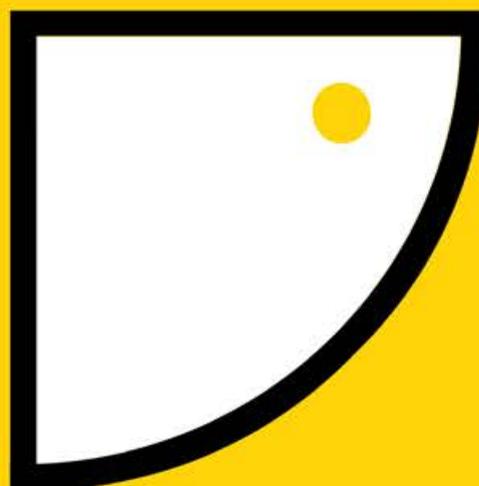


ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL



VOM PARKRAUM

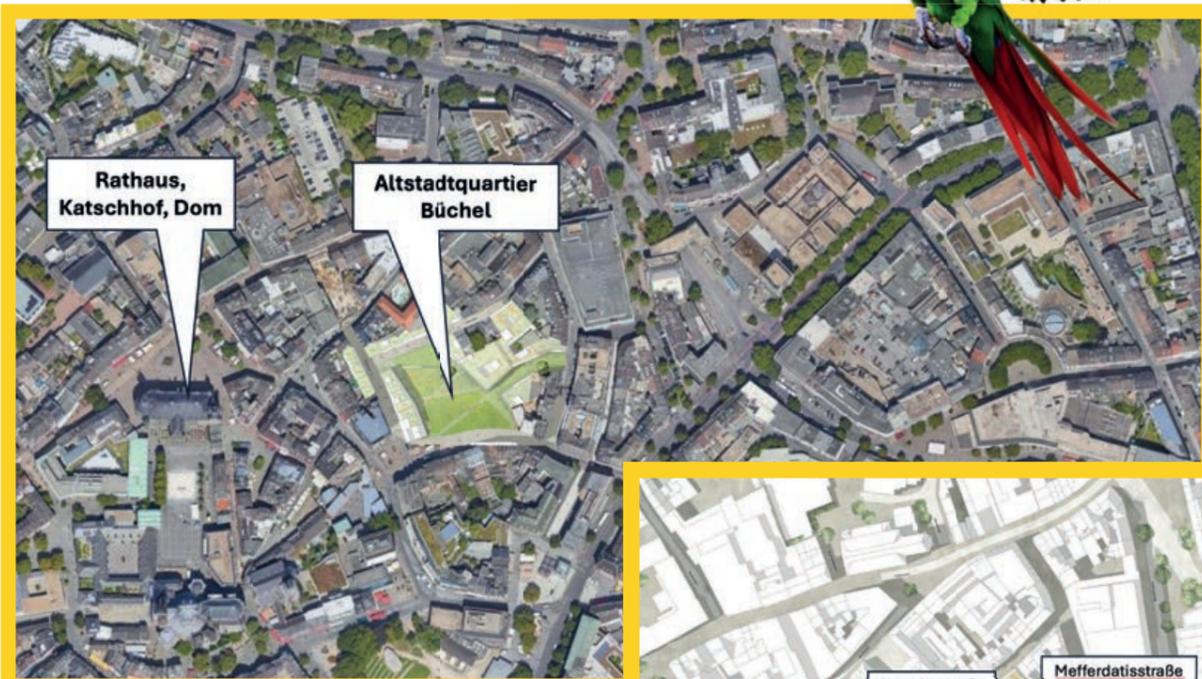
ZUM FREIRAUM



Eine künstlerische Animation

# RÜCKSCHAU

## DAS NEUE ALTSTADTQUARTIER GEMEINSAM ENTWICKELN



2



Was wir bisher geschafft haben: Seit dem Sondierungsverfahren „Stadt machen am Büchel“ 2020 beteiligen sich die Stadtgesellschaft, die Politik, die Verwaltung, der lokale Handel und externe Partnerinnen und Partner mit viel Engagement am Diskussions- und Entwicklungsprozess zum neuen Altstadtquartier Büchel. In Workshops und in einer kooperativen Planungswerkstatt haben externe Planungsbüros mit lokalen Expert\*innen der Stadtverwaltung aus den Ideen städtebauliche Szenarien zu den Schwerpunktthemen WISSEN, WOHNEN und WIESE entwickelt.

Die Politik entschied im Frühjahr 2021, das Thema WIESE – also eine öffentliche Grün- und Freifläche – zur Hauptnutzung im neuen Altstadtquartier zu machen. Um die WIESE herum werden neue Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen entstehen. Die optimale Lage und Größe der Freifläche und der neuen Bebauung haben wir in mehreren Varianten intensiv diskutiert. Daraus hat das Büro trint + kreuder d.n.a., unterstützt von scape Landschaftsarchitekten das städtebauliche Konzept „offene WIESE“ entwickelt. Dieses dient als Grundlage für einen Wettbewerb unter Landschaftsarchitekten und für den Bebauungsplan.

