zu führen. Dabei ist die fußläufige Verbindung in die östliche Innenstadt zu stärken.

Darüber hinaus sollen Anbindungen an die Antoniusstraße im Norden und den Büchel im Süden hergestellt werden. Diese sollen Bezug zu den Wegeführungen am Bahkauv-Platz (Querung der Fahrbahnen und Weiterführung in Richtung Katschhof) und über die Nikolausstraße hin zur Kleinkölnstraße nehmen.

Innerhalb der Freifläche ist eine gute Durchwegung und Vernetzung des Quartiers, auch hinsichtlich der künftigen Mobilitäts- und Logistikflächen (siehe Teil C, Kapitel 7.2 Radverkehr und 7.3 Kfz-Verkehr), herzustellen. Diese sind barrierefrei und leicht verständlich anzubinden. Eine gute Orientierung ist auf der gesamten Freifläche sicherzustellen.

6.2. Radverkehr

Im Sinne der guten Erschließung für den Radverkehr, sind in der Wettbewerbsfläche insgesamt mindestens **110 einfache Radabstellplätze** für Besucher*innen des Altstadtquartiers und Nutzungen im Plangebiet vorzusehen. Diese verteilen sich wie folgt:

- Bauabschnitt 1.: ca. 60 einfache Fahrradabstellplätze
- Erweiterungsbereich: ca. 50 einfache Fahrradabstellplätze

Des Weiteren sollen als Sharing-Angebot in

- Bauabschnitt 1.: 6 Fahrrad/Pedelecs und 1 Lastenrad
- Erweiterungsbereich: 6 Fahrrad/Pedelecs und 1 Lastenrad

geplant werden.

Das Sharing-Angebot ist in den Mobilitätsstandorten (siehe folgendes Kapitel und Teil B, Kapitel 6 Erschließung und Verkehr, Absatz Mobilitätskonzept) zusammenzufassen. Ein Teil der einfachen Fahrradabstellplätze soll den Mobilitätsstandorten zugeordnet werden.

Sowohl die Verortung als auch die Gestaltung der Mobilitätsstandorte sind in die Planung zu integrieren. Die Verortung des verbleibenden Teils der einfachen Fahrradabstellplätze soll in unmittelbarer Nähe zur Bebauung vorgesehen werden. Die Fahrradabstellanlagen müssen barrierefrei vom öffentlichen Straßenraum zugänglich sein und dürfen durch ihre Lage keine negativen Einflüsse auf die Aufenthaltsqualität oder die Verkehrssicherheit haben.

6.3. Kfz-Verkehr

Für den Kfz-Verkehr sind die Erschließung im Süden über die Buchkremerstraße und Büchel am Bahkauv vorbei sowie im Norden über die Nikolausstraße und Kleinkölnstraße zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Zufahrten zu den Garagen an der Mefferdatisstraße über

die Verbindung in Richtung Freifläche und an der Nikolausstraße für den Kfz-Verkehr vorzusehen.

In der Wettbewerbsfläche sind folgende Sharing-Angebote und Parkplätze für die Angebote je Bauabschnitt im zukünftig öffentlichen Raum zu planen:

- Bauabschnitt 1.: 2 E-Pkw-Parkplätze und 1 E-Kfz-Parkplatz für Menschen mit Behinderung
- Erweiterungsbereich: 2 E-Pkw-Parkplätze und 1 E-Kfz-Parkplatz für Menschen mit Behinderung

Die Lage und Zufahrt wird nicht durch die Ausloberin vorgegeben. Diese Kfz-Parkplätze sollen jedoch in den beiden oben beschriebenen kleinen Mobilitätsstandorten (je eine im ersten Bauabschnitt und eine im Erweiterungsbereich) mit den Fahrradabstellplätzen (siehe vorheriges Kapitel) zusammengefasst werden.

Die Erschließungsflächen der Neubauvorhaben zur Anlieferung (Logistikflächen), der Ver- und Entsorgung (Abfallentsorgung) sowie die Flächen für die Feuerwehr sind zurückhaltend und möglichst flächeneffizient in die Gestaltung einzubetten. Dabei sollte die Anbindung aus dem öffentlichen Straßenraum möglichst direkt sein, um keinen unnötigen Verkehr auf dem Wettbewerbsgebiet bzw. den angrenzenden Straßen zu verursachen. Wendeanlagen sind nicht gewünscht. Die Andienung der Gebäude für Müllfahrzeuge muss ohne Wendemanöver sichergestellt sein.

Wegerechte

Zugunsten der Flurstücke 1512, 1513 und 1605 (Büchel Hausnummer 51) besteht ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht zulasten des Flurstücks 2435 (Anbindung an die Mefferdatisstraße). Diese Wegerechte sind in der Planung zu beachten.

Logistik

Eine Weiterverteilung der Logistik im Quartier soll mit nachhaltigen Verkehrsmitteln (bspw. Lastenrad) erfolgen. Dementsprechend sind die Logistikflächen barrierefrei zugänglich zu gestalten. Die genaue Lage von Logistikflächen ist noch nicht definiert. Für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe kann davon ausgegangen werden, dass diese an motorisiert anfahrbaren Standorten liegen werden.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen für die Abfallentsorgung (siehe Abbildung 31) sind in der erforderlichen Dimensionierung (Fahrbahnbreite 3 m) in der Entwurfskonzeption mitzudenken. Eine Durchfahrbarkeit (Querung) der Freifläche von der Mefferdatisstraße zum Büchel für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge muss sichergestellt sein.

