

Neues Altstadtquartier Büchel

Aachen gemeinsam entwickeln

Europaweit wird über die Transformation der Innenstädte gesprochen. Aachen hat im Jahr 2019 entschieden, in einem der wichtigsten Projekte der Innenstadtentwicklung nach jahrzehntelanger Diskussion die Dinge selbst in die Hand zu nehmen und den Aachener:innen ein Stück Stadt zurückzugeben.

Dazu hat die Stadt am Büchel – nicht weit entfernt vom Weltkulturerbe Aachener Dom – Grundstücke von privaten Investoren erworben und die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) gegründet. Aachen hat 2019 beschlossen, das marode Parkhaus auf dem Kerngrundstück zu schließen und abzubauen. 2021 begann der Rückbau des Stahlbetonkolosses, 2022 haben wir die beräumte Fläche als Zwischennutzung hergerichtet und den Bürger:innen zur kuratierten Nutzung zur Verfügung gestellt.



Abbruch Parkhaus Büchel (Foto: SEGA)

Seit Frühjahr 2023 herrscht buntes Innenstadtleben auf der ZwischenZeit am Büchel. In der Stadt wird aktiv die endgültige Planung diskutiert, die 2024 in die Ausführungsvorbereitung geht und ab 2025 in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden soll. Die SEGA kommuniziert den Prozess, führt Beteiligungen durch, betreut die Zwischennutzungsphase und steuert die Umsetzung seit 2020 direkt aus ihren Büros am Büchel.

In den letzten vier Jahren haben wir am Büchel einen spannenden und intensiven Diskussions- und Entwicklungsprozess geführt, in den sich die Stadtgesellschaft, die Politik, die Verwaltung, der lokale Handel und externe Partner:innen mit viel Engagement eingebracht haben.

Die Startphase: Stadt machen am Büchel

Die Entscheidung zu Parkhausschließung und -abbruch wurde getroffen, als die Diskussion über die planerischen Ziele gerade erst begann. Zeitgleich haben wir mit dem Sondierungsverfahren „Stadt machen am Büchel“ die Aachenerinnen und Aachener in den Prozess einbe-



Fläche der ZwischenZeit am Büchel Sommer 2023 (Planung: Knüvener Architekturlandschaft, Köln) (Foto: SEGA)

zogen und sie aufgefordert, eigene Ideen für den Büchel zu entwickeln und sich auch die Frage zu stellen: „Würde ich selbst in meine Idee investieren?“ (PLANERIN 1/22, 37–39). Das Sondierungsverfahren mündete in einen zweitägigen „Stadtmacher*innen-Workshop“ und eine „Ideengeber*innenkonferenz“. Hier konnten wir bereits in der Frühphase des Projektes potenzielle investitions- oder nutzungsbereite Akteur:innen aus der Stadtgesellschaft in das Projekt einbinden. So ist es uns gelungen, eine Gruppe Büchel-Interessierter zu etablieren, von denen sich viele heute aktiv in die Nutzung und Bespielung der ZwischenZeit am Büchel einbringen.

Kooperative Planungswerkstatt: Wissen.Wohnen.Wiese

Mit den Ideen und Erfahrungen aus dem Sondierungsverfahren im Gepäck haben SEGA und Verwaltung über den Jahreswechsel 2020/2021 gemeinsam eine „koope-



Konzept Wiese von De Zwarte Hond (© De Zwarte Hond, Rotterdam/Köln)

orative Planungswerkstatt“ durchgeführt. Mit externem Planungs-Knowhow und lokaler Verwaltungsexpertise entstanden in der Planungswerkstatt drei Szenarien zu den städtebaulichen Entwicklungsalternativen „Wissen“, „Wohnen“ und „Wiese“. Dabei stand jedes der drei Schlagworte für einen thematischen Schwerpunkt. Die Politik entschied nach breiter öffentlicher Debatte, einvernehmlich das Konzept „Wiese“ – sprich: öffentliche Freifläche als zentrale Entwicklungsaufgabe – weiterzuverfolgen.

Partizipation und Transparenz in der städtebaulichen Findungsphase

Auch der spektakuläre Abbruch des Parkhauses im historischen Altstadtzentrum Aachens wurde 2021 mit offensiver Information, mit Online-Konferenzen und Nachbarschaftskommunikation begleitet. Mit Offenheit und Ansprechbarkeit haben wir in der Stadt und in der Nachbarschaft Verständnis für diese staubintensive und laute Projektphase wecken können. Jetzt konnten es endlich alle sehen: Am Büchel passiert etwas! Entsprechend groß war das Interesse an der parallel anlaufenden Konkretisierung der städtebaulichen Planung.



