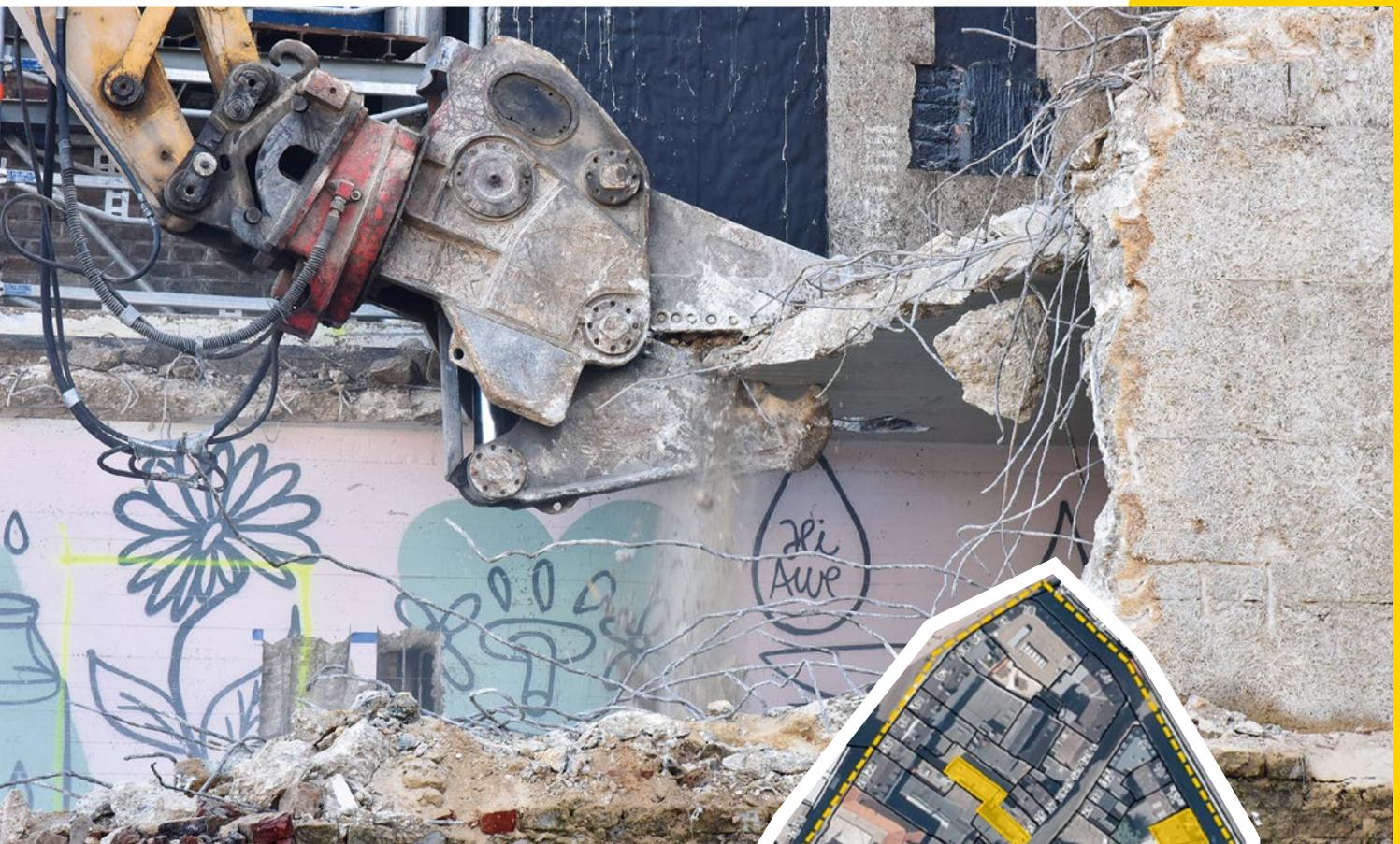


# VISIONEN UND VARIANTEN

*„Der Büchel nimmt Fahrt auf.“*





## IMPRESSUM

Zeitraum der Dokumentation:  
**Juni 2021 bis September 2022**

### Herausgeberin:

Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen  
GmbH & Co. KG (SEGA)  
Mefferdatisstraße 16-18  
52062 Aachen  
Tel: 0241/942605-10  
info@sega.ac  
www.buechel-aachen.de

Unternehmenssitz: Aachen  
Handelsregister beim Amtsgericht Aachen  
Handelsregister-Nr.: HRA 9427

Geschäftsführer: Christoph Vogt  
Aufsichtsratsvorsitzender: Marc Beus

**Text, Redaktion und Koordination:**  
Antje Eickhoff, SEGA

**Grafik & Layout:**  
VISUELL Büro für visuelle Kommunikation



Klimaneutral gedruckt auf FSC-  
zertifiziertem Papier

Gefördert durch



Nationale Projekte  
des Städtebaus

In Kooperation mit der

**stadt aachen**



# „Wir sind alle an Bord. Das freut mich total.“



Der Büchel nimmt Fahrt auf – und ich ergänze: Wir sind alle an Bord. Das freut mich total. Die Entwicklung des Altstadtquartiers zeigt: Gemeinsam können wir mehr erreichen! Stadt machen mit und für Menschen. Das ist unser Grundsatz in der Stadtentwicklung. Die Freifläche am Büchel steht symbolisch für einen Wandel der gesamten Innenstadt. Mehr Grün, mehr Kreativität, mehr Aufenthaltsqualität für Jung und Alt. Wir haben hier schon Vieles geschafft: Dialoge, Entwürfe, Beschlüsse, Abriss. Nun geht es vom Umbruch zum Aufbruch. Es gibt eine große Energie in der Innenstadt: Einzelhandel, Initiativen, Hochschulen, Nachbarschaft und Kreative, die sich engagieren. Am Büchel wird Ihnen der Raum eröffnet, sich einzubringen und die Stadt gemeinsam mit uns zu gestalten. Die „meffi.s“ haben bereits ihre Räume geöffnet und zeigen, was Stadtgesellschaft leisten kann, wenn sie gestärkt wird. Der Büchel bleibt mit seiner Kreativität ein Impulsmotor für die Aachener Innenstadt. Ich wünsche uns allen eine inspirierende Schaffenszeit. Mein großer Dank gilt allen engagierten Akteur\*innen!

*Sibylle Keupen*  
Oberbürgermeisterin für Aachen

## INHALT

Impressum . . . . .	2	Die Pioniere . . . . .	16
„Wir sind alle an Bord“ Sibylle Keupen . . . . .	3	Ausblick . . . . .	18
„Stadt gemeinsam machen“ Frauke Burgdorff . . . . .	4	Fördermittel für den Büchel . . . . .	20
„Der Weg ist frei“ Christoph Vogt . . . . .	5	Der SEGA Aufsichtsrat . . . . .	21
Das Parkhaus ist weg . . . . .	6	Netzwerke der SEGA . . . . .	21
ZwischenZeit am Büchel . . . . .	8	Zeit für ein „Danke“ . . . . .	22
Zwischenfest . . . . .	10	Veröffentlichungen . . . . .	23
Visionen und Varianten . . . . .	12	Bildnachweise . . . . .	23
„Offene Wiese“ . . . . .	15		

# „Stadt gemeinsam machen!“

Liebe Aachener\*innen,

mit großen Schritten geht es voran. Das Parkhaus ist weg und wir alle haben aufgeatmet, als sich beim Straßenfest im Mai der fantastische neue Blick eröffnet hat. Nun benötigen wir alsbald die Wiese – mit Bäumen und Sträuchern, die Schatten spenden. Ein neuer Ort, an dem Sie – die Bürger\*innen und Besucher\*innen der Stadt – sich wohl fühlen können. Was gehört dazu? Wie soll die Wiese werden? Was wollen Sie dort tun?



In den vergangenen Monaten haben wir Grundlagen geschaffen, um diese und weitere Fragen mit Ihnen zu beantworten. Vor allem suchen wir bald die Investierenden – ganz gleich, ob sie groß und finanzstark oder klein und kreativ sind – die sich in den Konzeptverfahren darauf verpflichten, ab 2024/25 eine gute Qualität an der Wiese zu entwickeln. Auch Besitzer\*innen der anliegenden Grundstücke haben schon signalisiert, dass sie sich mit uns auf den Weg machen wollen. Sehr gut, denn: **Stadt macht man gemeinsam!**

*Ihre Frauke Burgdorff  
Stadtbaurätin Aachen*

„Es wird  
die Wiese.“

## ZUR ERINNERUNG: ES WIRD DIE WIESE!

Am Büchel, so entschied der Planungsausschuss im April 2021, soll dauerhaft eine Grün- und Freifläche entstehen. Diese wird mit einer Neubebauung räumlich gefasst. Wie die Wiese aussieht, wie groß und in welcher Art und Weise die neue Bebauung angeordnet sein könnte, hat das Kölner Architekturbüro trint + kreuder d.n.a. im Team mit scape Landschaftsarchitekten aus

Düsseldorf erarbeitet. Eine vielschichtige Aufgabe: Hier gilt es, die besonderen Rahmenbedingungen z.B. der historischen Altstadt als Weltkulturerbezone, des Denkmalschutzes oder des Thermalwasserschutzes zu bedenken; es müssen aber auch Lösungen für die Prostitution baurechtlich gesichert werden.



*Bild links: 1. Bauabschnitt: Städtebau und Freifläche auf SEGA-eigenen Grundstücken. Bild rechts: 2. Bauabschnitt: Städtebau und Freifläche in der Variante gesamtes Plangebiet.*

Der künftige Städtebau erfordert Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und soll eine ressourcenschonende Architektur sowie zukunftsweisende Mobilität ermöglichen. Schließlich bauen wir hier für die nächsten 50-100 Jahre. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Umsetzung sowohl auf den SEGA-eigenen Grundstücken funktionieren soll als auch eine Vision für das gesamte Plangebiet liefern muss.



## **„Der Weg für die ,Wiese‘ am Büchel ist frei!“**

Der Abbruch des Parkhauses am Büchel ist zwar nur der erste Schritt auf dem Weg zum „neuen Altstadtquartier“ Büchel, aber jetzt – nach 30 Jahren Diskussion – kann es niemand mehr übersehen und alle müssen es glauben: Das Parkhaus ist weg und es tut sich was am Büchel!

Auch hinter den Kulissen und auf der planerischen Ebene hat sich im vergangenen Jahr Entscheidendes bewegt. Die Zukunft des Büchel hat ein Gesicht bekommen. Zur Erinnerung: Aus der Arbeit in einer Planungswerkstatt von Dezember 2020 bis Januar 2021 ging die Idee für das Konzept „Wiese“ hervor. Aus diesem Szenario haben wir in den vergangenen Monaten ein konkretes städtebauliches Bild entwickelt.

Dies war möglich in der Zusammenarbeit mit einem tollen Planerteam: trint + kreuder d.n.a. aus Köln und scape Landschaftsarchitekten aus Düsseldorf. Die Büros haben, begleitet durch die SEGA, im engen Dialog mit der Verwaltung und im konstruktiven Diskurs mit der Politik aus Grundsatzüberlegungen zunächst Planungsvarianten entwickelt. Anschließend haben wir – Planer, Politik und Verwaltung – uns zusammen der öffentlichen Variantendiskussion gestellt. In einer Vielzahl von Fachgesprächen und Videokonferenzen wurde an den unterschiedlichen Lösungsansätzen gearbeitet und gefeilt – solange, bis praktisch allen klar war: die „offene Wiese“ soll es werden!

Bis es am Büchel so weit ist, wird es noch eine Weile dauern. Zusammen mit dem Büro Knüvener Architekturlandschaft hat die SEGA darum eine Planung für die Zwischenzeit am Büchel entwickelt. Im Herbst 2022 wird gebaut und ab Frühjahr 2023 steht den Bürgerinnen und Bürgern Aachens eine neue Freifläche im Herzen der Stadt zur Verfügung, auf der die „Wiese“ – begleitet durch einen Kurator – schon mal geübt werden kann.

Über all das und was sonst noch im zurückliegenden Jahr gelaufen ist, wird im vorliegenden Heft berichtet. Viel Spaß beim Lesen!

*Christoph Vogt*

*Geschäftsführer Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG*



*Bild unten: Auch die Feuerwehr Aachen und das THW waren aktiv beim Abbruch im Sommer 2021. Den Einsatzkräften bot das Parkhaus die perfekte Szenerie um mit schwerem Gerät zu üben. Es wurden drei Betonscheiben gerettet, die in der Zwischennutzung wieder zurück kommen.*

# DAS PARKHAUS IST WEG

In den letzten 12 Monaten wurden Einbauten entfernt, Schadstoffe sicher entsorgt, Bestandsgebäude getrennt (und sie stehen noch!), mit manchmal vier großen Baggern gleichzeitig wurde Betonschutt „zerknabbert“ und mit vielen LKW abtransportiert, Stahl (und andere Rohstoffe) separiert, viel Verfüllmaterial eingebaut, Staub aufgewirbelt und Lärm gemacht.

Um ein nachbarschaftliches Miteinander zu fördern, hat die SEGA Hand in Hand mit der Stadt Aachen daher im Projekt auf gute und intensive Kommunikation gesetzt. Neben Online-Präsen-

tationen zum Ablauf des Abbruchs, zahlreichen Presseinformationen und Hauswurfsendungen trugen Einzelgespräche zum guten Klima bei. Sogar die „Sendung mit der Maus“ erklärte in einem Beitrag zum Büchel, wie der Abbruchroboter funktioniert und welche Überraschungen im Detail lauern können.

Die Nachbarschaft zeigte in all den Monaten viel Verständnis und ertrug Lärm und Staub im Umfeld der Baustelle mit viel Geduld. Dafür ein großes DANKE!



**15.4.2021** Abriss-Start

**22.000t** Bauschutt,  
überwiegend als Recyclingschotter  
wiederverwendet

**11.700t** Kiesverfüllung

**STAUB** satt

**15.9.2022** Fertigstellung



*„30 Jahre Diskussion um den Abbruch,  
da sind eineinhalb Jahre Rückbauzeit kein  
Vergleich. Mit dem Begriff „Abknabbern“  
wurde ich dabei gerne von der Presse  
zitiert“.*

*Frank Schneiderwind, Projektsteuerer  
im Eigenbetrieb Gebäudemanagement  
Stadt Aachen*



*„Jetzt,  
wo das  
Größte  
geschafft ist,  
kann ich es ja sagen:*

*Diese Abbruchbaustelle  
war auch für mich keine all-  
tägliche Arbeit. Ein bisschen  
Sorge hatte ich am Anfang  
schon ...“*

