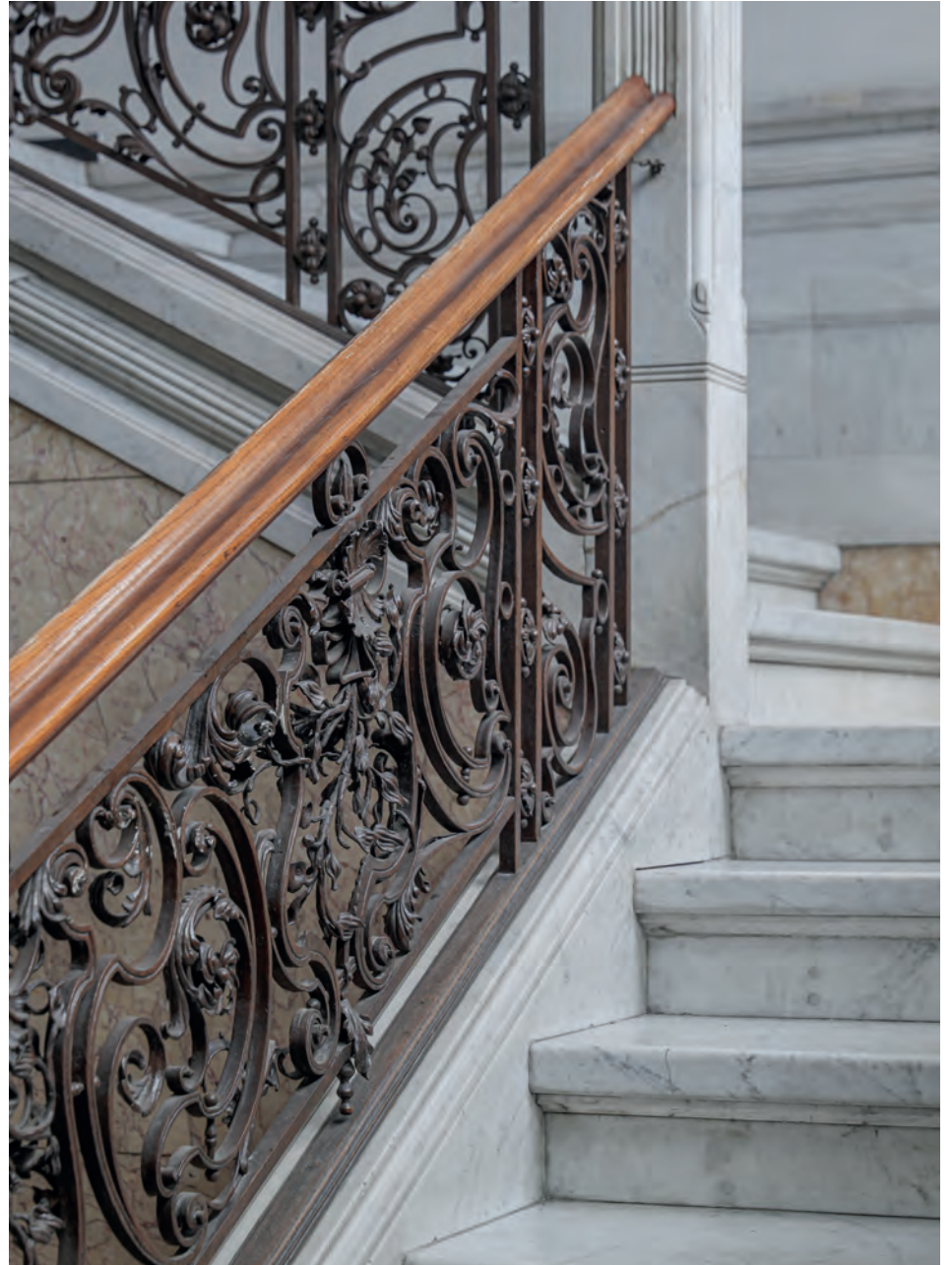


STADTPALAIS
AM THEATER





Ein historisches Schmuckstück im Herzen von Aachen

Das Stadtpalais am Theater in Aachen ist ein historisches und denkmalgeschütztes Gebäude, das im späten 19. Jahrhundert erbaut wurde. Es befindet sich in einer der zentralsten Lagen der Stadt und hat eine lange Geschichte als Ort der Kultur und Unterhaltung. Zuletzt wurde es als Bankhaus genutzt.

Das Gebäude besteht aus vier Etagen inklusive des Erdgeschosses und Kellers und verfügt über eine Geschossfläche von 3.102 Quadratmetern. Die Fassade des Gebäudes ist im Stil des Historismus gestaltet, verfügt über viele dekorative Elemente und eine gehobene Ausstattung.

Zusätzlich gibt es einen Verwaltungsanbau in der Borngasse, der zu dem Gesamtobjekt gehört. Der Anbau wurde in den 1970er-Jahren errichtet und verfügt über eine Geschossfläche von rund 8.873 Quadratmetern auf fünf Etagen inklusive des Erdgeschosses. Eine Renovierung dieses Teils ist durch den Vermieter geplant. Zudem hat das Gesamtobjekt verschiedene Eingänge, die eine aufgeteilte Nutzung ermöglichen, sofern dies gewünscht ist. Insgesamt verfügt das Ensemble über circa 9.500 Quadratmeter Gesamtfläche.

**Eine Kombination aus historischem
Hauptgebäude und Verwaltungsanbau.**

————— Baujahr 1900

————— ca 9.500 m² Mietfläche

————— Drei Erweiterungsbauten

————— 4 Eingänge

————— 331 m² Atrium

Lageplan

Das Stadtpalais am Theater befindet sich in einer der zentralsten Lagen der Stadt und ist von zahlreichen kulturellen, gastronomischen und kommerziellen Einrichtungen umgeben. Die Theaterstraße selbst ist eine belebte Straße mit einer Vielzahl von Geschäften, Cafés, Bankhäusern und dem Stadttheater.

In unmittelbarer Nähe des Gebäudes befinden sich mehrere wichtige Verkehrsknotenpunkte, einschließlich des Bushofs, des Eisenbrunnens und des Aachener Hauptbahnhofs, der in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Auch befindet sich wenige Meter weiter links vom Gebäude die Haltestelle "Theater", an der mehrere Buslinien halten (Linien 7, 27, 33, 34, 37, 54). Darüber hinaus sind in direkter Umgebung einige der wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Stadt Aachen gelegen, darunter der Dom, das Rathaus und der Eisenbrunnen.

Fußwege

Commerzbank Filiale
⤴ 150 m / 1 Min.

Restaurants
⤴ ab 150 m / 1 Min.

Supermarkt
⤴ 300 m / 4 Min.

Drogeriemarkt
⤴ 350 m / 5 Min.

Aachen Hbf
⤴ 700 m / 10 Min.

Fahrtzeiten

Tankstelle
🚗 1 km / 4 Min.

A544
🚗 2,8 km / 10 Min.

Grenzübergang Belgien
🚗 6 km / 12 Min.

Grenzübergang Niederlande
🚗 6 km / 12 Min.



Zuordnung Baudenkmal und Erweiterungsbau

- Denkmal**
MF G0 – MF G2
= 2.446,70 m²
- Erweiterungsfläche 1**
MF G0 – MF G2
= 2.428,97 m²
- Erweiterungsfläche 2**
MF G0 – MF G2
= 2.473,37 m²
- Erweiterungsfläche 3**
MF G0 – MF G2
= 2.268,40 m²
- Atrium 1**
= 237 m²
- Atrium 2**
= 93 m²