SEGA



**Sibylle Keupen**  
Oberbürgermeisterin in Aachen

„Gemeinsam bauen wir am Büchel Zukunft. Mit einem kleinen Park, mit neuen Wohnungen, Gewerbebetrieben und auch mit Wissenschaft. Darauf können wir alle gemeinsam schon heute stolz sein.“

„Bis jetzt haben wir bewiesen, dass wir gemeinsam mit der Stadtgesellschaft Großes erreichen können. Wir haben es geschafft, einen Standort, der seit 30 Jahren die Stadtentwicklung blockiert hat, wieder zu öffnen. Und wir können herausragenden Städtebau im Dialog mit dem Freiraum entwickeln.“



**Frauke Burgdorff**  
Stadtbaurätin Aachen

3



**Christoph Vogt**  
Geschäftsführer Städtische  
Entwicklungsgesellschaft Aachen

„Dieses Heft und der dazugehörige Film sind Rückschau und Vorschau der Büchel-Entwicklung zugleich. Scannen Sie den QR-Code und schauen Sie den Film. Viel Spaß beim Schauen und Lesen!“





# VOR- GESCHICHTE

EIN PARKHAUS WIRD STADT  
UND VIELE MACHEN MIT!



SEGA



Nach über 30-jähriger Debatte um die Zukunft des Altstadtquartiers Büchel hat die Stadt Aachen 2019 die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & CO. KG (SEGA) zur Entwicklung des neuen Altstadtquartiers Büchel gegründet. Die Stadt hat einige Grundstücke und das Parkhaus gekauft und an die SEGA übertragen. Wir haben das Parkhaus geschlossen, es bunt verpackt und für Zwischennutzungen frei gegeben. Wir sind stolz, mit der „kooperativen Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel“ als gefördertes „Nationales Projekt des Städtebaus“ in der Riege der bundesweiten Vorbildprojekte stehen zu dürfen.





„ICH BIN DANN MAL WEG!“

# ABBRUCH PARKHAUS



7

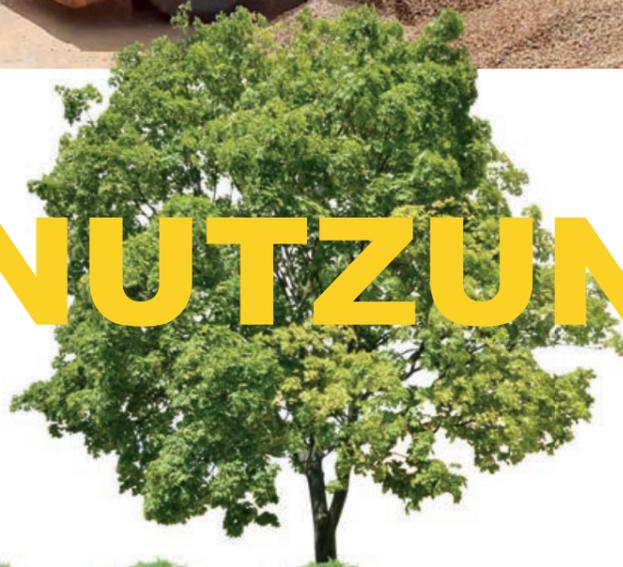
Der Abbruch des Parkhauses von 2021 bis Herbst 2022 ging einher mit jeder Menge Staub und unendlich vielen LKW-Fahrten. Schließlich mussten über 22.000 t Bauschutt aus der Stadt transportiert werden. Teilweise haben vier große Bagger gleichzeitig den Beton „zerknabbert“. Eine spannende Aufgabe also, die von der Nachbarschaft mit viel Geduld und Verständnis ertragen wurde.





HERRICHTUNG FÜR DIE

# ZWISCHENNUTZUNG



SEGA



Die Fläche für die „ZwischenZeit“ am Büchel haben wir Anfang 2023 nach Plänen des Büros Knüvener Architekturlandschaft fertiggestellt: Robust, multifunktional nutzbar und mit gestalterischem Anspruch. Der „Platz für Demokratie“, die Rasen- und Wildwiesenflächen und die großen Sandbereiche mit Stelen und Baumstämmen gefielen auch dem Bund deutscher Architekten Aachen so gut, dass die Freifläche im Jahr 2023 eine Anerkennung im Rahmen der Preisverleihung erhielt.



