

04 Neues Altstadtquartier Büchel – Aachen gemeinsam entwickeln

AACHEN



Antje Eickhoff, Christoph Vogt

In ganz Europa wird über die Umgestaltung der Innenstädte diskutiert. Aachen hat sich im Jahr 2019 dazu entschlossen, eines der wichtigsten Projekte zur Entwicklung der Innenstadt selbst in die Hand zu nehmen und den Aachenerinnen und Aachenern ein Stück Stadt zurückzugeben.

Dafür hat die Stadt am Büchel, in der Nähe des Weltkulturerbes Aachener Dom, Grundstücke von privaten Investoren erworben und die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) gegründet. Im Jahr 2019 wurde beschlossen, das marode Parkhaus auf dem Kerngrundstück zu schließen und abzureißen. Der Rückbau begann 2021 und im Jahr 2022

wurde die Fläche für eine Zwischennutzung hergerichtet und den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung gestellt. Die SEGA steuert seit 2020 den Entwicklungs-, Planungs- und Bauprozess direkt aus ihren Büros am Büchel. Besondere Bausteine der SEGA-Arbeit sind die Zwischennutzung, das Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe und die Beteiligung der Stadtgesellschaft.

Von Anfang an haben wir in der SEGA auf zivilgesellschaftliches Engagement, Partizipation, Zukunftsoffenheit und Pionier- und Zwischennutzungen gesetzt. Die Strategie, die SEGA und die Stadt Aachen mit dem partizipatorischen An-

2



3



satz der Zwischennutzungen verfolgen, besteht darin, Veränderungen sichtbar zu machen, eine hohe Identifikation mit dem neuen Ort zu erreichen, neue Nutzungen auszuprobieren und Möglichkeitsräume zu eröffnen sowie innovatives und kreatives Potenzial an den Ort zu binden.

In den letzten vier Jahren haben wir einen spannenden und intensiven Diskussions- und Entwicklungsprozess durchgeführt, an dem sich die Stadtgesellschaft, die Politik, die Verwaltung, der lokale Handel und externe Partnerinnen und Partner mit viel Engagement beteiligten. Seit dem Frühjahr 2023 herrscht buntes Innenstadtleben auf der ZwischenZeit am Büchel. In der Stadt wird aktiv über die endgültige Planung diskutiert, die 2024 in die Ausführungsvorbereitung geht und ab 2025 in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden soll.

DIE STARTPHASE: STADT MACHEN AM BÜCHEL

Die Entscheidung zur Schließung und zum Abriss des Parkhauses wurde getroffen, als die Diskussion über die planerischen Ziele gerade erst begann. Gleichzeitig haben wir mit dem Sondierungsverfahren „Stadt machen am Büchel“ die Aachenerinnen und Aachener in den Prozess einbezogen und sie aufgefordert, eigene Ideen für den Büchel zu entwickeln und sich auch die Frage zu stellen: „Würde ich selbst in meine Idee investieren?“. Das Sondierungsverfahren mündete in einem zweitägigen Stadtmacher-Workshop und einer Konferenz für Ideengebende. Hier konnten wir bereits in der Frühphase des Projektes potenzielle investitions- oder nutzungsbereite Akteure aus der Stadtgesellschaft einbinden. So ist es uns gelungen, eine Gruppe von Büchel-Interessierten zu etablieren, von denen sich viele bis heute aktiv in die Nutzung und Bespielung der ZwischenZeit am Büchel einbringen.



4

Titel

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

2

Bestand Parkhaus Büchel (Bildnachweis: © SEGA)

3

Abbruch Parkhaus Büchel (Bildnachweis: © SEGA)

4

ZwischenFest am Büchel 2023 (Bildnachweis: © SEGA/
Andreas Steindl)