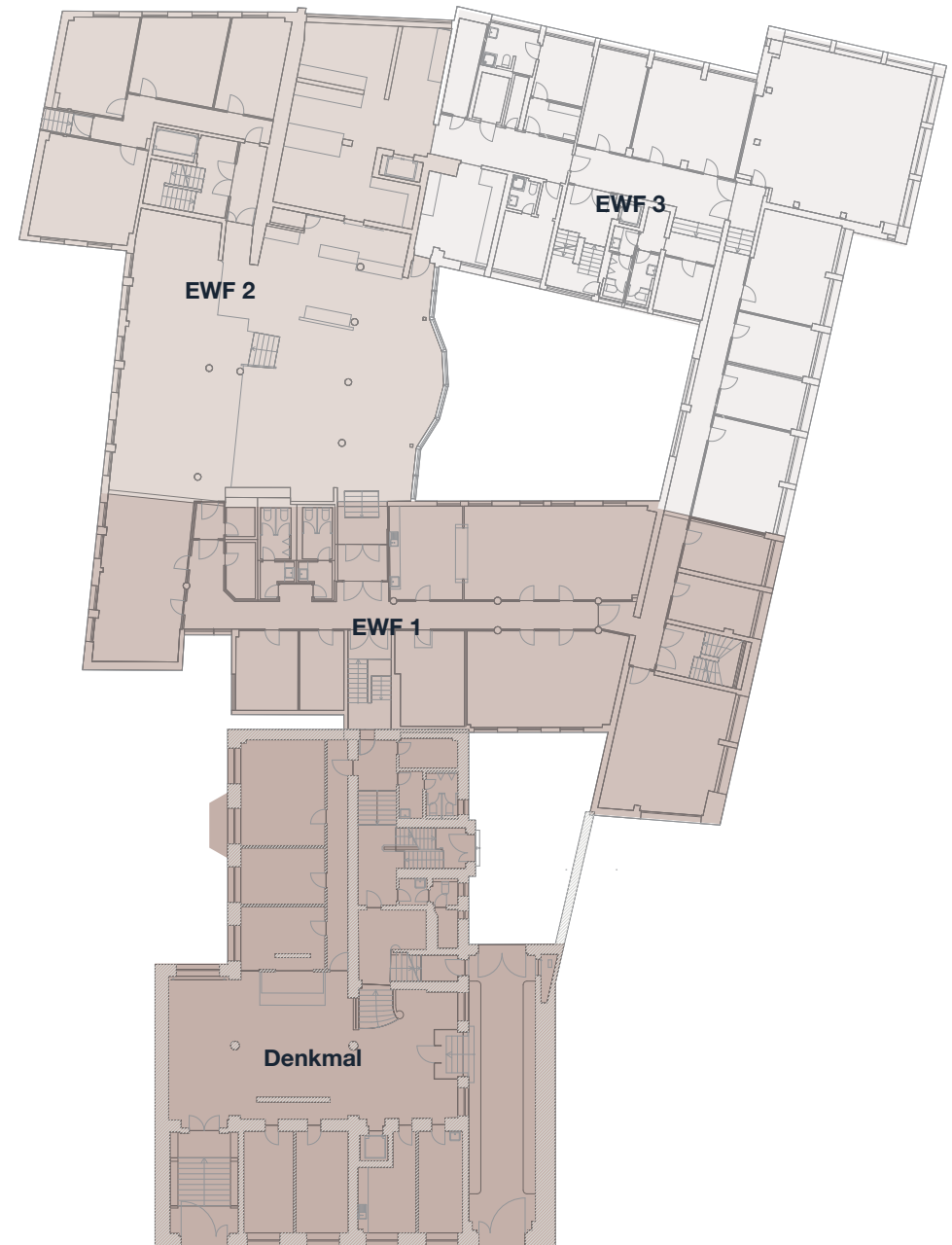
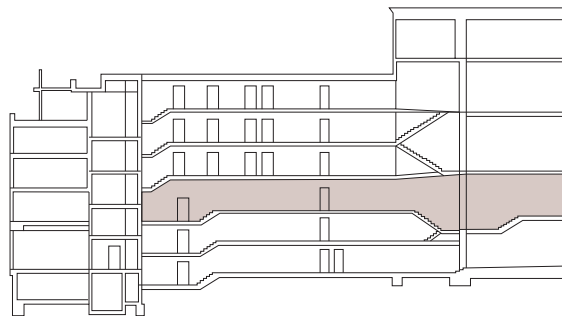