Städtebau 1. Bauabschnitt und gesamtes Plangebiet von trint+kreuder d.n.a. (© trint+kreuder d.n.a., Köln; scape Landschaftsarchitekten)

Aus einem öffentlichen Vergabeverfahren – bewusst ohne Wettbewerb, denn zunächst ging es nicht um den besten Entwurf, sondern um ein geeignetes Prinzip – gingen die Büros trint+kreuder d.n.a. Architekten aus Köln im Team mit scape Landschaftsarchitekten aus Düsseldorf als Sieger hervor. Die Aufgabe bestand zunächst darin, zum Thema „Wiese“ – also für eine öffentliche Freifläche am

Büchel – städtebauliche Varianten zu entwickeln und die Qualitäten öffentlich zu diskutieren. Am Ende der breit geführten Variantendiskussion mit den unterschiedlichen Gruppen der Stadtgesellschaft, stand die breit getragene politische Entscheidung für die Variante „offene Wiese“ mit „Domblick“ als Leitbild für den Städtebau.

Ein städtebaulicher Rahmenplan in zwei Entwicklungsschritten

In der Folge haben wir die Variante „offene Wiese“ zu einem städtebaulichen Rahmenplan weiterentwickelt. Dieser sieht eine Entwicklung in zwei Schritten vor: Im ersten (südlichen) Bauabschnitt sind wir zügig handlungsfähig, denn alle Grundstücke (ca. 5000 m²) gehören der SEGA. Im nördlichen Erweiterungsbereich befinden sich zahlreiche Grundstücke von privaten Eigentümer:innen. Auch unter ihnen ist die grundsätzliche Zustimmung zur neuen, hochwertigen Freifläche groß. Aber bevor aus privaten Grundstücken eine öffentliche Freifläche wird, bedarf es intensiver Verhandlungen und Gespräche zum Grunderwerb- oder Flächentausch. Als Rückfalloption müssen im Zweifel am Ende das Bauplanungs- und Sanierungsrecht weiterhelfen.

Vom Parkhaus zur Freifläche – Der landschaftsplanerische Wettbewerb

Nachdem über die städtebauliche Planung Einigkeit erzielt war und Lage und Anforderungen an die zukünftige Freifläche klar waren, hat die SEGA im März 2023 einen freiraumplanerischen Wettbewerb ausgelobt. Aus dem Wettbewerb ist das Landschaftsplanungsbüro GM013 aus Berlin mit seinem differenzierten und klug gegliederten Entwurf als Sieger hervorgegangen. Überzeugt haben die mögliche Vielfalt der grünen Quartiers-Terrassen mit zahlreichen Bäumen, die stimmig angelegten Wegeverbindungen und



Vorschlag des Wettbewerbssiegers GM013 (© GM013 Landschaftsarchitektur, Berlin)

der Vorschlag, vor dem größten und städtebaulich zentralen Baufeld („Baustein Wissen“) einen Platz für Veranstaltungen und Aufenthalt vorzusehen. Das Konzept von GM013 gibt Antworten auf Fragen des kleinräumigen Klimaschutzes und sieht Maßnahmen für Klimawandelfolgen vor. Es funktioniert sowohl im ersten Bauabschnitt als auch auf der gesamten Fläche und geht geschickt mit den vorhandenen Höhenunterschieden um.

Nach einer Open-Air-Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten inklusive Vernissage auf der ZwischenZeit am Büchel und einem öffentlichen Partizipationsworkshop zum Wettbewerbsergebnis, geht es 2024 in die Umsetzungsplanung. Dabei werden die Erfahrungen und Erkenntnisse aus einer Saison ZwischenZeit am Büchel in die Planung integriert.



Die Planung des Wettbewerbssiegers GM013, Rendering
(© GM013 Landschaftsarchitektur, Berlin)

Auch wenn das Tempo der Planung und Entwicklung für alle Beteiligten – Landschaftsplaner:innen, Tiefbauingenieur:innen, Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie nicht zuletzt für die Verwaltung – intensiv ist: die Motivation bei allen Beteiligten ist ungebrochen.

Mit dem Abbruch des Parkhauses sind an drei Seiten „städtebauliche Rückseiten“ frei gelegt worden. Die neue Freifläche benötigt darum eine kraftvolle räumliche Fassung. Um die Grün- und Freifläche werden sich neue Gebäude mit urbanen Nutzungen und in unterschiedlicher Körnung gruppieren. Die einzelnen Teilgrundstücke werden wir im Rahmen von Konzeptverfahren auf den Markt bringen.