*Giuseppe Musso,  
Polier Ferraro-Group*



# ZWISCHENZEIT AM BÜCHEL

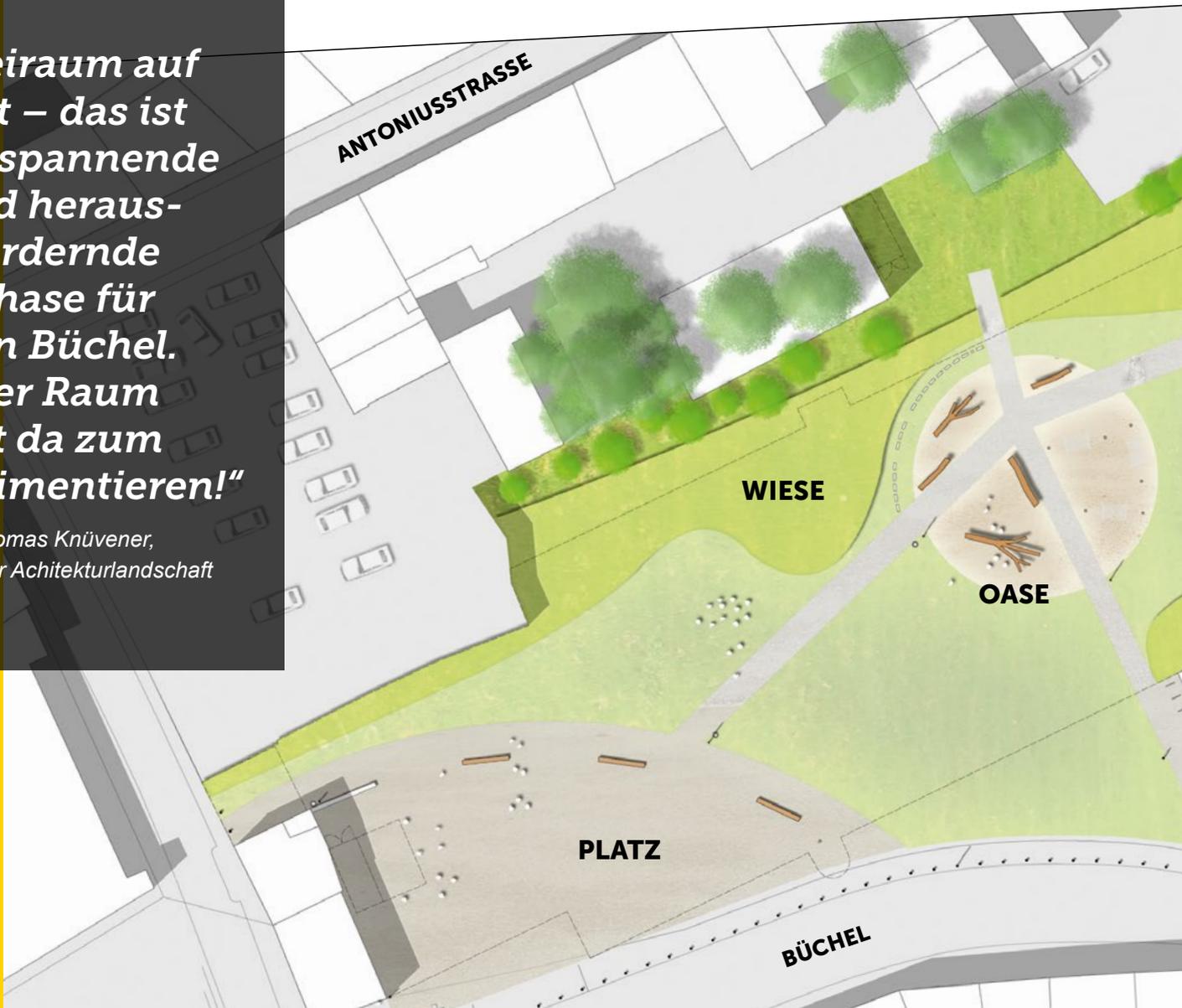
Die aktive Zwischennutzung der ehemaligen Parkhausfläche ist Teil der Gesamtentwicklung des neuen Altstadtquartiers Büchel. Die Stadt Aachen gewinnt eine neue Freifläche. Und das so schnell wie möglich. Denn der Büchel ist ein Herzstück in der dicht bebauten Innenstadt und darf nun zurückerobert werden. Die Zwischenzeit am Büchel dauert so lange, bis dann in einigen Jahren die endgültige Bebauung starten kann. Interessierte

Vereine und Initiativen sowohl aus dem Kreis der Stadtgesellschaft als auch aus den Hochschulen und aus städtischen Institutionen, die hier Projekte anbieten möchten, tauschen sich schon seit Ende 2020 regelmäßig aus. Die SEGA hat dabei stets vermittelt, dass es nicht nur um gute Ideen geht, sondern auch um deren Umsetzung in eigener Initiative. Das Prinzip ist: die SEGA stellt die Flächen zur Verfügung, die „Bespelung“ erfolgt durch die aktiven Bürger\*innen und Gruppen auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung. So geht Engagement und Übernahme von Verantwortung für die eigene Stadt.



**„Freiraum auf Zeit – das ist eine spannende und herausfordernde Phase für den Büchel. Der Raum ist da zum Experimentieren!“**

Thomas Knüvener,  
Knüvener Achitekturlandschaft



## PLANUNG UND HERRICHTUNG DER ZWISCHENZEIT

Das Büro Knüvener Architekturlandschaft aus Köln hat die ersten Konzepte aus dem Akteurskreis für die ZwischenZeit aufgegriffen und sowohl gestalterisch als auch im Hinblick auf die Ausführung weitergedacht. Technische Besonderheiten und Notwendigkeiten zur Entwässerung, Ansprüche an eine pflegeleichte Robustheit und die Erwartungen aus Politik, Verwaltung sowie künftiger Akteur\*innen an die Qualität und Nutzbarkeit mussten in die Planung einfließen. So entstehen hier ein Aktionsplatz, Wiesen und Rasenflächen, Spielplätze für Kinder und viel Platz für Ideen und Aktionen aus der Stadtgesellschaft.

Die Herrichtung erfolgt im Herbst 2022. Die Nutzung startet dann im Frühjahr 2023.

## DER KURATOR

Die gemeinsame Nutzung einer so großen und zentralen Fläche am Büchel und die Entwicklung von passenden Projekten mit verlässlichen Partnern braucht eine gezielte Organisationsstruktur und eine Kuration, die die Fäden in der Hand hält. So konnte nach erfolgter Fördermittelbewilligung und nach öffentlicher Ausschreibung



**„Vielversprechend für Kreativität und Entwicklung im Stadtkern von Aachen.“**

*Rick Opgenoorth,  
Kurator der ZwischenZeit*

der Aachener Rick Opgenoorth als Kurator beauftragt werden. Die Programmauswahl soll nun mit den Wünschen aller Beteiligten in Einklang gebracht und ausgewogen kuratiert werden. Seine Hauptaufgabe ist es, „das große Ganze“ im Blick zu behalten und als „Creative Consultant“ für einen reibungslosen Ablauf zu sorgen.

WIESE

MEFFERDÄTISSTRASSE

**STAWAG**

Übrigens: die Beleuchtung der ZwischenZeit wird von der STAWAG gesponsert. Vielen Dank dafür!



Auf der Webseite [www.ZZAB.de](http://www.ZZAB.de) werden seit August alle Informationen, was dort wann stattfindet, die Do's und Don'ts, die Regeln zur Nutzung und welche Initiativen und Projekte schon dabei sind vorgestellt.



# „ZWISCHEN“



**„Die Aufbruchstimmung und das großartige Engagement von über 10 Initiativen haben mich begeistert.“**

*Antje Eickhoff, Projektkoordinatorin Öffentlichkeitsarbeit SEGA*

# - FEST“



## **ZWISCHENFEST AM BÜCHEL**

Gemeinsames Feiern und Organisieren schweißt zusammen! So hat das ZwischenFest am Büchel am Samstag, den 14. Mai 2022 zum Tag der Städtebauförderung gezeigt, wie viel Engagement und wie viele wertvolle Projekte sich an der ZwischenZeit am Büchel (ZZAB) beteiligen werden. Das Straßenfest mit mehr als zehn Ständen der Initiativen und mit vielfältigem Programm weckte in der Nachbarschaft und Aachener Stadtgesellschaft Vorfreude und Neugierde auf die ZZAB.