10

11



Mit der ZwischenZeit am Büchel haben wir den Aachener\*innen unmittelbar nach dem Parkhausabbruch ein Stück Stadt zurückgegeben. Ein belebter, beliebter, begrünter Ort zum Treffen, Spielen, Mitgärtnern, Experimentieren, Diskutieren und Stadt erleben ist entstanden. Dank einer Förderung des Bundes aus dem Programm „Green Urban Labs II“ konnten wir diese experimentelle Aktionsphase kuratieren und mit einem Aktionsbudget ausstatten.

# ZWISCHENZEIT AM BÜCHEL

MÖGLICHKEITSRAUM FÜR PROJEKTE

12

13

# DER NEUE FREIRAUM KOMMT!

**DIE ZWISCHENZEIT  
AM BÜCHEL IST NICHT  
AUF DAUER ANGELEGT**

In einem landschaftsplanerischen Wettbewerb haben wir im Jahr 2023 das beste Konzept für die Planung der künftigen Grün- und Freifläche ausgewählt. Die „Grünen Quartiersterrassen“ vom Landschaftsplanungsbüro GM013 überzeugten die Jury. Das Sieger-Büro hat den Auftrag erhalten, die Planung zu vertiefen. Die Politik hat den Entwurf für die Freifläche im Sommer 2024 beschlossen.



14

15

BAU DER  
**FREI-  
 FLÄCHE**

2025-2026

SEGA

Der neue Grün- und Freiraum wird in mehreren Phasen gebaut. Wir starten im Jahr 2025 mit dem Kernbereich am Büchel. Die Tiefbau- und Entwässerungsanlagen, drei grüne Terrassen mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten, Rasen- und Wildblumenbereiche, vielen Bäumen und Sträuchern, ein Muldengarten, ein Thermalwasserbrunnen mit Wasserlauf und ein Quartiersplatz entstehen bis Ende 2026.