Erdgeschoss – 1. Obergeschoss

Einheiten: 4 Teilflächen

Geschosshöhe Denkmal: ca. 3,90 m

Geschosshöhe Erweiterungsbau: ca. 2,60 m

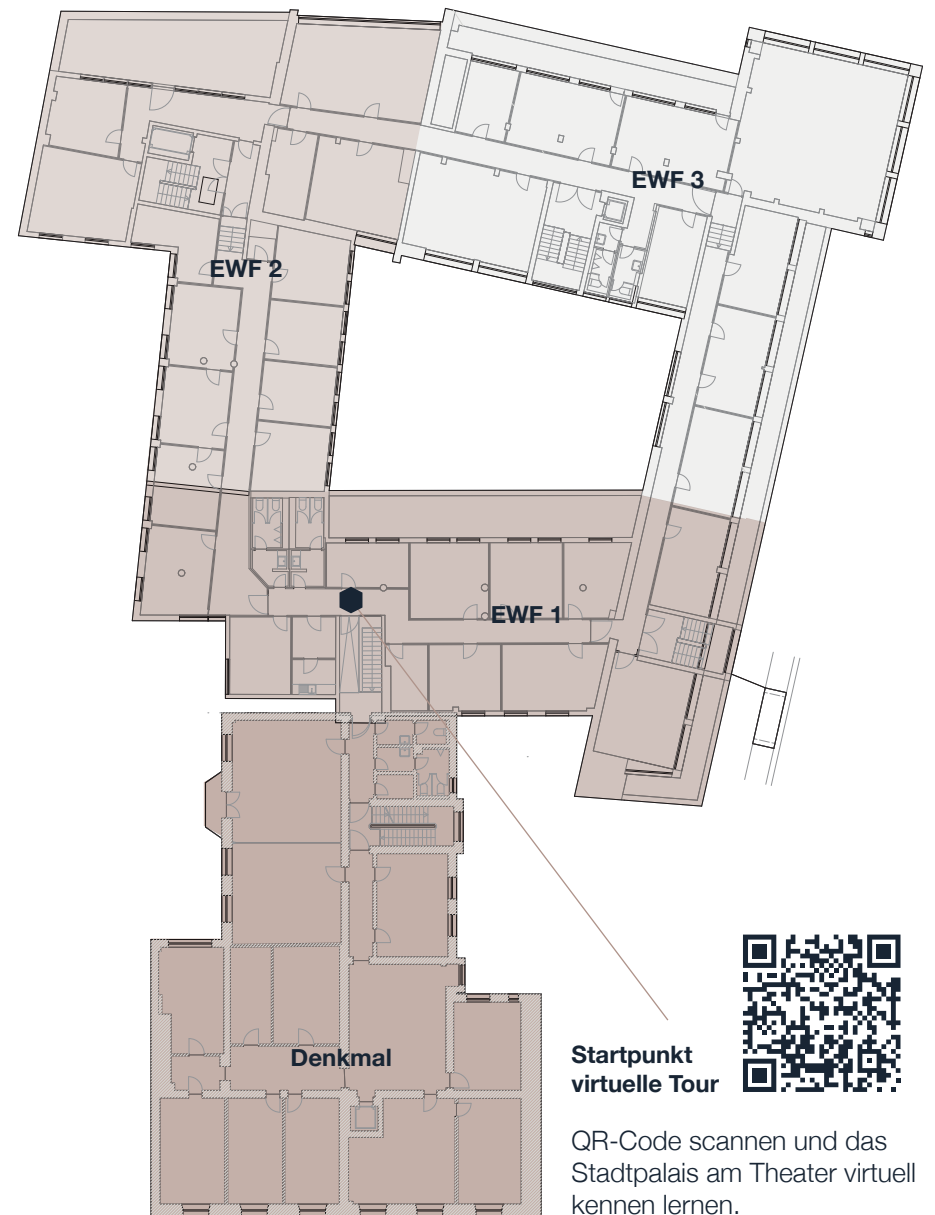
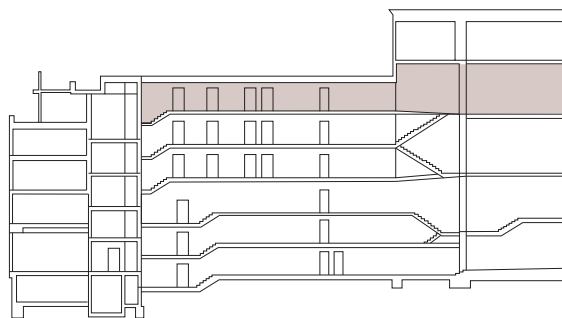


2.– 4. Obergeschoss

Einheiten: 4 Teilflächen

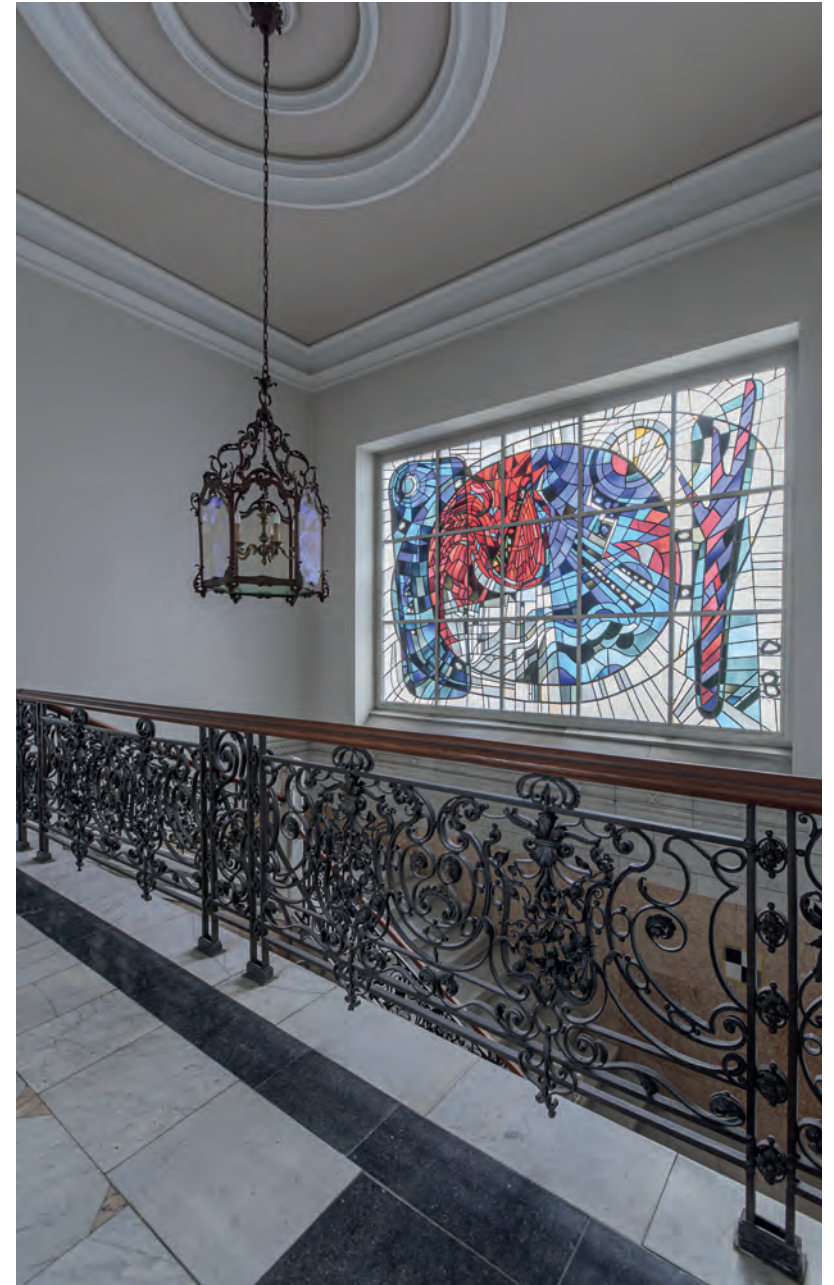
Geschosshöhe Denkmal: ca. 3,90 m

Geschosshöhe Erweiterungsbau: ca. 2,60 m



Impressionen Denkmal

Lebendige Geschichte – der denkmalgeschützte Teil des Stadtpalais vermittelt mit hohen Decken, alter Kutscheinfahrt und verziertem Treppenhaus sein ganzes historisches Flair.







Impressionen Erweiterungsbau

Der Erweiterungsbau ist ein Ruhepol mitten in der Stadt. Mit toller Aussicht auf Dom und Rathaus, grünen Inseln zu Erholung und großen, hellen Räumen bietet er einen idealen Rahmen für kreatives Arbeiten und Lernen.







Flächenaufstellung

Baudenkmal

Geschoss	BGF	MF-G2	MF-G1	MF-G0
1. Untergeschoss	570,37 m ²	5,16 m ²	319,89 m ²	80,83 m ²
2. Untergeschoss	40,62 m ²	8,11 m ²	14,43 m ²	0,00 m ²
Erdgeschoss	572,39 m ²	92,56 m ²	332,40 m ²	32,90 m ²
1. Obergeschoss	566,94 m ²	19,27 m ²	389,57 m ²	31,16 m ²
2. Obergeschoss	551,87 m ²	12,14 m ²	421,86 m ²	13,06 m ²
3. Obergeschoss	622,37 m ²	0,00 m ²	469,38 m ²	14,05 m ²
4. Obergeschoss	321,85 m ²	0,00 m ²	186,84 m ²	3,09 m ²
Summe	3246,41 m²	137,24 m²	2134,37 m²	175,09 m²

MF G0 - MF G2 = 2.446,70 m²

Oi: MF G1 - MF G2 = 2.018,28 m²

Flächenaufstellung

Erweiterungsfläche 1

Geschoss	MF 1	MF 2	MF 0	Balkone / 50 %
			ohne Tragstruktur	
1. Untergeschoss	391 m ²	12,5 m ²	11,62 m ²	
Erdgeschoss	392 m ²	35,52 m ²		
1. Obergeschoss	419 m ²	10,38 m ²		
2. Obergeschoss	417 m ²	22,8 m ²		
3. Obergeschoss	382,5 m ²	14,23 m ²		
4. Obergeschoss	311 m ²	9,42 m ²		
Summe	2312,5 m²	104,85 m²	11,62 m²	

MF G0 - MF G2 = 2.428,97 m²

Oi: MF G1 - MF G2 = 2.013,85 m²

Flächenaufstellung

Erweiterungsfläche 2

Geschoss	MF 1	MF 2	MF 0	Balkone / 50 %
			ohne Tragstruktur	
1. Untergeschoss	240,11 m ²	44,8 m ²	94,4 m ²	
Erdgeschoss	284,97 m ²	40,04 m ²	41,34 m ²	
1. Obergeschoss	464,62 m ²	35,26 m ²		
2. Obergeschoss	419,74 m ²	21,39 m ²		
3. Obergeschoss	372,28 m ²	20,95 m ²		
4. Obergeschoss	324,06 m ²	20,27 m ²		49,24 m ²
Summe	2105,78 m²	182,61 m²	135,74 m²	49,24 m²