Feuerwehraufstellflächen

Die erforderlichen Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen (siehe Abbildung 31) sind in der erforderlichen Dimensionierung in der Entwurfskonzeption mitzudenken.



33 Bewegungsflächen Feuerwehr und Müllfahrzeuge (unmaßstäbliche Darstellung)

6.4. Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Bei der Überplanung der heutigen öffentlichen Straßenflächen sind die insbesondere in den heutigen Verkehrsflächen befindlichen Leitungen der Ver- und Entsorgung zu beachten. Das betrifft insbesondere die Planung von Baumstandorten inkl. der erforderlichen Wasserspeichersysteme für die Baumquartiere (siehe Anlage 1.4. Planunterlagen zu Ver- und Entsorgungsleitungen).

7. Topografie und Baugrund

Eine Herausforderung ist die Topografie im Wettbewerbsgebiet mit einem maximalen Nord-Süd-Höhenunterschied von bis zu 6 m. Die Barrierefreiheit des öffentlichen Freiraums ist dennoch sicherzustellen. Darüber hinaus ist die Höhenentwicklung auch in Bezug auf die angrenzenden Erdgeschosse zu betrachten. Eine qualitätvolle Nutzung davor (z. B. Bestuhlung) sowie eine gute Erschließung sind zu ermöglichen.

Eingriffe in den Boden sind möglichst gering zu halten und mit großer Vorsicht auszuführen. Neben zu erwartenden archäologischen Funden gibt es Kampfmittelverdachtsflächen. Das Plangebiet liegt vollständig im höchst sensitiven Bereich des Aachener Thermalquellenzugs. Der Grundwasserstand liegt dabei etwa bei 3 m unter Flur. Im Wettbewerbsgebiet ist eine maximale Aushubtiefe inklusive Fundamente auf 157,70 m NHN festgesetzt (siehe Teil B, Kapitel 4.3.4. Thermalwasser).

Im Umgang mit der erhaltenen Bodenplatte sind Konzeptabhängige Lösungen zu entwickeln. Unter Berücksichtigung des hohen baulichen und finanziellen Aufwands besteht die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Umweltamt, die Bodenplatte in Teilen zu perforieren.

8. Realisierung/Kostenrahmen/Wirtschaftlichkeit

Teil der Wettbewerbsaufgabe ist die Einhaltung eines finanzierbaren Kostenrahmens. Für die Maßnahmen des Bestandsrückbaus, die Herstellung der neuen Oberflächen, die Entwässerung, die Beleuchtung, die Möblierung und sonstiger Gestaltungselemente der Bauabschnitte ist ein Kostenrahmen von ca. 2,5 Mio. Euro (KG 500 laut DIN 276 und inkl. Mehrwertsteuer) vorgesehen. Darin nicht enthalten ist die Herrichtung und Erschließung (KG 200 laut DIN 276). Der Entwurf ist so zu konzipieren, dass die anrechenbaren Baukosten für die Gesamtfläche eingehalten werden können.

Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit sind nicht nur die Herstellungskosten, sondern auch die künftigen Betriebs-, Wartungs- und Unterhaltungskosten bei der Planung und späteren Ausführung der Oberflächen und der Versorgungsinfrastruktur zu berücksichtigen. Daher soll auf die Auswahl langlebiger Materialien geachtet werden.

Anhang

1. Digitale Anlagen

- 1.1. Arbeitsplan als .dwg- und .dxf-Datei
- 1.2. Arbeitsplan als .pdf-Datei im M 1:250
- 1.3. Luftbild (Stand 2021)
- 1.4. Informationspläne als .pdf-Dateien
 - Städtebauliches Konzept
 - Leitungspläne
 - ggf. weitere
- 1.5. Weitere Planungsunterlagen
 - Bericht Archäologie
 - Eckpunkte Stadtklima und Wasser/Thermalwasser
 - Mobilitätskonzept Altstadtquartier Büchel
 - Pläne der verkehrlichen Erschließung im Stadtgebiet Aachen
 - Straßenverkehrsrechtliche Szenarien zukünftige Erschließung Altstadtquartier Büchel
 - Fotodokumentation Bodenplatte Parkhaus
 - Geländeschnitte Parkhaus Büchel
 - Gestaltungshandbuch der Stadt Aachen, 2013
 - Freiraumkonzept Grüne Krone
 - Übersicht Materialien in der Umgebung
 - Grundlagenermittlung vorhandener Spielmöglichkeiten für die Innenstadt
 - Leitkriterien aus dem städtebaulichen Konzept
 - Ergebnisse der Bürger*innenbeteiligung, 23.09.22
 - Broschüre „Visionen und Varianten – Der Büchel nimmt Fahrt auf.“
 - Broschüre „Stell Dir vor, ein Parkhaus wird Stadt und viele machen mit - Büchel-Startphase“
- 1.6. Fotodokumentation
- 1.7. Layoutvorschlag als .pdf-Datei
- 1.8. Formblätter
 - Formblatt Verfasser*innenerklärung
 - Formblatt Kostenberechnung als .xlsx-Datei
 - Verzeichnis der eingereichten Unterlagen als .pdf-Checkliste
- 1.9. Datenschutzhinweise gem. Art. 13 EU-Datenschutzverordnung
- 1.10. Beispielhafter Mustervertrag
- 1.11. Unterlagen zum Verhandlungsverfahren

2. Abbildungsverzeichnis

Wird noch ergänzt.