Gemischte Nutzung – Das Konzept zählt

Im Rahmen der Konzeptverfahren werden die Grundstücke der SEGA im Wettbewerb nach der Qualität der Nutzungskonzepte vergeben. Bevorzugt in Erbpacht. Dadurch fließen nicht nur der beste Nutzungsmix, sondern auch soziale, ökologische, städtebauliche und wirtschaftliche Kriterien in die Entscheidung zur Grundstücksvergabe ein. Auch das Engagement und Rollenverständnis der neuen Nutzer:innen und Bewohner:innen im Quartier und der Bezug zur künftigen Grün- und Freifläche spielen bei der Investor:innen Auswahl (= Stadtmacher*innen) eine wichtige Rolle.

Das erste Konzeptverfahren zum „Baustein Wissen“ wurde Ende 2022 gestartet. Im Mai 2023 ging eine Bewerberin siegreich aus dem Auswahlverfahren hervor, die sich bereits in das Sondierungsverfahren und den „Stadtmacher*innenworkshop“ eingebracht hatte. Die Bewerberin bereitet derzeit einen Architekturwettbewerb für das zentral gelegene Gebäude vor.

Das Konzeptverfahren für den nächsten Baustein „Red House+“ wird in diesem Jahr veröffentlicht. Hier gilt es, zwei denkmalgeschützte Gebäude (eines davon ist das in rotem Ziegelstein errichtete Red House) klug und mit gemischter Nutzung im Sinne des städtebaulichen Rahmenplans weiterzuentwickeln.

Im Zuge des Sondierungsverfahrens haben einzelne Baugemeinschaften und Vereine mit Schwerpunkt auf inklusiven Lebens- und Arbeitsformen, größere und kleinere Gewerbetreibende und gemeinnützige Akteur:innen ihr grundsätzliches Interesse an einer Beteiligung an weiteren Konzeptverfahren bekundet.

Zusammen mit Stadtverwaltung und Politik

Die SEGA entwickelt das Altstadtquartier Büchel in enger Zusammenarbeit mit Verwaltung und Politik. Für die Umsetzung derart komplexer Entwicklungen ist eine vertrauensvolle und wertschätzende Kooperation der beteiligten Akteur:innen unerlässlich. Sowohl regelmäßige Lenkungsunden mit der Stadtverwaltung als auch Debatten und Berichte in der Politik sind der Schlüssel zu Akzeptanz und zügigem Vorankommen im Aachener Projekt. Der Bebauungsplan und die sanierungsrechtlichen Instrumente werden unter der Federführung der Fachkolleg:innen aus der Verwaltung gesteuert und umgesetzt.

Veränderungen gemeinsam bewirken

Unser Ziel ist, das neue Altstadtquartier Büchel zu einem qualitätvollen Innenstadtbaustein zum Erholen, Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Der umfassende Ansatz des Projektes im Hinblick auf Beteiligung sowie Planungs- und Ausschreibungsverfahren wäre ohne die Förderung als „Nationales Projekt der Stadtentwicklung“ durch die Bundesregierung nicht möglich. Das Bundesforschungsprogramm „Green Urban Labs II“ unterstützt wesentlich die Bespielung der ZwischenZeit am Büchel, aus der wir viel für die endgültige Planung gelernt haben.

Seit der politischen Entscheidung zum Abbruch des Parkhauses sind vier Jahre vergangen. Seither ist am Büchel viel passiert. Die Zeit war insbesondere für die Anwohner:innen nicht immer leicht zu ertragen: Lärm und Staub in der Abbruchphase waren eine echte Belastung, aber auch Großveranstaltungen auf der ZwischenZeit am Büchel sind in diesem Teil der Innenstadt ungewohnte Formate. Wir konnten durch offene Kommunikation Sorgen und Ängste nehmen und standen und stehen nach wie vor als Ansprechpartnerin vor Ort zur Verfügung.

Unterm Strich: Die Unterstützung für das Projekt ist groß. Die ZwischenZeit am Büchel ist ein wichtiger Schritt, der das Potenzial des Ortes zeigt. Viele Bürger:innen identifizieren sich wieder mit dem Ort, der lange Jahre nur ein marodes Parkhaus war. Das neue Leben am Büchel ist vor allem auch dem ehrenamtlichen Engagement in der Bespielung der ZwischenZeit am Büchel zu verdanken. Manch eine bzw. einer mag sich schon wünschen, dass es so bliebe.

Vor uns liegt noch ein spannender Weg und sicherlich wieder ein buntes zweites Jahr der ZwischenZeit am Büchel, bevor im Jahr 2025 wieder die Bagger anrollen, um die dauerhafte Freifläche herzustellen.

Antje Eickhoff, Dipl.-Ing. Raumplanung, bei der SEGA zuständig für Öffentlichkeitsarbeit, Kommunikation und Förderung, a.eickhoff@sega.ac
Christoph Vogt, Geschäftsführer der SEGA, c.vogt@sega.ac

www.buechel-aachen.de, www.zzab.de