MF G0 - MF G2 = 2.473,97 m²
Oi: MF G1 - MF G2 = 2.094,66 m²

Müllsammelstelle zusätzlich 54,71 m²

Flächenaufstellung

Erweiterungsfläche 3

Geschoss	MF 1	MF 2	MF 0	Balkone / 50 %
			ohne Tragstruktur	
1. Untergeschoss	236,48 m ²	21,39 m ²	79,6 m ²	
Erdgeschoss	193,46 m ²	30,02 m ²	133,79 m ²	
1. Obergeschoss	389,56 m ²	8,41 m ²		
2. Obergeschoss	405,2 m ²	8,27 m ²		
3. Obergeschoss	402,73 m ²	8,03 m ²		
4. Obergeschoss	343,51 m ²	7,95 m ²		
Summe	1970,94 m²	84,07 m²	213,39 m²	

MF G0 - MF G2 = 2.268,40 m²
Oi: MF G1 - MF G2 = 1.930,93 m²

1. UG Müllsammelraum anteilig anzurechnen



Möglicher Ausbau

Ein Ausbau ist nach Mieterwunsch möglich. Dieser könnte beispielweise folgende Punkte umfassen:

- Vereinzelt Trockenbauarbeiten
- Pro Schulungsraum 1 Monitor mit Wand-/ Deckenhalterung, 2 Steckdosen und 2 Datendoppeldosen
- Optionale Wandverstärkung für Monitore
- Pro Arbeitsplatz 2 Steckdosen und 1 Datendoppeldose
- Pro Prof-Platz 1 Steckdosen und 1 Datendoppeldosen
- Pro Schulungsreihe 2 bis 4 Steckdosen (optional sind Bodentanks vorhanden)
- Je nach Ausleuchtung, WLAN-Anschlüsse unterhalb der Decke
- Mobile Trennwand nach Planung (Rw, P 57 bis 59)
- Mögliche Verschattung in Büro- & Schulungsräumen
- Schallschutz in den Büro- & Schulungsräumen
- Zentrale Heizkörpersteuerung
- PVC Fliesen in den Schulungsräumen,
- Teppichfliesen im Büro und Flur
- Anschluss und Steigleitungen für Datenleitungen in Glasfaser / zzgl. Koaxial / Cat 7
- Elektroanschlüsse im Serverraum 2x 16A im eigenen Stromkreis

Nutzungsbeschreibung

Die Mietflächen im Gebäude können als Schulungs- und/ oder Bürofläche genutzt werden. Die jeweiligen Geschosse bieten folgende Möglichkeiten:

- Empfang, Lounge, Teeküche
- Büro- und Verwaltung, Schulungsfläche, Bibliothek, Lernbüro
- Toiletten, Behinderten-WC
- Serverraum
- Fluchtwege
- Freiflächen / Atrium

Alle Ebenen verfügen über ausreichende WC-Anlagen.

Grundlagen

- Büro/Schulungsstätte - Erwachsenenweiterbildung
- Raumgrößen möglich von 20 bis 60 Personen
- Beachtung der Arbeitsstättenverordnung

Projektteam



Isabella Schwedes

Wirtschaftsingenieurin Fachrichtung
Bauingenieurwesen M. Sc.
Technische Projektleitung

+49 172 1596696
ischwed@stadtmarken.de



Arthur Kochel

Architekt M. Sc.
& Diplom-Ingenieur
Unitleitung Family Office

+49 152 04139576
akochel@landmarken-ag.de

Stadtmarken

Stadtmarken GmbH

Dennewartstraße 25 – 27
52068 Aachen

0241 9631100
info@stadtmarken.de
www.stadtmarken.de

Haftungsbegrenzung:

Alle Inhalte dieser Broschüre wurden nach bestem Wissen zusammengestellt, ohne Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Die Inhalte / Daten beruhen auf dem Kenntnisstand Juli 2023.

Bildrechte:

Jonas Hellmann