16

17

# DIE ERSTEN GEBÄUDE

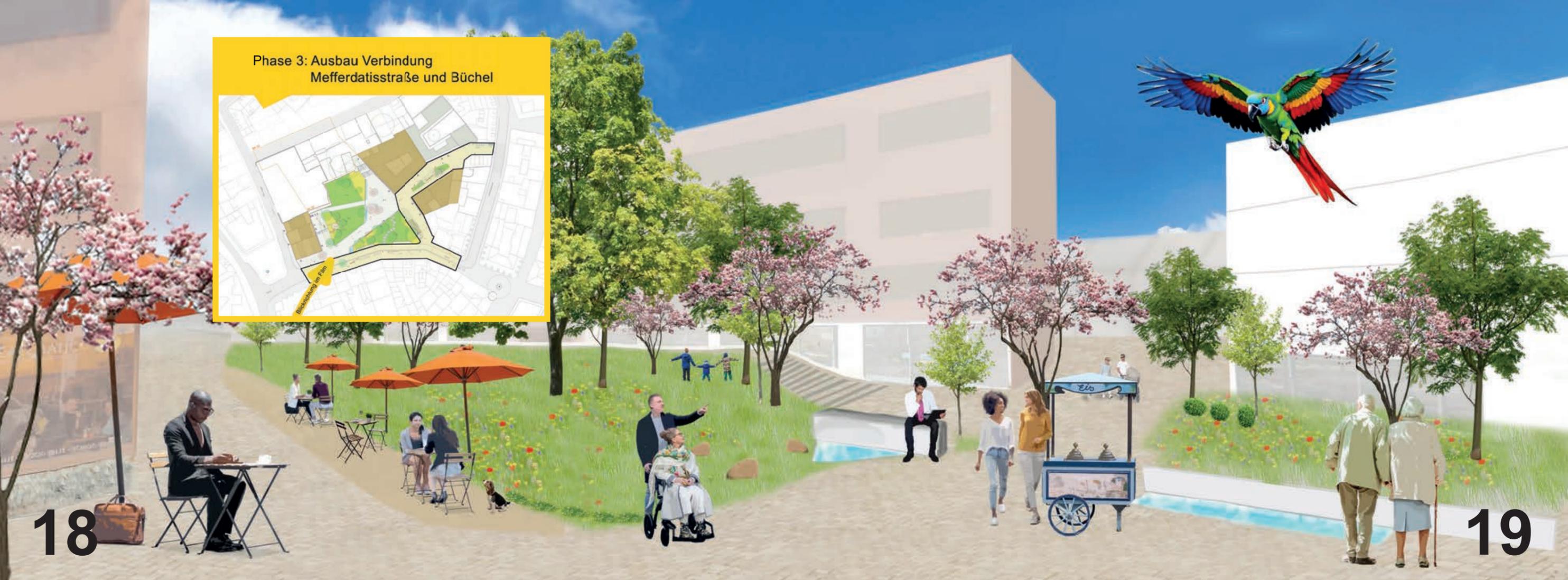


Rund um die Freifläche werden sich neue Gebäude gruppieren. Die entsprechenden Grundstücke vermarkten wir in Konzeptverfahren. Die Gewinner dieser Konzeptverfahren bebauen die Grundstücke mit qualitativvoller Architektur. Der erste Bauherr ist die Fraunhofer Gesellschaft (1), die hier das „Zentrum für Energie- und Klimatechnologie“ errichten wird. Der Baustein „RedHouse+“ (2) wird Mitte 2025 als zweites Baufeld ausgeschrieben und Baufeld „Ausblick“ (3) ist ebenfalls in Vorbereitung zur Ausschreibung im Jahr 2025. Damit hier später gebaut werden kann, ohne die neue Freifläche zu beschädigen, wird eine Baustraße zwischen Büchel und Mefferdatisstraße gebraucht. Diese wird später wieder entfernt.

Phase 2: Die ersten Gebäude entstehen



Phase 3: Ausbau Verbindung  
Mefferdatisstraße und Büchel



# ZUKUNFT 1

## AUSBAU VERBINDUNG MEFFERDATIS- STRASSE UND BÜCHEL

Sind die neuen Gebäude errichtet, wird die Verbindung zur Mefferdatisstraße und der Büchel endgültig ausgebaut: Kleine Grünflächen mit Bäumen und Sitzgelegenheiten in der neuen Durchwegung, Außengastronomie, eine überdachte Fahrradanlage, Parkplätze für E-Car-Sharing, eine Ausleihstation für E-Bikes und eine Paketstation kommen hinzu.



# ZUKUNFT 2

## ENDAUSBAU FREIFLÄCHE

Entlang der Nikolausstraße und im Bereich der Antoniusstraße 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 an den oberen Rändern neu gefasst. Dann erfolgt der Ausbau der oberen Parkanlage und die Umgestaltung eines Teilstücks der Antoniusstraße. Der Park erhält seine endgültige Form mit noch mehr Grün- und Aufenthaltszonen.

Phase 4: Endausbau und weitere Gebäude





## DIE BAUPHASEN IM ÜBERBLICK

20



21



# ZUM SCHLUSS

Das neue Altstadtquartier Büchel nimmt Gestalt an. Nicht mehr nur auf dem Papier, im Modell oder im Film. In vielen kleinen Etappen wird langsam ab Mitte 2025 der Umbau im Altstadtquartier Büchel sichtbar werden. Der Büchel lebt weiterhin von den Menschen, die das neue Altstadtquartier schon jetzt für sich entdeckt haben, die sich dort engagieren und die dort später eine neue Heimat finden. Ob zu Besuch, als Nachbar\*in, Gewerbetreibende oder Wohnende: wir freuen uns auf Sie!

Das Team der SEGA



22

# DANKE

Das Projekt am Büchel braucht viele Partnerinnen und Partner. Hinter den Kulissen und Planungen stehen immer Mitmacher\*innen und Unterstützer\*innen, die nicht zu sehen sind. Ihnen allen gilt ein großer Dank. Danke an die vielen engagierten Kolleg\*innen aus der Stadtverwaltung Aachen sowie an die Planungs- und Ingenieurbüros. Wir bedanken uns auch für die Unterstützung und das Vertrauen aus der Politik und dem Aufsichtsrat der SEGA.

Ganz besonderer Dank gilt den Fördergebern: Nationale Projekte des Städtebaus und Green Urban Labs II sowie den Sponsoren STAWAG und Deubner Baumaschinen.

# IMPRESSUM



## BILDNACHWEIS:

S.2 Luftbild: Stadt Aachen Geoportal mit Städtebau trint + kreuder d.n.a und scape landschaftsarchitekten  
S.2 Plan Freianlage: GM013 Landschaftsarchitekten  
S.3 Sibylle Keupen: Carl Brunn  
S.3 Frauke Burgdorff: Stadt Aachen/Andreas Steindl  
S.3 Christoph Vogt: SEGA/Andreas Steindl  
S.7 SEGA  
S.8 SEGA  
S.22 alle Bilder (ohne Kirchenworkshop): SEGA/Andreas Steindl  
S.22 Kirchenworkshop: Stadt Aachen/Andreas Herrmann

## IMPRESSUM:

Herausgeberin  
Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG  
info@sega.ac / www.buechel-aachen.de  
Geschäftsführer: Christoph Vogt  
Aufsichtsratsvorsitzender: Marc Beus  
Text, Redaktion und Koordination: Antje Eickhoff, SEGA  
Grafik: Elena Kounadis, WWW.KOUNADIS.DE  
Konzeption: Verena Maas, tvist GmbH  
Druck: Pinguin Druck GmbH  
Datum: Dezember 2024



23



# SEGA

