

SEGA

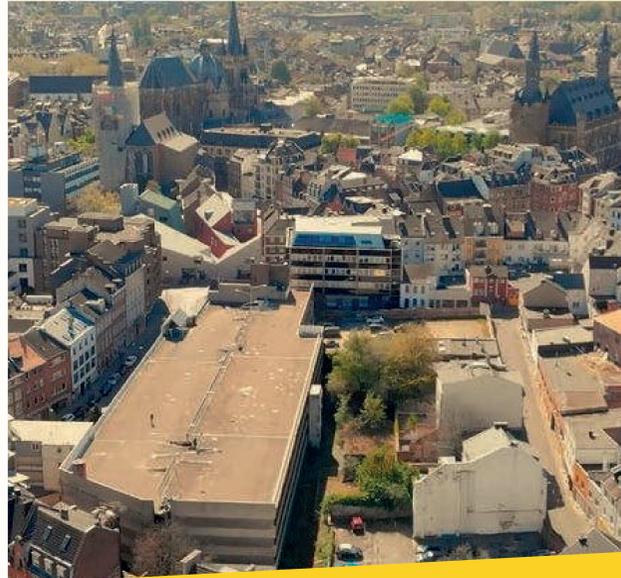
SO WIRD DAS NEUE ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL



Städtische
Entwicklungsgesellschaft
Aachen GmbH & Co. KG

Büchel

Neues Altstadtquartier Büchel



Parkraum

Bis Frühjahr 2020 war auf diesem Grundstück das Parkhaus am Büchel in Betrieb. Nach über 30-jähriger Debatte zum Abriss hat die Stadt Aachen 2019 das Parkhaus gekauft und die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH&CO.KG gegründet.

„Stadt machen am Büchel“ – was soll hier entstehen?“ Wer will investieren und Stadtmacher*in werden? haben wir die Aachener*innen gefragt. Aus den Ideen wurden in Workshops und in einer kooperativen Planungsworkstatt mit externen Planungsbüros und lokalen Expert*innen daraus Szenarien zu den Themen WISSEN, WOHNEN und WIESE erarbeitet.



Abbruch

Der Abbruch des Parkhauses von 2021 bis Ende 2022 ging einher mit jeder Menge Staub und unendlich vielen LKW-Fahrten. Schließlich wurden 22.000 t Bauschutt (teils als Recyclingschotter) hinaus und 11.700 t Verfüllung wieder hineingefahren.

Mit viel Engagement beteiligten sich die Stadtgesellschaft, die Politik, die Verwaltung, der lokale Handel und externe Partnerinnen und Partner am weiteren Diskussions- und Entwicklungsprozess. Die Politik entschied im Frühjahr 2021, dass eine Grün- und Freifläche die Hauptnutzung im neuen Altstadtquartier sein soll, um die sich neue Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen gruppieren sollen. Die Entscheidung war zugunsten des Szenarios WIESE gefallen.

Die optimale Lage und Größe der Freifläche und der angrenzenden neuen Gebäude haben wir in mehreren Varianten diskutiert. Das Ergebnis der Debatte ist in den städtebaulichen Rahmenplan (siehe Infokasten unten) eingegangen.



Aufbruch

Unser Ziel ist es, den Büchel als öffentlichen Raum in einen lebendigen Ort zu verwandeln. Das war uns schon im Entwicklungsprozess ein großes Anliegen. Darum haben wir nach dem Abbruch am Büchel keine Baugrube gelassen, sondern nach den Plänen des Büros ArchitekturLandschaft aus Köln, das Gelände für eine aktive Zwischennutzung hergerichtet.

Seit 2023 haben über 30 größere und einige kleinere Veranstaltungen neues Leben an den Büchel gebracht. Ein beliebter begrünter Ort zum Treffen, Genuss von Kulinarischem und Künstlerischem, Mitgärtnern, Experimentieren, Diskutieren oder zum Spielen ist entstanden. Um einen qualitativollen dauerhaften Freiraum zu erhalten, haben wir einen landschaftsplanerischen Wettbewerb im Jahr 2023 ausgeschrieben. Die Jury hat das Konzept „Grüne Quartiersterrassen“ vom Landschaftsplanungsbüro GM013 zum Sieger gekürt. Das Büro hat den Auftrag erhalten, die Planung zu vertiefen.

Im ersten Konzeptverfahren haben wir mit der Fraunhofer Gesellschaft und dem Institut für Geothermie einen verlässlichen Partner für den ersten Neubau gefunden: Die Fraunhofer Gesellschaft realisiert hier das Zentrum für Energie- und Klimatechnologie (siehe Tafel 3).