DIE KOOPERATIVE PLANUNGSWERKSTATT „WISSEN“, „WOHNEN“, „WIESE“

Mit den Ideen und Erfahrungen aus dem Sondierungsverfahren haben SEGA und Verwaltung über den Jahreswechsel 2020/2021 gemeinsam eine kooperative Planungswerkstatt durchgeführt. In der Planungswerkstatt wurden drei Szenarien zu den städtebaulichen Entwicklungsalternativen „Wissen“, „Wohnen“ und „Wiese“ entwickelt. Jedes der drei Schlagworte stand für einen thematischen Schwerpunkt. Nach einer breiten öffentlichen Debatte entschied sich die Politik einvernehmlich dafür, das Konzept „Wiese“ – also eine 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, Online-Konferenzen und Nachbarschaftskommunikation begleitet. Mit hoher Transparenz konnten wir in der Nachbarschaft Verständnis für diese staubintensive und laute Projektphase wecken. Jetzt konnten es endlich alle sehen: Am Büchel passiert etwas! Entsprechend groß war das Interesse an der parallellaufenden Konkretisierung der städtebaulichen Planung.

Aus einem öffentlichen Vergabeverfahren 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, städtebauliche Varianten zum Thema „Wiese“ – also für eine öffentliche Freifläche am Büchel – zu entwickeln und die Qualitäten öffentlich zu diskutieren. Nach einer breit geführten Variantendiskussion mit den unterschiedlichen Gruppen der Stadtgesellschaft entschied sich die Politik für die Variante „offene Wiese“ mit „Domblick“ als Leitbild für den Städtebau.

EIN STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN IN ZWEI ENTWICKLUNGSSCHRITTEN

Anschließend 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 (circa 5.000 m²) gehören der SEGA. Im nördlichen Erweiterungsbereich befinden sich zahlreiche Grundstücke von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. 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. Im Zweifelsfall werden das Bauplanungs- und Sanierungsrecht helfen müssen.



5



6

5

Städtebau gesamtes Plangebiet (Bildnachweis: © trint + kreuder d.n.a und scape Landschaftsarchitekten)

6

Städtebau 1. Bauabschnitt (Bildnachweis: © trint + kreuder d.n.a und scape Landschaftsarchitekten)



7

VOM PARKHAUS ZUR FREIFLÄCHE – DER LANDSCHAFTSPLANERISCHE WETTBEWERB

Nach Festlegung der städtebaulichen Planung und der Anforderungen an die zukünftige Freifläche hat die SEGA im März 2023 einen landschaftsplanerischen Wettbewerb ausgeschrieben. Das Landschaftsplanungsbüro GMo13 aus Berlin ging als Sieger aus dem Wettbewerb hervor. Überzeugt hat der differenzierte und gegliederte Entwurf mit grünen Quartiersterrassen, zahlreichen Bäumen, stimmig angelegten Wegeverbindungen und einem Platz für Veranstaltungen und Aufenthalt vor dem größten und städtebaulich zentralen Baufeld („Baustein Wissen“). Das Konzept von GMo13 berücksichtigt auch den kleinräumigen Klimaschutz und sieht Maßnahmen für die Folgen des Klimawandels vor. Es funktioniert sowohl im ersten Bauabschnitt als auch auf der gesamten Fläche und geht geschickt mit den vorhandenen Höhenunterschieden um.

7

Planung des Wettbewerbssiegers GMo13 aus Berlin, Lageplan (Bildnachweis: © GMo13)

8

Rendering des Wettbewerbssiegers GMo13 aus Berlin (Bildnachweis: © GMo13)



8

Nach einer OpenAir-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. Obwohl das Tempo der Planung und Entwicklung für alle Beteiligten intensiv ist, bleibt die Motivation ungebrochen.

Mit dem Abbruch des Parkhauses wurden an drei Seiten städtebauliche Rückseiten freigelegt. Um die Grün- und Freifläche werden neue Gebäude mit urbanen Nutzungen entstehen. Die einzelnen Teilgrundstücke werden in Konzeptverfahren auf den Markt gebracht.

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 Nutzenden und Bewohnerschaft im Quartier und der Bezug zur künftigen Grün- und Freifläche spielen bei der Auswahl eine wichtige Rolle.

Das erste Konzeptverfahren zum „Baustein Wissen“ wurde Ende 2022 gestartet. Im Mai 2023 wurde eine Bewerberin ausgewählt, die sich bereits am Sondierungsverfahren und am Stadtmacherworkshop beteiligt 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. Bis heute haben

viele ihr Interesse bekundet, darunter nicht nur „große Player“, sondern auch einzelne Baugemeinschaften und Vereine mit Schwerpunkt Inklusion, größere und kleinere Gewerbetreibende und gemeinnützige Akteure. So kann die Entwicklung des neuen Altstadtquartiers Büchel Hand in Hand mit einer Vielzahl von Investierenden aus der Stadtgesellschaft umgesetzt werden.

ZUSAMMENARBEIT MIT STADTVER- WALTUNG UND POLITIK

Die SEGA entwickelt das Altstadtquartier Büchel in enger Zusammenarbeit mit Verwaltung und Politik. Für die Umsetzung solcher komplexer Entwicklungen ist eine vertrauensvolle und wertschätzende Kooperation der Beteiligten unerlässlich. Regelmäßige Lenkungsrounds mit der Stadtverwaltung sowie Debatten und Berichte in der Politik sind der Schlüssel zur Akzeptanz und einem zügigen Fortschritt des Projekts in Aachen. Der Bebauungsplan und die sanierungsrechtlichen Instrumente werden unter der Federführung der Fachkolleginnen und -kollegen aus der Verwaltung gesteuert und umgesetzt.

VERÄNDERUNGEN GEMEINSAM BEWIRKEN

Unser Ziel ist es, das neue Altstadtquartier Büchel zu einem qualitativ hochwertigen Ort zum Erholen, Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Der umfassende Ansatz des Projekts in Bezug auf Beteiligung sowie Planungs- und Ausschreibungsverfahren wäre ohne die Förderung als „Nationales Projekt der Stadtentwicklung“ durch die Bundesregierung nicht möglich gewesen. Das Bundesforschungsprogramm Green Urban Labs II unterstützt 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 und am Büchel ist viel Sicht-



bares und Erlebbares passiert. Die Zeit war insbesondere für die Anwohnerinnen und Anwohner 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 ungewohnt. Durch unsere direkte Kommunikation konnten wir Sorgen und Ängste nehmen und stehen nach wie vor als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung.

Neben der Zwischennutzung der Freifläche konnten wir von Anfang an kreative Pioniere ansiedeln. In zwei Häusern der SEGA in der Mefferdatisstraße 14-18 wurden vier Gewerbeeinheiten mit viel Eigenleistung zum Transformationszentrum (als soziokulturelles Zentrum anerkannt) Mefferdatisstraße umgebaut und an den Verein „hi, wir sind die meffi.s e. V.“ vermietet. Seit Sommer 2022 dienen die Räume als neuer Treffpunkt für zahlreiche Vereine und Initiativen und bringen Leben in die Straße.

FAZIT

Die Unterstützung für das Projekt ist groß. Die bisherige Lebendigkeit ist vor allem dem ehrenamtlichen Engagement sowohl in der Bespielung der ZwischenZeit als auch in der Umbau- und Nutzungsphase des Transformationszentrums Mefferdatisstraße (meffi.s) zu verdanken.

Die erfolgreiche ZwischenZeit ist nach dem Parkhausabbruch schon die zweite sichtbare Veränderung, aber auch sie bleibt nicht bestehen. Diese Botschaft müssen wir verbreiten. Eine

weitere Herausforderung besteht darin, zu vermitteln, dass mit Fortschreiten der Planung der Beteiligungsspielraum abnimmt. Um mit dem Bau zu beginnen, muss die Planung festgezurrert werden. Idealerweise wird aus Partizipation dann Koproduktion im Sinne der Aneignung und Bespielung von Flächen und Räumen.

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

9

Eröffnung Transformationszentrum Mefferdatisstraße (Bildnachweis: © Birgitt Wergen)

Ansprechpartnerin

Dipl.-Ing. Antje Eickhoff, Projektmanagerin, Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH und Co. KG (SEGA)

Weitere Informationen

www.buechel-aachen.de

www.zzab.de

www.instagram.com/zzab.de

www.facebook.com/buechelaachen

www.linkedin.com/company/buechelaachen