# VISIONEN UND VARIANTEN

Von der Vision zur konkreten Planung, vom städtebaulichen Szenario zur baurechtlich machbaren Lösung – und dabei den kreativen Antrieb aus der kooperativen Planungswerkstatt und den Workshops mit den Stadtmacher\*innen aus der Startphase des Büchel mitnehmen: eine spannende Herausforderung, der wir uns durch eine Annäherung in mehreren Schritten und durch die öffentliche Debatte gestellt haben.

## EXKURS: BAU UND SANIERUNGSRECHT AM BÜCHEL

Mit dem jüngst zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplan 999 A wird die Art der Nutzung auf den Grundstücken entlang der Antoniusstraße geregelt: Die Prostitution wird zukünftig im Ostteil der Straße stattfinden, während für die übrigen Bereiche innerstadtypische Nutzungen vorgesehen sind. Die parallel durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen führten zur Ergänzung des bestehenden innerstädtischen Sanierungsrechts am Büchel um Regelungen des umfassenden Verfahrens nach §§ 152 ff Baugesetzbuch bzw. die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Baugesetzbuch. Damit sollen die festgestellten städtebaulichen Missstände behoben werden. Wesentliche Ziele der Sanierung für den Büchel sind:

Städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung, aufbauend auf dem im April 2021 beschlossenen städtebaulichen Konzept „Wiese“ mit den im Beschluss aufgeführten qualitativen Entwicklungszielen und nach Maßgabe der in Erarbeitung befindlichen städtebaulichen Rahmenplanung.

Entwicklung eines vielfältigen innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebots mit einer prägenden Freifläche und einer attraktiven, publikumsaffinen Erdgeschosszone.

Das Sanierungsrecht bietet die Möglichkeit, konkrete Entwicklungsziele grundstücksbezogen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu sichern. Die Stadtverwaltung setzt dazu den bereits begonnenen Dialog mit den im Gebiet liegenden Eigentümer\*innen, Bewohner\*innen, Gewerbetreibenden und Nutzer\*innen fort.



**„Kleinteilig, gemischt, vielfältig, grün – und gemeinsam mit der Stadtgesellschaft entwickelt. Ein toller Impuls auch für die östliche Innenstadt!“**

Nils Jansen,  
Projektleitung „Altstadtquartier Büchel“  
bei der Stadt Aachen



**„Einen offenen Stadtraum stellen wir uns vor: offen für eine vielfältige Bürgerschaft, neue Ideen und ganz viel Grün.“**

Hanno Kreuder,  
trint + kreuder d.n.a.

## SIND WIR AUF DEM RICHTIGEN WEG?

Welchem Planungsprinzip folgt der Städtebau, um eine hohe Qualität im Freiraum und in der Architektur erfüllen zu können? Diese Frage stand am Anfang des städtebaulichen Prozesses.

## DIE LEITKRITERIEN

Zu jeder Debatte gehören zunächst die Themen und Ziele, die vertieft und verfolgt werden sollen. So brauchte es auch für die Variantenentwicklung und -diskussion Leitkriterien, die die SEGA gemeinsam mit Verwaltung, Planungspolitik und den Planungsbüros aufgestellt hat.

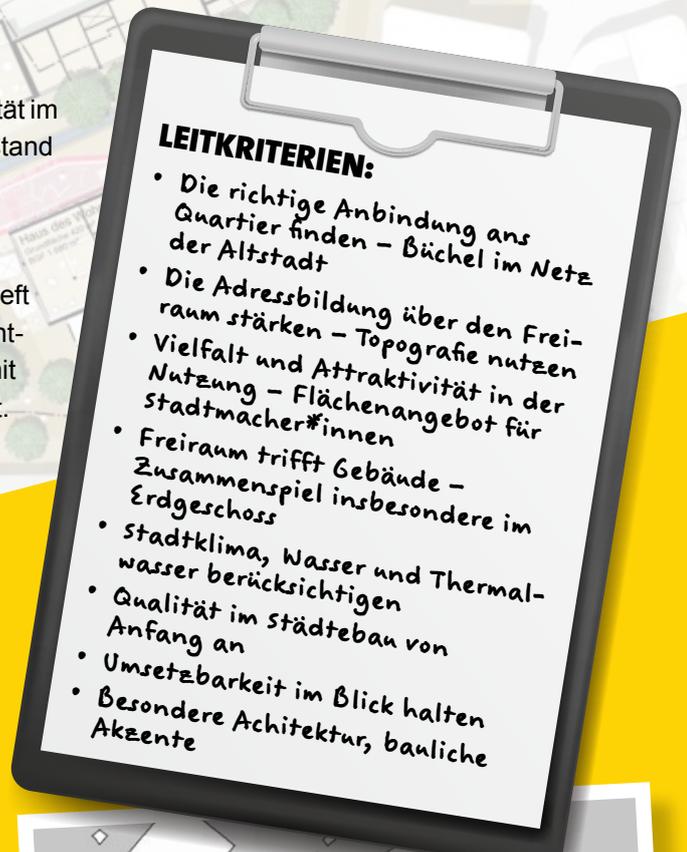
## DIE VARIANTEN

Diskutiert wurden drei unterschiedliche Varianten: „**geteilte Wiese**“, „**Stufenwiese**“ und „**offene Wiese**“. Allen gemeinsam ist, dass der Büchel und die Antoniusstraße sich zur „Wiese“ öffnen und dass die Mefferdatisstraße über eine zentrale Wegeverbindung über den Bädersteig erreichbar ist. Die drei Varianten wurden anschließend anhand der Leitkriterien diskutiert und bewertet.

Charakteristisch für die „**geteilte Wiese**“ ist die klare Trennung in „Ober- und Unterwiese“, verbunden durch eine Freitreppe. Die neue Bebauung folgt dem klaren rechtwinkligen Zuschnitt der beiden Freiflächenteile. Die Nikolausstraße ist nur im unteren Teil bebaut und öffnet sich zur Antoniusstraße hin.

Die „**Stufen-Wiese**“ sieht mehrere Ebenen für verschiedene Aktionsbereiche mit unterschiedlichen Ausstattungen vor. Die Bebauung schiebt sich in die Stufen und folgt ebenfalls der rechteckigen Freiraumfigur. Die Nikolausstraße bleibt unbebaut.

Bei der „**offenen Wiese**“ liegt die große Freifläche in der Mitte, die Gebäude rahmen sie ein. Die Nikolausstraße ist bebaut. Der Durchgang zur Mefferdatisstraße ist abgewinkelt, so dass sich vom Bädersteig kommend eine Sichtachse mit Domblick öffnet.



## „GETEILTE WIESE“



## „STUFEN-WIESE“



## „OFFENE WIESE“



Die Varianten:  
Diskussionsstand März 2022

# VISIONEN UND VARIANTEN

In den ersten Monaten des Jahres 2022 hat die SEGA gemeinsam mit der Verwaltung in mehreren Runden die drei Varianten für den künftigen Städtebau am Büchel auch öffentlich diskutiert.

## GREMIEN

Die ganz unterschiedlichen Blickwinkel und die präzisen Anforderungen einzelner Gremien wie der Gestaltungsbeirat, die Kommission Barrierefreies Bauen oder die Polizei waren hilfreiche Prüfsteine für die Varianten.



Auftakt Städtebau Workshop mit Freund\*innen des Büchel

## NACHBARSCHAFT

Auch Einzelgespräche mit anliegenden Eigentümer\*innen und mit dem benachbarten Einzelhandel trugen dazu bei, vom Möglichen zum Machbaren zu denken.

## DIE POLITIK

Schon seit Start des Projektes stehen die Planungspolitiker\*innen als Ratgebende, kritische Begleitung und Wegbereiter\*innen hinter dem Büchelprojekt. So wurden auch die Entwicklungsstufen regelmäßig in interfraktionellen Gesprächen mit den Planungspolitiker\*innen beraten, die Varianten in einem gemeinsamen

Workshop mit den Freund\*innen des Büchel weiterentwickelt, bevor diese in der Öffentlichkeit vorgestellt wurden.

## DIE FREUND\*INNEN DES BÜCHEL

Sie sitzen regelmässig mit am Tisch, wenn es Themen planerisch konzeptionell zu durchdenken gilt und stimmige Konzepte für die politischen Gremien vorzubereiten sind. Diese Expert\*innengruppe – besetzt mit Fachleuten für Stadtplanung und Stadtentwicklung und -gesellschaft – begleiten

den Büchel-Prozess. Ihre Expertise wird seit 2020 immer wieder abgerufen und war auch bei der Erarbeitung und Debatte um die Varianten gefragt. (Freund\*innen: Prof. Karin Damrau, Dipl.-Ing. Dipl.-Verw. Birgit Kasper, Prof. Jörg Leuser, Prof. Yasemin Utku)

## DIE STADTMACHER\*INNEN

Die Mitwirkung unserer Stadtmacher\*innen – das sind diejenigen, die sich im Sondierungsverfahren mit Konzepten beworben haben – ist ein wesentlicher Baustein zur Qualifizierung der Planung. Im Januar 2022 fand online die Variantendebatte mit dem Kreis der Stadtmacher\*innen

statt. Hier wurden die drei Varianten erläutert und anhand einer digitalen Pinnwand die Ergebnisse aus der Debatte aufgezeichnet.

## DIE ÖFFENTLICHE ONLINE-VARIANTENDISKUSSION

Der offene Austausch über den künftigen Städtebau am Büchel kommt auch in der Aachener Stadtgesellschaft gut an. So wurde die öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung im Januar online von mehr als 200 Personen live verfolgt. Diese wurde über den städtischen Youtube-Kanal übertragen, dort aufgezeichnet und ist bis heute über 2.500-mal abgerufen worden. Gleichzeitig haben wir auf den Kanälen unserer Öffentlichkeitsarbeit dazu aufgerufen, sich per Mail an der Debatte zu beteiligen.

- historisches Straßennetz ablesbar machen
- „DNA“ der Altstadt weiter schreiben
- Qualität Architektur (besonders beim Anschluss an Denkmäler)
- Historische Elemente im Neubau einfügen
- Domblick von Mefferdatisstraße aus erhalten

- Treppe als Qualität, Treppe als spielerisches Element
- Höhenentwicklung als Qualität
- Barrierefreiheit beachten



[www.buechel-aachen.de/planungsverfahren](http://www.buechel-aachen.de/planungsverfahren)



# „OFFENE WIESE“

Im Mai 2022 hat sich der Planungsausschuss der Stadt Aachen auf die Variante „offene Wiese“ für den künftigen Städtebau festgelegt. Vorangegangen war die intensive Diskussionsphase mit der Stadtbevölkerung. Diese offene Wiese ist die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte. In der Mitte des neuen Altstadtquartiers Büchel wird künftig vom Büchel bis zur Antoniusstraße eine offene, zusammenhängende Grünfläche liegen. Besondere Bedeutung hat hierbei weiterhin die direkte Verbindung zur Mefferdatisstraße mit Blick auf den Dom.



- Familienfreundlichkeit, Spielmöglichkeiten, Lebendigkeit fördern
- Formen der Aneignung ermöglichen (z. B. Überdachung), Nutzungskonflikte von öfftl. Freifläche und Wohnen/Arbeiten

- Thermalwasser (heiß) erlebbar machen
- von Wasserfall bis Fußbad
- Wasser für Kinderspiel
- optimale Platzierung an Treppenstufen

- Dreidimensionales Grün hat hohes Potenzial
- Fassadenbegrünung stärker ausprägen
- Dachgärten (öffentlich) zugänglich

- Anbindung an Bädersteig mit Qualität
- Diagonale Wege hervorheben
- Wegeführung bis Antoniusstr. (Londoner Hof) schafft Lebendigkeit

- Nutzungsvielfalt entwickeln
- Bebauung und Nutzung in Symbiose mit „Wiese“
- belebte Erdgeschosszonen für soziale Kontrolle
- Angebote ohne Konsumzwang schaffen
- belebtes Erdgeschoss auch in Antoniusstraße wichtig für neues Publikum

- offene und einsehbare Gestaltung
- gute Beleuchtung
- zukünftiges Pflegekonzept frühzeitig mitdenken
- Verkehrskonzept für alle Verkehrsarten und -Verhalten beachten

- Domblick von (halb-)öffentlichen Dachterrassen aus anbieten

- Charakter der Nikolausstraße definieren
- Neubau an Red House besonders sensibel planen
- Einbeziehung Londoner Hof bietet besondere Chance

# DIE PIONIERE

## DIE STRATEGIE DER SEGA

Von Projektbeginn an macht die SEGA Veränderungen sichtbar und knüpft Netzwerke mit und zu den innovativen Kräften in Aachen, um zu einem Mehrwert für das Altstadtquartier Büchel beizutragen. So handelt die SEGA auch bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilien: Das leere Parkhaus und leerstehende Gebäude der SEGA in der Antoniusstraße wurden der Graffitzszenen zur Verfügung gestellt. In den vier leerstehenden und aufgrund der baulichen Situation unvermietbaren Erdgeschoss-Ladenlokalen in der Mefferdatisstraße 14-18 ist auf ca. 300 Quadratmetern das Transformationszentrum Mefferdatisstraße eingezogen.

Bis es soweit war, musste die SEGA zunächst in die Ertüchtigung der Räume investieren. Das Architekturbüro archigraphus aus Aachen lieferte eine kleinteilige, im Planungsprozess sich ständig den Tücken des Bestandes neu anpassende und nutzerorientierte Planung sowie eine ebenso gründliche wie auch coronabedingt kreative Bauorganisation. Nach mehr als einem Jahr Bauzeit und viel monetärer, fachlicher und ehrenamtlicher Investition aller Beteiligten sind seit Mitte Juli 2022 der Coworking-Bereich, der Makerspace mit Atelier und Werkstatt, die Café-Bar und die Kleinkunsthöhne bei den meffi.s im Probebetrieb.



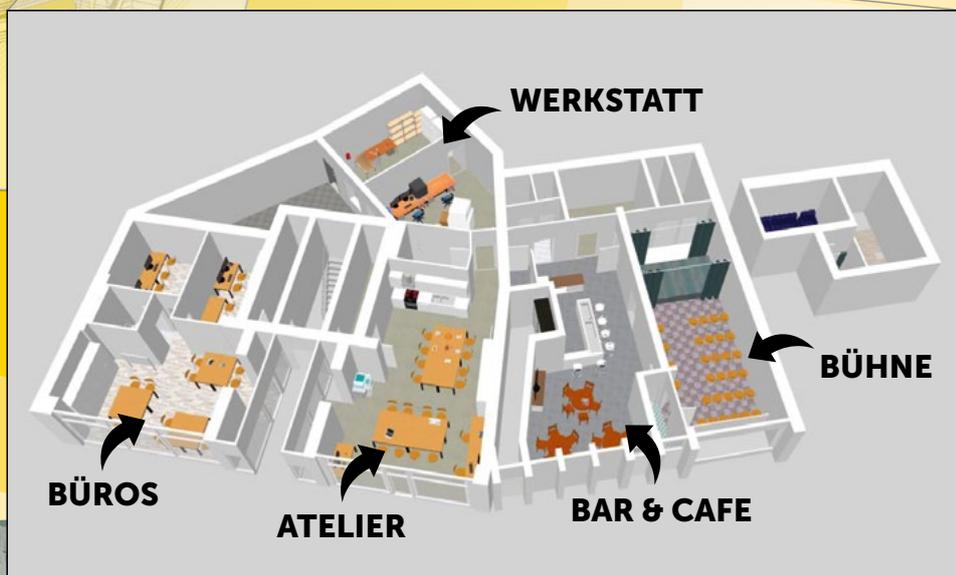
**„Wir wollen die Stadt von morgen schon heute spürbar machen! Dafür braucht es Freiräume, in denen soziale Innovationen entstehen können.“**

*Joscha Wirtz,  
Vorstand Verein „hi, wir sind die meffi.s e.V.“*





www.meffis.org



*Transformiert: Platz für Kreativität und Austausch. In den Umbau der Räume wurde neben Geld der SEGA auch ehrenamtliche Eigenleistung investiert.*



Das Transformationszentrum Mefferdatisstraße soll Anwohner\*innen einen Anlaufpunkt zum Austausch, zur Teilhabe an kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen bieten. Sie sollen neues Leben in die Straße bringen und von Anfang an zum Mehrwert im Quartier beitragen.

Damit das Ganze für die Pionier\*innen finanziell zu stemmen ist, stellt die SEGA die Räume für eine günstige Miete zur Verfügung. Die „meffi.s“ werden durch die Anrechnung von sogenannten „Viertel-Stunden“ Leistungen für das Gemeinwohl im Quartier erbringen. Die Definition, was zu den „Viertel-Stunden“ zu zählen ist, erfolgt in Abstimmung mit der SEGA.



## **DIE MEFFI.S**

Die meffi.s sind ein Zusammenschluss diverser Initiativen, Vereine, Einzelpersonen und Stadtmacher\*innen. Als Pionier\*innen am Büchel entwickeln sie gemeinsam die multifunktionalen Räume in der Mefferdatisstraße. Der Aufbau einer Organisationsstruktur und die Vereinsgründung „hi, wir sind die meffi.s“ erfolgten seit 2020 und konnten trotz Corona-Einschränkungen zum Erfolg gebracht werden.

Allein im Umbau der Räume stecken neben den Investitionen der SEGA auch mehr als 1.000 Stunden Eigenleistung, die ehrenamtlich erbracht wurden. Unter fachlicher Anleitung und Koordination des Architekturbüros archigraphus ist durch die Kombination aus knalligen Farben und Zeitspuren der alten Wände eine Innenarchitektur entstanden, die zeigt, wie man aus dem was da ist etwas Neues macht – eine lesbare architektonische Transformation.

## DAS PARKHAUS IST WEG! UND NUN, WIE GEHT'S JETZT WEITER?

Auf zentrale Fragen rund um den Büchel wurden im vergangenen Jahr erste Antworten gefunden. Die anstehenden planerischen Aufgaben für das städtebauliche Leitbild „offene Wiese“ am Büchel wurden definiert und konkretisiert. Der Zeitplan für die nächste Etappe sieht neben der kreativen Nutzungen der Zwischenzeit am Büchel vor, dass Bebauungsplanung, Grundstücksvergabeverfahren und landschaftsplanerischer Wettbewerb noch 2022 auf den Weg gebracht werden. Das Altstadtquartier Büchel hat Fahrt aufgenommen und nun bekommt es nach und nach ein Gesicht.

### STÄDTEBAU

Die gefundene städtebauliche Figur „offene Wiese“ wird nun auf Herz und Nieren geprüft und vertieft. Die Grundlagen für den Bebauungsplan, der von der Verwaltung auf den Weg gebracht wird, werden erarbeitet. Gutachten zur Mobilität, zum Klima, zu Wasser und Thermalwasser sind in Arbeit. Weitere werden folgen.

### WETTBEWERB FREIANLAGENPLANUNG

Den nächsten Schritt zur Konkretisierung erfährt die „offene Wiese“ in einem wettbewerblichen Planungsverfahren unter Landschaftsarchitekten, das im Winter starten wird. Das



Verfahren wird nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe durchgeführt und fachlich durch ein externes Büro begleitet. Wir fragen schon jetzt: Was machen SIE künftig auf der Büchel-Wiese? Dazu hat es im September 2022 einen Aktionstag auf der Baustelle gegeben. Die ersten Erfahrungen aus der Zwischenzeit am Büchel werden 2023 in die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses einfließen.

## KONZEPTVERFAHREN

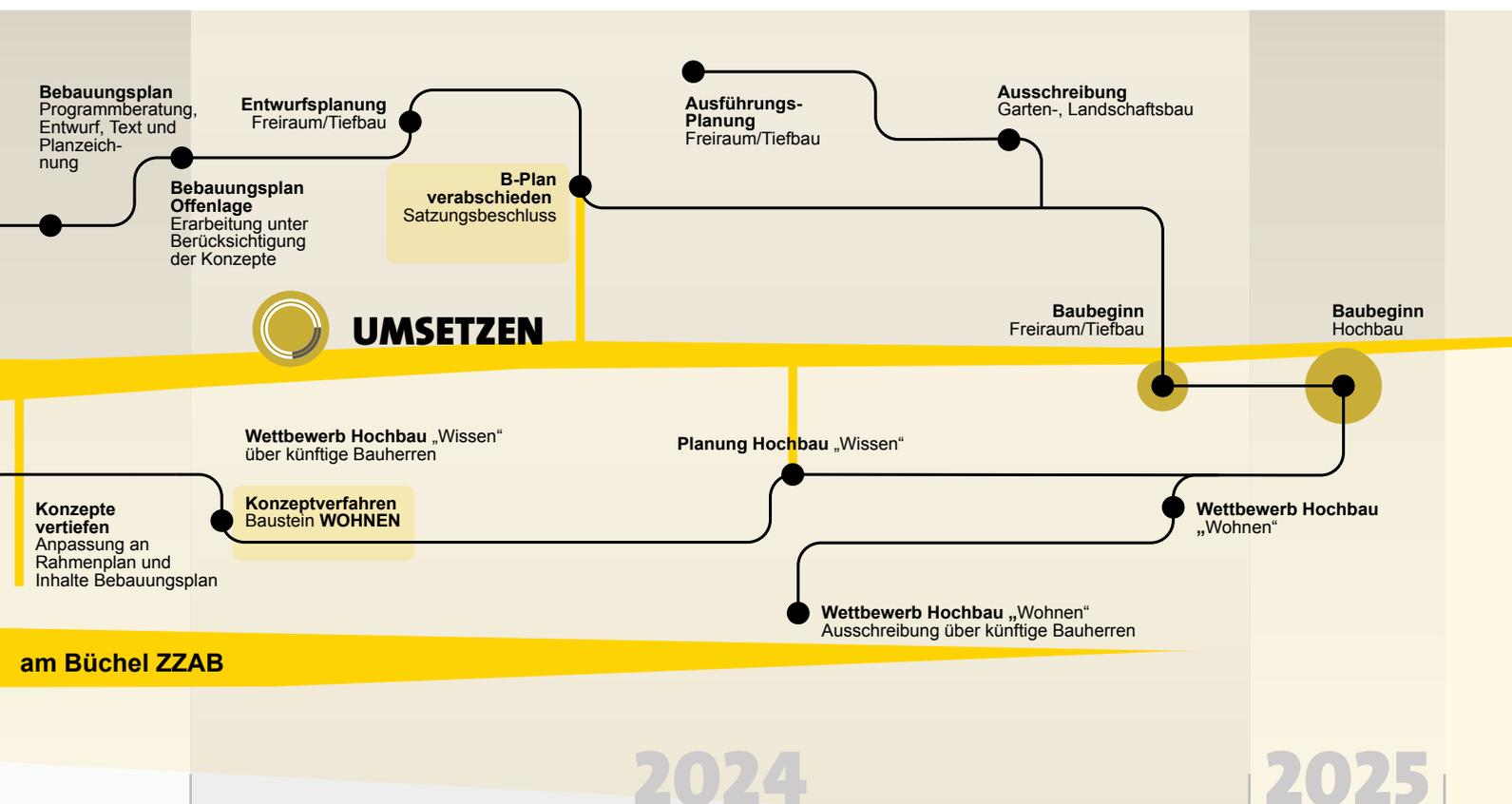
Das erste Konzeptverfahren zur Vergabe des Grundstücks für einen Nutzungsbaustein „Wissen“ ist in Vorbereitung und bringt 2023 den ersten neuen Nachbarn im Altstadtquartier hervor. Dieser erste Nutzungsbaustein soll einen Impuls für die weitere Entwicklung des Quartiers und einen Akzent für die neue Freifläche setzen.

Im Konzeptverfahren, das öffentlich ausgeschrieben wird, sollen sich Bieter\*innen mit Bau- und Nutzungskonzepten bewerben, die einen Mehrwert für das Quartier beisteuern sollen. So bringen sich die künftigen Bauherr\*innen aktiv in die Gestaltung und das zukünftige Leben im Altstadtquartier Büchel ein.

Die Kriterienliste zur Bewertung der eingereichten Konzepte und das Vorgehen im Vergabeverfahren werden derzeit von der SEGA erarbeitet und der Politik zur Entscheidung vorgelegt. Weitere Vergabeverfahren für die anderen SEGA-Grundstücke stehen dann 2023 an.



Der Zeitplan für die nächsten Schritte ist straff. Planungsschritte, politische Entscheidungen und Nutzungen sind miteinander verwoben.



# FÖRDERMITTEL FÜR DEN BÜCHEL

Ein so umfangreiches und vielschichtiges Projekt wie das „neue Altstadtquartier Büchel“ ist für die Stadt Aachen nicht ohne Fördermittel zu stemmen. Daher gehören die Akquise und das Bewirtschaften von Fördermitteln zu den Aufgaben der SEGA in Kooperation mit der Verwaltung.



## Nationale Projekte des Städtebaus

### NATIONALE PROJEKTE DES STÄDTEBAUS

Schon im März 2021 wurde vom damaligen Minister des Inneren, Bau und Heimat Horst Seehofer bekannt gegeben, dass die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel eine Förderung bis zu 5,5 Millionen Euro als „Premiumprojekt Nationale Projekte des Städtebaus“ vom Bund bekommt. Gefragt sind „Vorbilder für Projekte der Stadtentwicklung und des Städtebaus für ganz Deutschland. Die Projektstandorte und die Umsetzungsstrategien stehen für besondere nationale bzw.

internationale Wahrnehmbarkeit und damit für eine Verankerung der übergeordneten Ziele, baukulturelles Erbe in Wert zu setzen, Quartiere und städtische Räume zu entwickeln und Städtebau für die Zukunft zu gestalten.“<sup>1</sup> Es ist eine große Ehre und spannende Aufgabe, dem Anspruch der Nationalen Projekte des Städtebaus gerecht zu werden!

1 (Nationale Projekte des Städtebaus – Programmbeschreibung auf [www.nationale-staedtebauprojekte.de](http://www.nationale-staedtebauprojekte.de))

### GREEN URBAN LABS II

Ebenfalls gefördert wird die ZwischenZeit am Büchel als Modellvorhaben im Programm „Green Urban Labs II“. Die Stadt Aachen und die SEGA sind mit ihren Plänen für die ZwischenZeit am Büchel ausgewählt worden. Aus diesen Fördermitteln wird die Kuration der ZwischenZeit am Büchel finanziert. Das

Projekt ist Teil des Forschungsfeldes „Green Urban Labs II – Grüne Infrastruktur in der sich verdichtenden Stadt“ im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB).



ExWoSt



# DER SEGA-AUFSICHTSRAT

Ein zentrales Gremium für die Arbeit der SEGA ist der Aufsichtsrat, denn er berät und überwacht die Geschäftsführung der SEGA. Die 12 Mitglieder aus allen Fraktionen plus Stadtbaurätin tagen gemeinsam mit der Geschäftsleitung der SEGA alle drei Monate. Für diese Dokumentation fragten wir den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Marc Beus, was die Arbeit im letzten Jahr geprägt hat.

Geschockt und betroffen waren alle über den plötzlichen Tod des Aufsichtsratsmitgliedes Michael Rau, der eine starke Kraft in der Politik und im Aufsichtsrat war.

Große Zufriedenheit herrscht im Aufsichtsrat darüber, dass der Abbruch des Parkhauses so konfliktarm funktioniert hat. Die einzelnen Schritte sind gut kommuniziert worden, so dass die mitunter belastenden Begleiterscheinungen des Abbruchs auch in der Nachbarschaft auf viel Verständnis gestoßen sind.

Positiv ist auch, dass der Aufbau der SEGA inkl. der Personalsuche gelungen ist und so ein starkes Team zusammengestellt werden konnte. Nicht nur dafür darf ich mich bei der Geschäftsführung der SEGA und allen Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat, nicht zuletzt auch bei meinem Stellvertreter Harald Baal und meinem Vorgänger Ernst Kühn, herzlich bedanken!



**„Es ist großartig, an so prominenter Stelle im Zusammenspiel von Stadtverwaltung, SEGA und Politik zu einem bestmöglichen Ergebnis beitragen zu dürfen.“**

Marc Beus,  
Vorsitzender Aufsichtsrat SEGA

Persönlich freut mich die Zusammenarbeit und Entwicklung mit den meffi.s in den Erdgeschoss-einheiten der SEGA-Gebäude in der Mefferdatisstraße. Das Straßenfest am Büchel gab mir ein Gefühl dafür, wie wertvoll Freiräume in der Innenstadt sind: Es ist jetzt schon fantastisch zu sehen, dass die Flächen so viel mehr können, als nur Abstellort für Autos zu sein. Als gebürtiger Aachener freue ich mich ganz besonders über diese einmalige Chance, einen so zentralen Ort für die Stadtbevölkerung mitgestalten zu können!

## DIE NETZWERKE DER SEGA

Um Veränderungen zu bewirken, braucht es die Energie und Intelligenz von Vielen. Ebenso braucht es die Debatte und den Austausch mit anderen Projektmacher\*innen. So ist die SEGA gerne Teil von lokalen und bundesweiten Austauschformaten und Netzwerken.

- Gemeinsam für das Quartier: Vernetzungsinitiative von Deutscher Verband und „STADT ALS CAMPUS“ für eine aktivierende, kooperative und gemeinwesenorientierte Stadtentwicklung
- Bundesverband der Stadtentwickler: DIE STADTENTWICKLER sind seit Jahrzehnten erfolgreiche Dienstleister der Kommunen. Sie unterstützen die Kommunen dabei, Stadtentwicklung, städtebauliche Erneuerung und Stadtsanierung aktiv und zielgerichtet zu gestalten.
- Aachen Building Experts e.V.: Das Kompetenznetzwerk für innovatives Bauen. Hier treffen führende Aachener Unternehmer\*innen und Aachener Hochschulen zusammen.
- Förderverein Bundesstiftung Baukultur: Der Förderverein setzt sich gemeinsam mit der Bundesstiftung Baukultur politisch unabhängig und fachübergreifend für die Qualität der gebauten Lebensumwelt ein.
- Neben Veranstaltungen der RWTH Aachen wie Pop-Up Campus und ACademie für kollaborative Stadtentwicklung sind wir regelmäßig bei der städtischen Initiative „Taskforce Innenstadt morgen“ vertreten.



*SEGA Team v.l.n.r.: Diana Bartsch, René Kistermann, Doris Müller, Christoph Vogt, Antje Eickhoff, Christoph Guth*

# ZEIT FÜR EIN „DANKE“

Das Fazit dieser Dokumentation lautet: Das Parkhaus am Büchel ist Geschichte, die Weichen für das neue Altstadtquartier Büchel sind gestellt und in den nächsten Monaten wird statt Bautätigkeit eine neue Lebendigkeit und Mitmachkultur durch die ZwischenZeit am Büchel und das Transformationszentrum Mefferdatisstraße erlebbar.

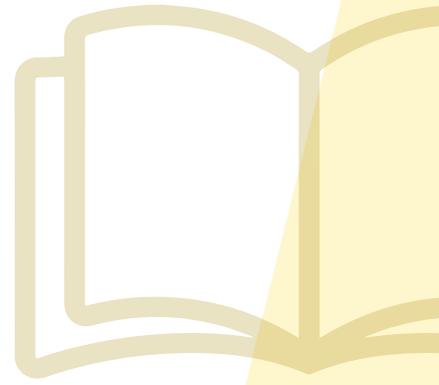
Wir sind in die vielfältigen Herausforderungen hineingewachsen und freuen uns, mit so vielen Verbündeten den Weg für das neue Altstadtquartier Büchel ebnen zu dürfen. Wir haben ein vielschichtiges Aufgabenfeld, neue Erfahrungen, positive Rückmeldungen und zahlreiche Unterstützer\*innen im Gepäck. Es bleibt ereignisreich und spannend!

## **WIR DANKEN ALLEN, DIE SICH BISHER EINGEBRACHT HABEN!**

**Stadtmacher\*innen • ZwischenZeitler\*innen • Ideengeber\*innen • Mitgliedern der Fraktionen im Rat der Stadt Aachen insbesondere des Planungsausschusses • Bezirksbürgermeister Achim Ferrari • Mitgliedern der Bezirksvertretung Aachen Mitte • Verwaltungsvorstand der Stadtverwaltung Aachen • Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen • Aufsichtsratsvorsitzenden, Stellvertretern und Aufsichtsratsmitgliedern der SEGA • Freund\*innen des Büchel • vielen Kolleg\*innen der Stadtverwaltung Aachen • „hi, wir sind die meffi.s e.V.“ • RWTH Aachen • Fachhochschule Aachen • Volkshochschule Aachen • Anwohner\*innen, Eigentümer\*innen sowie Gewerbetreibenden im Altstadtquartier Büchel • unseren Auftragnehmer\*innen und Dienstleister\*innen • Stadtwerken Aachen (STAWAG) • unseren Fördergebern • den unzähligen Unterstützer\*innen, die wir aus Platzgründen nicht erwähnen konnten, und allen, die wir an dieser Stelle vergessen haben sollten.**

Dass wir gemeinsam so weit gekommen sind und heute am Büchel voller Erwartung nach vorne schauen können, daran hat Michael Rau als Aachener Planungspolitiker, als Vorsitzender des Planungsausschusses des Rates der Stadt Aachen und als SEGA-Aufsichtsratsmitglied entscheidenden Anteil. Herr Rau ist Ende 2021 unerwartet verstorben. Sein Sachverstand und seine konstruktive Kritik werden uns und dem Projekt fehlen.

# LINKS UND VERÖFFENTLICHUNGEN



- Stadtmacher Akademie (SMA) ist ein Projekt des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. – Stadtmacher Talk #3 über den Büchel
- Baukultur NRW, Themenheft Nr. 2 Phase 0 Antje Eickhoff: Das Altstadtquartier Büchel in Aachen. Seite 44-45
- RaumPlanung Heft 215/1-2022 Stadt der kleinen Schritte, Antje Eickhoff: Experimentelle Prozess in der Stadtentwicklung. Altstadtquartier Büchel Aachen – kleine und große Schritte in Richtung Zukunft. Seite 33 bis 37
- PLANERIN Heft 1\_22: Die andere Immobilie, Frauke Burgdorff: Von „Walen“ in Innenstädten. Seite 37-39
- Onlinekonferenz Abbruch Parkhaus Büchel: Online-Infokonferenz rund um den Abbruch des Parkhauses Büchel – YouTube [www.youtube.com/watch?v=KQqFq6v\\_edA&t=156s](http://www.youtube.com/watch?v=KQqFq6v_edA&t=156s)
- Variantendebatte online: Variantendebatte Büchel: Digital-Dialog am 28. Januar! – YouTube [www.youtube.com/watch?v=usvKEObhs4k](http://www.youtube.com/watch?v=usvKEObhs4k)



*Der neue Büchel als Perspektive vom Bahkav aus*

[www.buechel-aachen.de](http://www.buechel-aachen.de)

## BILDNACHWEISE:

**Titel:** Abbildungen trint + kreuder d.n.a. + scape  
Landschaftsarchitekten

**Seite 2:** Abbruchzange © Stadt Aachen Andreas Herrmann;  
Abbildung © SEGA

**Seite 3:** Sibylle Keupen copyright by Jo Magrean ©Jo Magrean

**Seite 4:** Frauke Burgdorff © Bernd Büttgens;

Abbildungen trint + kreuder d.n.a. architekten

**Seite 5:** Christoph Vogt © SEGA Andreas Herrmann

**Seite 6:** Drohnensicht Baustelle © Stadt Aachen Andreas Steindl;

THW/Feuerwehr © Stadt Aachen Ralf Roeger

**Seite 7:** Abbruch mit Bagger © Stadt Aachen Andreas Steindl;

Frank Schneiderwind, Guiseppa Musso © SEGA

**Seite 8:** Thomas Knüvener © privat Thomas Knüvener;

Abbildung Knüvener Architekturlandschaft

**Seite 9:** Rick Opgenoorth © privat Rick Opgenoorth

**Seite 10-11** ZwischenFest Büchel alle Fotos

© SEGA Sandra Scholten

**Seite 12** Nils Jansen © privat Nils Jansen;

Hanno Kreuder © privat Hanno Kreuder

**Seite 13** Abbildungen © trint + kreuder d.n.a. + scape

Landschaftsarchitekten

**Seite 14** Bild Workshop © SEGA;

**Seite 15** Abbildung © trint + kreuder d.n.a. + scape

Landschaftsarchitekten

**Seite 16** Joscha Wirtz © privat Joscha Wirtz;

Foto Meffis mit Bürgermeisterin © SEGA

**Seite 17** Fotos und Grafik © meffi.s

**Seite 18-19** Grafik Zeitplan © stadtbox Agentur für kooperative

Stadtentwicklung + SEGA;

**Seite 19** Grafik Lageplan © trint + kreuder d.n.a. + scape

Landschaftsarchitekten

**Seite 21** Foto © SEGA

**Seite 22** Team SEGA © SEGA Andreas Herrmann

**Seite 23** Ansichten: © trint + kreuder d.n.a.



*Perspektive aus dem Park heraus*



*„Stadt machen  
am Büchel“*



[www.buechel-aachen.de](http://www.buechel-aachen.de)



**SEGA**