Freiraum

Das Altstadtquartier Büchel wird ein neues Stück Stadt mit mehr Grün, zahlreichen Aufenthaltsmöglichkeiten, attraktiver Architektur und mit zukunftsweisendem Umgang mit Wasser (Regen- und Thermalwasser).

Die öffentliche Grün- und Freifläche ist das zentrale Element, das Herz des neuen Quartiers. Kurz: Es wird grüner, blauer, heller, schattiger und lebendiger! Wie das genau aussieht, zeigt diese Ausstellung.

Der städtebauliche Rahmenplan

Der Rahmenplan zeigt, wo künftig Gebäude stehen sollen, wo Raumkanten zum künftigen Park notwendig sind, wo zentrale Wegeverbindungen liegen und wo Platz für Grünflächen ist. Auch die Gebäudehöhen und mögliche Gebäude- und Dachformen sind ablesbar. Der Rahmenplan ist ein Angebot. Wie die künftigen Bauherren ihre Grundstücksflächen füllen, hängt von deren Konzept ab. Er stellt die Grundlage für den Bebauungsplan dar.

Das Kölner Büro trint+kreuder d.n.a. hat den Rahmenplan in Zusammenarbeit mit scape Landschaftsarchitekten aus Düsseldorf in enger Kooperation mit der SEGA und Verwaltung erarbeitet. Der Städtebau ist so konzipiert, dass die Umsetzung in zwei Schritten erfolgen kann: im ersten Bauabschnitt auf den Flächen der SEGA starten wir nun die Umsetzung.



Foto: Modell Städtebau

Herausforderungen unter der Erde

Der Büchel hat eine über 1.000-jährige Geschichte, dessen Erbe das neue Altstadtquartier vor Herausforderungen stellt. Archäologie, Thermalwasserzug mit der aus Schutzgründen verbliebenen Bodenplatte des Parkhauses und die Höhenentwicklung des Geländes brauchen eine gewissenhafte fachliche Planung und Begleitung.

Das Büro Kempen Krause Ingenieure aus Aachen hat daher ein Baustellenkonzept entwickelt und die Tiefbauplanung erarbeitet. Erst wenn die notwendigen Leitungs-, Anschluss- und Tiefbauarbeiten sowie Verlegung der Entwässerungssysteme gebaut sind, kann die eigentliche Grün- und Freifläche ausgeführt werden.

Mehr Informationen zum Altstadtquartier finden Sie unter www.buechel-aachen.de oder hier:



HIER ENTSTEHT DAS NEUE ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL

DIE PLANUNG: GRÜNE QUARTIERSTERASSEN

Was bleibt aus der Zwischennutzung?

Vom Reallabor der Zwischennutzung zum Dauerhaften:
Was sich bewährt hat bleibt in anderer Qualität, Menge und Größe:

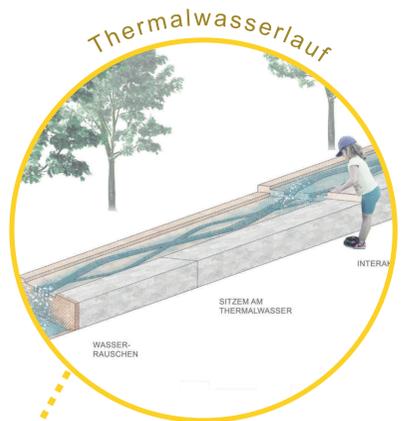
- viel Grün und Wildblumenwiesen
- Sandspielbereich
- Durchwegung mit Domblick
- Veranstaltungsort
- Bänke und Aufenthaltsbereiche
- Regenwassermulde
- Platz für Fahrräder



Das kommt: Lebendiger Stadtraum mit vier Terrassen

Der neue klimaresiliente, multifunktionale Freiraum mit vier grünen Quartiersterrassen wird auch viel Neues bieten:

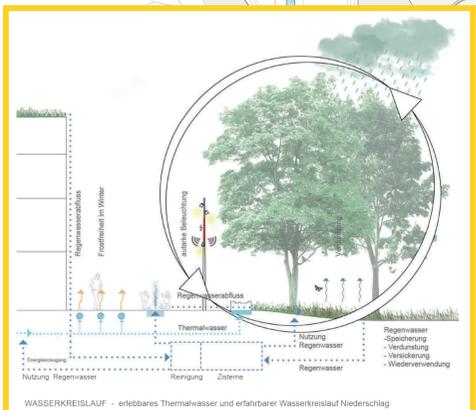
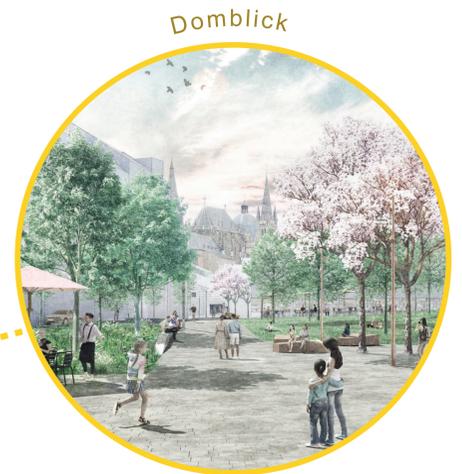
- Über 40 neue Bäume und zahlreiche Sträucher unterschiedlichster robuster Arten
- Thermalwasserlauf und -becken
- Spielpunkte: Hangrutsche, Spieltiere und Balancierbalken für Kinder
- Tischtennisplatten
- Picknicktische und viele neue Bänke und Sitzmauern
- einen Muldengarten
- neu gestaltete Straßen (Büchel und Antoniusstraße)
- Flächen für Außengastronomie



Barrierefreiheit

Für die Grün- und Freifläche ist eine barrierearme Erschließung und Ausstattung vorgesehen. Die Belange der Barrierefreiheit werden in den lichten Wegebreiten, Höhen- und Gefällesituationen und in der Materialwahl berücksichtigt.
Im Einzelnen:

- Ein barrierearmer Weg mit gut begehbaren und rollbaren Plattenbelägen.
- Die Treppen erhalten Handläufe, Kontraststreifen und Aufmerksamkeitsfelder.
- Einige Sitzbänke und Sitzmauern bekommen Arm- und Rückenlehnen.
- Bei den Stuhl- und Tischgruppen kann ein Rollstuhl integriert werden.
- Der Sandkastenspielbereich in der ersten Bauphase ist mit einem Rollstuhl anfahrbar.
- Aufmerksamkeitsfelder für Sehbehinderte.

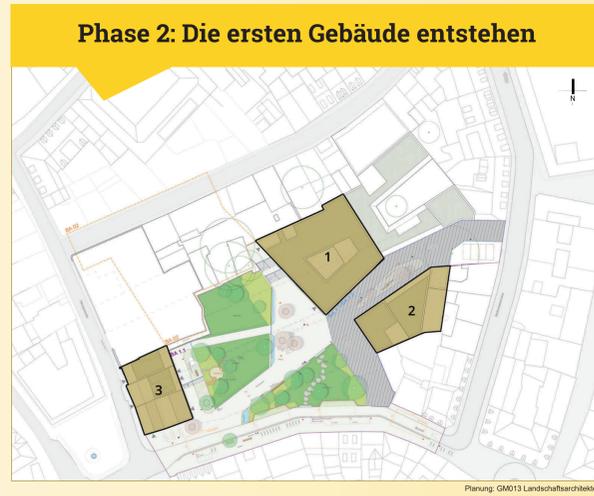


Das „Schwammstadt“ Prinzip

Am Büchel soll der natürliche Wasserkreislauf erhalten bleiben. Durch die Auffüllung des Geländes mit Kies nach dem Abbruch wirkt das Gelände wie ein Schwamm. Das Regenwasser von den Dächern und den versiegelten Flächen fließt nicht sofort und vollständig in die Kanalisation, sondern wird in einer Zisterne und im Muldengarten gesammelt und zur Bewässerung der Pflanzen und Grünflächen direkt am Ort verwendet. Die unterste Terrasse ist als Muldengarten gestaltet und wird über Trittsteine betret- und erfahrbar. Hier kann sich auch bei Starkregen das Wasser sammeln, um die Kanalisation zu entlasten.

Mehr Informationen zum Altstadtquartier finden Sie unter www.buechel-aachen.de oder hier:





Der neue Grün- und Freiraum wird in mehreren Phasen gebaut. Wir starten Anfang 2025 auf den Flächen, die SEGA und Stadt Aachen besitzen. Der Kern der neuen Anlage beinhaltet:

- Tiefbau- und Entwässerungsanlagen
- drei grüne Terrassen mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten,
- Rasen- und Wildblumenbereiche
- viele Bäume und Sträucher
- Muldengarten
- Thermalwasserbrunnen mit Wasserlauf und drei Becken
- Quartiersplatz für Veranstaltungen
- provisorische Durchwegung zur Mefferdatisstraße (Baustraße)
- Teilflächen von Wiese und Rasen aus der Zwischenzeit

Das neue Altstadtquartier Büchel lebt auch durch die Nutzungen und die Architektur der neuen Gebäude, die sich um die Freifläche gruppieren. Um diese zu errichten wird die Baustraße zwischen Büchel und Mefferdatisstraße genutzt.

Nicht die SEGA baut hier, sondern die Grundstücke werden im Konzeptverfahren vergeben. Die bauliche Entwicklung einzelner Grundstücke soll also von zukünftigen Nutzer*innen und Bewohner*innen selbst übernommen werden. Engagierte Stadtmacher*innen bekommen die Möglichkeit sich mit einem Konzept zu bewerben (siehe Infokasten unten):

- Der erste Bauherr ist die Fraunhofer Gesellschaft, die hier das Zentrum für Energie- und Klimatechnologie errichten wird (siehe Infokasten unten)
- Der Baustein RedHouse+ wird Anfang 2025 ausgeschrieben
- Grundstück Nr.3 ist ebenfalls in Vorbereitung zur Ausschreibung im Jahr 2025.

Sind die neuen Gebäude errichtet, wird die Baustraße nicht mehr gebraucht. Dann erhalten der Durchgang zur Mefferdatisstraße und der Anschluss der Grünfläche im Südosten und auch der Büchel ihren endgültigen Ausbau:

- Kleine Grünflächen mit Bäumen und Sitzgelegenheiten in der neuen Durchwegung
- Außengastronomie
- überdachte Fahrradanlage
- barrierefreie Stellplätze
- Parkplätze für E-Car-Sharing
- weitere Fahrradstellplätze und Ausleihstation für E-Bikes
- Paketstation

Entlang der Nikolausstraße, an der Nordseite der Antoniusstraße und an der Ostseite der Grünfläche sind weitere Gebäude vorgesehen. Von Wohnen in den oberen Geschossen, Gastronomie, Dienstleistung oder kleine Werkstätten im Erdgeschoss sind zahlreiche Nutzungen denkbar. Was genau wo zulässig ist, wird in einem Bebauungsplan von der Stadt Aachen festgelegt.

Sobald mit allen Beteiligten Einigkeit über die Umsetzung gefunden ist, können auch die Eigentümer*innen der nördlichen Grundstücke neue Gebäude errichten. Die Freifläche wird so auch an den oberen Rändern eingefasst.

Dann kann der Ausbau der oberen Parkanlage und die Umgestaltung eines Teilstücks der Antoniusstraße erfolgen und der Park erhält seine endgültige Größe und Ausstattung (siehe Tafel 2).

Konzeptverfahren, was ist das?

Im Rahmen der Konzeptverfahren werden Teilgrundstücke im Wettbewerb nach der Qualität des Nutzungskonzeptes, also nicht ausschließlich nach wirtschaftlichen Kriterien, vergeben. Welches Konzept unter Beachtung der jeweiligen Auswahlkriterien für das Quartier überzeugt, entscheidet ein interdisziplinär besetztes Auswahlgremium. Die Bewerber*innen stellen ihr Vorhaben mit Nutzungen, ihr Engagement und Rollenverständnis im Quartier und das vorgesehene Betreibermodell vor. Organisiert werden die Konzeptverfahren von der SEGA als Grundstückseigentümerin.

Das Zentrum für Energie und Klimatechnologie

Für das erste neue Gebäude am Büchel ist ein Bauherr gefunden. Hier wird die Fraunhofer-Einrichtung für Energieinfrastrukturen und Geothermie IEG bauen. Die Fraunhofer IEG ist eine Einrichtung der Fraunhofer-Gesellschaft, der führenden Organisation für Anwendungsforschung in Europa. Entstehen soll ein gebäudetechnisches „Reallabor des Wissens“, d.h. die nachhaltige Gestaltung des Gebäudes soll nach Vorstellungen der Fraunhofer IEG auch als technische Blaupause für weitere Quartiere in Aachen und in NRW fungieren. Gebäudebegrünung, Mobilitätskonzept und Zertifizierung nach dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) sind wichtige Bausteine zur urbanen Klimaneutralität. Das Gebäude wird etwa 60 bis 70 Forscherinnen und Forschern als Arbeitsplatz dienen und zudem einen Raum für den Austausch mit der Stadtgesellschaft und der mittelständischen Wirtschaft bilden. Die Fraunhofer Gesellschaft führt einen Architekturwettbewerb für das Gebäude durch, damit alle Anforderungen optimal architektonisch gelöst werden. Die Ergebnisse sollen im Februar 2025 vorliegen.

Animationsfilm

„Der Wandel am Büchel mit den Bauphasen“ sehen Sie hier:



Mehr Informationen zum Altstadtquartier finden Sie unter www.buechel-aachen.de oder hier:

