

Vorlage		Vorlage-Nr: Dez III/0003/WP18
Federführende Dienststelle: Dezernat III		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Datum: 18.03.2021
		Verfasser/in: Dez. III
Altstadtquartier Büchel – Entscheidung über das der weiteren Erarbeitung der Rahmenplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept und das weitere Vorgehen		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.04.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
15.04.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** empfiehlt dem Planungsausschuss,

1. die Vorlage zur Kenntnis zu nehmen. Er nimmt dabei insbesondere zur Kenntnis, dass sich die Bezeichnungen Wohnen, Wissen und Wiese primär auf das städtebauliche Konzept (und nicht auf den der Aufgabenstellung zugrundeliegenden Programmschwerpunkt) beziehen. Das Nutzungsprogramm wird im Zuge der weiteren Beschlüsse zur Rahmenplanung konkretisiert.
2. die in der Anlage 1 (Erläuterungen) unter Punkt 5.1 beschriebenen, für alle städtebaulichen Konzepte gleichermaßen geltenden inhaltlichen Eckpunkte für die Erarbeitung der Rahmenplanung („städtebauliche Qualitäten“) zu beschließen.
3. zu beschließen, das städtebauliche Konzept ___* der weiteren Rahmenplanung zugrunde zu legen. Zur Auswahl stehen die in Anlage 2 dargestellten und in den weiteren Anlagen beschriebenen städtebaulichen Konzepte „Wohnen“, „Wissen“ und „Wiese“.

Der Planungsausschuss

1. nimmt die Vorlage zur Kenntnis. Er nimmt dabei insbesondere zur Kenntnis, dass sich die Bezeichnungen Wohnen, Wissen und Wiese primär auf das städtebauliche Konzept (und nicht auf den der Aufgabenstellung zugrundeliegenden Programmschwerpunkt) beziehen. Das Nutzungsprogramm wird im Zuge der weiteren Beschlüsse zur Rahmenplanung konkretisiert.
2. beschließt die in der Anlage 1 (Erläuterungen) unter Punkt 5.1 beschriebenen, für alle städtebaulichen Konzepte gleichermaßen geltenden inhaltlichen Eckpunkte für die Erarbeitung der Rahmenplanung („städtebauliche Qualitäten“).
3. beschließt, das städtebauliche Konzept ___* der weiteren Rahmenplanung zugrunde zu legen. Zur Auswahl stehen die in Anlage 2 dargestellten und in den weiteren Anlagen beschriebenen städtebaulichen Konzepte „Wohnen“, „Wissen“ und „Wiese“.

Anlage/n:

Anlage 1: Erläuterungen

Anlage 2: Gegenüberstellung der städtebaulichen Konzepte in grafisch vereinfachter Darstellung

Anlage 3: Abgabepläne aus der Planungswerkstatt

- Anlage 3_1: Wohnen
- Anlage 3_2: Wissen
- Anlage 3_3: Wiese

Anlage 4: Grafische Darstellung des weiteren Prozessdesigns

Anlage 5: Darstellung des bisherigen Planungsprozesses

Anlage 6: Schreiben der Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA) vom 23.03.2021 (nichtöffentlich)

Anlage 1 - Erläuterungen

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Sondierungsverfahren „Stadt machen am Büchel“	3
3	Kooperative Planungswerkstatt	4
3.1	Verfahren und Aufgabenstellung	4
3.2	Wesentliche Rahmenbedingungen	4
4	Potenzialanalyse der drei Arbeiten der Planungswerkstatt.....	7
4.1	Städtebauliches Konzept „Wohnen“	7
4.2	Städtebauliches Konzept „Wissen“	9
4.3	Städtebauliches Konzept „Wiese“	11
5	Fazit, Empfehlungen und nächste Schritte	13
5.1	Inhaltliche Eckpunkte für die Erarbeitung der Rahmenplanung („städtebauliche Qualitäten“).....	13
5.2	Qualitätssichernde Verfahren	13
5.3	Nächste Schritte	13

1 Zusammenfassung

Seit dem 29.01.2021 liegen der Politik, der SEGA und der Stadtverwaltung drei unterschiedliche städtebauliche Studien mit den Programmschwerpunkten WISSEN, WOHNEN, WIESE vor.

Diese wurden von November 2020 bis Januar 2021 in einem kooperativen Werkstattverfahren durch drei Planungsbüros (bogevischs buero, München; De Zwarte Hond, Köln und Studio Schultz Granberg, Berlin) jeweils in Teams mit Planer*innen aus der Verwaltung der Stadt Aachen erarbeitet.

Die Arbeiten wurden in mehreren digitalen Sitzungen durch ein Empfehlungsgremium bestehend aus Vertreter*innen der Ratsfraktionen, der SEGA, der Stadtverwaltung und renommierten externen Expert*innen („Freunde des Büchels“) bewertet und mit Überarbeitungshinweisen versehen.

Wenn in dieser Vorlage von den Konzepten **WISSEN, WOHNEN, WIESE** die Rede ist, **ist immer das städtebauliche Konzept** gemeint, **nicht der zugrundeliegende Programmschwerpunkt**. Jedes der vorliegenden Konzepte hat zwar insbesondere seinen Programmschwerpunkt betrachtet, bietet aber genug Flexibilität, auch andere Nutzungen zu integrieren.

Die städtebaulichen Konzepte sind in ihrem Stand der Überarbeitung nach der Schlusspräsentation am 23.01.2021 dieser Vorlage

- in **Anlage 2** in zur besseren Vergleichbarkeit in grafisch vereinfachter Darstellung
- in **Anlage 3** als vollständige Abgabepläne (überarbeitete aufgrund der Empfehlungen der Schlusspräsentation)

beigefügt und werden unter **Punkt 4 dieser Erläuterungen** beschrieben und fachlich bewertet.

Die Verwaltung bittet den Planungsausschuss um

- die Entscheidung für eines der städtebaulichen Konzepte und
- den Beschluss der unter Punkt 6 formulierten städtebaulichen Qualitäten als Grundlage für die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans.

Als Grundlage für die weitere Planung ist jedes der Konzepte aus fachlichen Gründen möglich. Für alle Konzepte gelten die **in Punkt 5 zusammengefassten Qualitätsaspekte**.

Als darauf aufbauender und daran anschließender separater Schritt ist die Konkretisierung des zukünftigen Nutzungsmixes im Rahmen der Ausarbeitung der Rahmenplanung vorgesehen.

2 Sondierungsverfahren „Stadt machen am Büchel“

Um erste Bausteine eines tragfähigen neuen Nutzungsprogramms zu identifizieren, hat die SEGA gemeinsam mit der Stadt Aachen im Mai 2020 ein öffentliches Interessensondierungsverfahren durchgeführt und zukünftig Nutzende wie Investierende angesprochen, ihr Interesse zu bekunden und ihre Programmideen zu benennen und zu beschreiben. Im Rahmen dieses Sondierungsverfahrens wurden die Einsendungen der Ideengeber*innen und die Einsendungen der Stadtmacher*innen differenziert und im August 2020 unter Mitwirkung aller Verfasser*innen betrachtet.

Die Vorschläge der Ideengeber*innen wurden in einem Abendtermin – der Ideengeber*innenkonferenz – besprochen und für das weitere Verfahren aufbereitet, so dass sie als Inspiration und Anknüpfungspunkte insbesondere für die Stadtmacher*innen und für neue Netzwerke untereinander genutzt werden können.

Für die Stadtmacher*innen veranstalteten die SEGA und die Stadt Aachen einen eineinhalbtägigen Stadtmacher*innen-Workshop. Der Workshop verfolgte das Ziel,

- den Interessierten einen präzisen Einblick in den Ort sowie die räumlichen, planerischen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu gewähren
- die eingereichten Vorschläge auf dieser Grundlage hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit weiter zu schärfen
- die eingereichten Vorschläge in der Zusammenschau zu betrachten, um frühzeitig Synergien, "kluge Nachbarschaften" (Cluster), Entwicklungspotentiale, etc., aber ebenso Ausschlussgründe zu identifizieren
- die Interessierten untereinander vorzustellen und zu vernetzen und den Austausch über die eingereichten Vorschläge, weitere Ideen und mögliche Kooperationen zu fördern.

Der Workshop diente darüber hinaus der SEGA ebenso wie der Stadtverwaltung, die Nutzungs- und Investitionsideen hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit sowie die Rolle und Leistungsfähigkeit der Einreichenden im weiteren Prozess einzuschätzen. Für die Politik bestand die Möglichkeit der Teilnahme und direkten Information über die Präsentation der Ergebnisse. Durch den Workshop gelang es, erste Nutzungsszenarien zu identifizieren, und verantwortungs- und investitionsbereite Akteur*innen der Stadtgesellschaft für das Altstadtquartier Büchel zu interessieren. Der Workshop hat Erkenntnisse über das programmatische Spektrum gebracht, das aus der Stadtgesellschaft heraus am Büchel gewünscht ist, und mit Blick auf Nachfrage und Umsetzbarkeit grundsätzlich realisiert werden sollte. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht für die Stadtmacher*innen kein Anspruch auf eine besondere Rolle oder Berücksichtigung in einem späteren Vergabeverfahren. Dies wurde den Beteiligten von Anfang an deutlich gemacht.

- Interessenbekundung
- Ideengeber*innenkonferenz
- Stadtmacher*innenwerkstatt

Am 08.03.2021 hat der Auftaktworkshop „Open Mind“ stattgefunden – ein Prozess, in dem innerhalb der Verwaltung vorgeführt wird, wie das Programm eines möglichen städtischen (oder unter städtischer Federführung entwickelten) Bausteins aussehen könnte (vgl. dazu auch den beigefügten fraktionsübergreifenden Ratsantrag „Die Stadt als Stadtmacherin“ vom 28.01.2021). Die Ergebnisse des Workshops können Ende März ebenfalls im VV präsentiert werden, um dann das Vorgehen mit Blick auf den Ratsantrag gemeinsam abzustimmen.

3 Kooperative Planungswerkstatt

3.1 Verfahren und Aufgabenstellung

Für die Erarbeitung des zukünftigen städtebaulichen Konzepts wurde das Instrument einer kooperativen Planungswerkstatt eingesetzt. Dieses zeichnet sich durch eine kurze Verfahrensdauer und einen hohen Anteil an Dialog mit der Öffentlichkeit und den Vertreter*innen der politischen Gremien aus. Auf einen erneuten klassischen städtebaulichen Wettbewerb, wie er 2015 für die Flächen durchgeführt worden war, wurde verzichtet. Ein Rückgriff auf dessen Ergebnisse wäre aufgrund der geänderten Aufgabenstellung nicht zielführend.

In die städtebauliche Aufgabenstellung flossen neben den Ergebnissen einer im September/Oktober durchgeführten Fachbereichsbeteiligung auch die Impulse aus der Ideengeber*innen-Konferenz und dem Stadtmacher*innen-Workshop mit ein.

Durch die sich zuspitzende Corona-Pandemie konnte das Verfahren nicht wie geplant im November 2020 als viertägige Planungswerkstatt vor Ort durchgeführt werden, sondern wurde von November 2020 bis Januar 2021 in den digitalen Raum verlegt (zum Ablauf siehe **Anlage 5**).

In einer Zwischenpräsentation am 13.01.2021 wurden die jeweiligen Planungsstände mit allen Planungsteams und dem Empfehlungsgremium (bestehend aus Vertreter*innen Politik, der Verwaltung, der SEGA und externen Expert*innen) öffentlich erörtert. Die Endpräsentation fand am 23.01.2021 ebenfalls öffentlich statt. Das Empfehlungsgremium ordnete in einer nicht-öffentlichen Sitzung die Ergebnisse ein und gab letzte Überarbeitungshinweise für die Endabgabe der Pläne am 29.01.2021.

Für die Bearbeitung wurden Planungsteams, bestehend jeweils aus zwei Vertreter*innen der Planungsbüros bogevischs buero, München; De Zwarte Hond, Groningen, Rotterdam, Köln; Studio Schultz Granberg, Berlin) und jeweils 2 bzw. 3 Planer*innen der Stadt Aachen, eingeladen.

Ein Empfehlungsgremium aus jeweils Vertreter*innen der Ratsfraktionen, der SEGA, der Stadtverwaltung und vier externen Expert*innen („Freunde des Büchel“ – siehe **Anlage 5**) hat den Prozess maßgebend begleitet.

Drei Programmschwerpunkte wurden als Ausgangspunkt für die Planungswerkstatt definiert. Die Zuordnung zu den Teams erfolgte in der Kick-Off-Veranstaltung, ergänzt um einen vertieften Impuls der Bearbeitungsteams zu den jeweiligen Themen.

- „Wohnen“ / privater und öffentlicher Freiraum (Team bogevischs buero, München)
- „Wissen“ / Kultur / Gemeinschaft / öffentlicher Freiraum (Team Studio Schultz Granberg, Berlin)
- „Wiese“ / öffentlicher Freiraum (Team De Zwarte Hond, Köln)

Die konkretisierte Aufgabenstellung für die Planungswerkstatt wurde im Vorfeld ebenfalls mit den „Freunden des Büchel“ intensiv beraten und durch den das Verfahren steuernden Fachbereich 61 übernommen.

3.2 Wesentliche Rahmenbedingungen

Räumlicher Schwerpunkt der Planung sind die im Eigentum der SEGA befindlichen Grundstücke. Für diese sollen konkrete Entwicklungsziele erarbeitet werden, die eine eigenständige städtebauliche Qualität schaffen und eine gestalterisch hochwertige Bebauung mit der „Möglichkeit zur Adressbildung“ ermöglichen. Die Vorschläge für den Kernbereich der Planung sollen ohne weitere Maßnahmen und Projekte auf fremden Grundstücken qualitativ realisierbar sein. Gleichzeitig sollen sie eine schlüssige Gesamtentwicklung des erweiterten Planungsbereichs fördern.

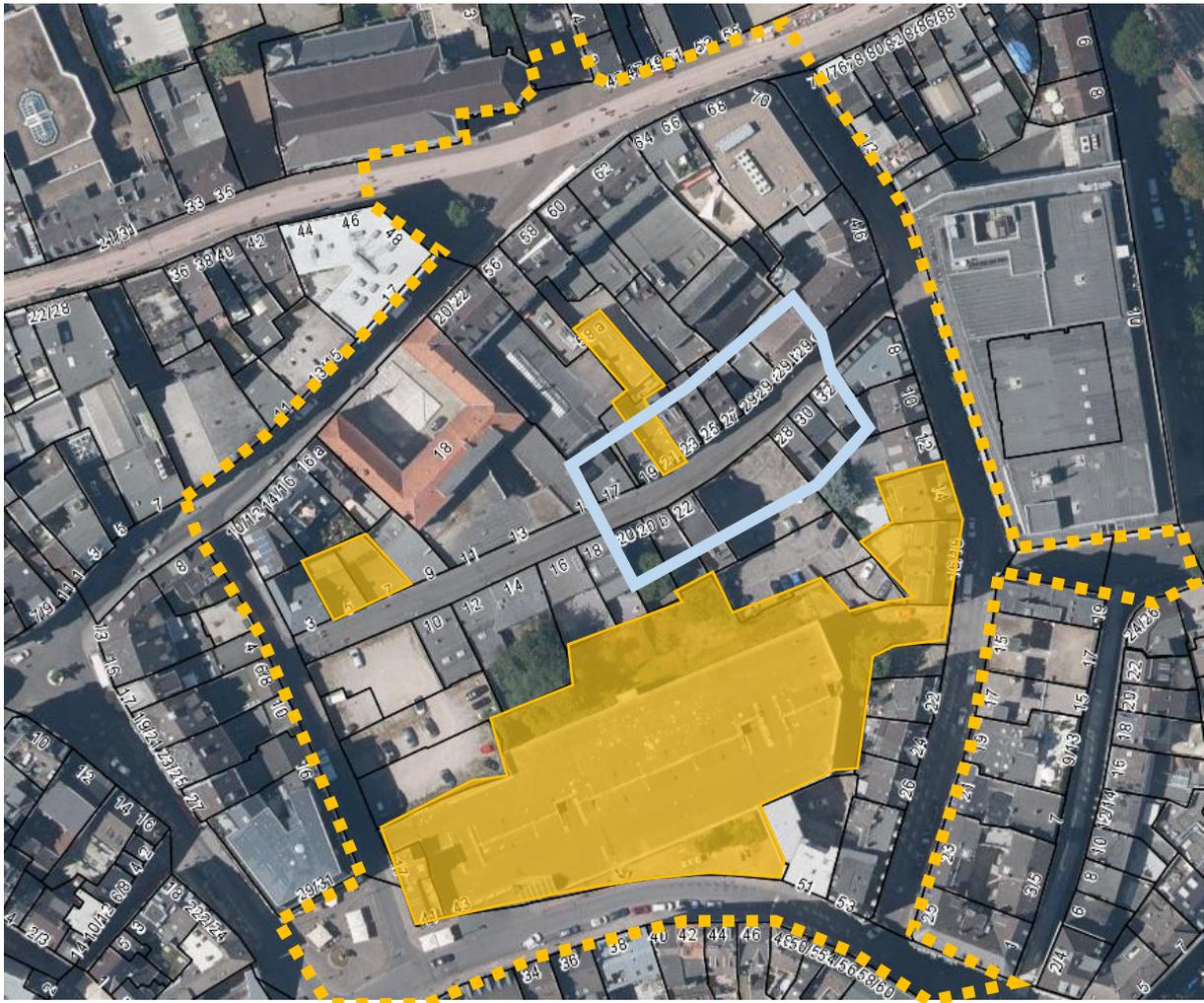


Abb.1 Erweiterter Planungsbereich (gepunktet) SEGA-Grundstücke (gelb hinterlegt) und voraussichtliche Konzentrationszone für die Prostitution (blau, gemäß Offenlagebeschluss Bebauungsplan 999 vom 14.01.2021)

Die Prostitution sollte im Osten der Antoniusstraße konzentriert werden. Es sollten Vorschläge für eine städtebauliche Zäsur zur Ablesbarkeit und Abgrenzung vorgeschlagen werden.

Neben diesen Hauptaspekten wurden den Planer*innen verschiedene Informationen zu folgenden Themenschwerpunkten an die Hand gegeben, in die die Beteiligung der Fachämter eingeflossen ist.

- Lage und Charakter des Altstadtquartier Büchel
- Denkmalschutz
- Einordnung in das umgebende Nutzungsportfolio
- Erreichbarkeit und Mobilität
- Leitlinien der Innenentwicklung

Die ausführlichen Beschreibungen dazu sind den Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung zur kooperativen Planungswerkstatt zu entnehmen (siehe **Anlage 5**).

In den Konzepten sollte eine Struktur und Körnigkeit gesucht werden, die grundsätzlich ermöglicht, vielfältigen Nutzungstypologien Platz einzuräumen. Dabei war das Hauptaugenmerk auf den jeweiligen Schwerpunkt zu setzen, aber dennoch einen robusten und flexiblen Städtebau anzubieten. Folgende Leitfragen wurden zudem im KickOff-Termin am 20.11.2020 zwischen Planern und Empfehlungsgremium aufgeworfen:

- Wie dicht bzw. hoch soll die neue Bebauung (in Abhängigkeit zu den Nutzungen) werden?
- Bildet der Rand des Quartiers die Stärke oder kommt diese aus der Mitte?

- Welche Haltung nimmt der Entwurf gegenüber dem Bestand ein?
- Welche Impulse kann das Quartier für die Nachbarschaft setzen?
- Wie ist die Fußgänger*innenperspektive? Wie werden die Erdgeschosszonen genutzt?
- Wie sehen sinnvolle Zuwegungen/Zugänglichkeiten des Quartiers aus?
- Wie könnte eine sinnvolle Parzellierung aussehen?
- Welche Position / welche Beziehungen entwickelt das Quartier gegenüber der Antoniusstraße?
- Wie kann der Dialog mit dem öffentlichen Raum gestaltet werden?
- Welche Nutzer- und Besucherfrequenz braucht/verträgt das Quartier?
- Wie soll die Mobilität organisiert werden?

4 Potenzialanalyse der drei Arbeiten der Planungswerkstatt

Die drei Arbeiten werden im Folgenden hinsichtlich ihres städtebaulichen **Potenzials bewertet**. Dabei wird auf die durch das Empfehlungsgremium erarbeiteten Ergebnisse zurückgegriffen.

4.1 Städtebauliches Konzept „Wohnen“



Gegenüberstellung der städtebaulichen Konzepte in grafisch vereinfachter Darstellung, hier: **Städtebauliches Konzept „Wohnen“**

Die Arbeit des Teams „Wohnen“ hebt insbesondere auf die dauerhafte Verwurzelung der Menschen in ihrer Stadt, im Altstadtquartier Büchel und auch in Nachbarschaft der Antoniusstraße und der Prostitution ab.

Das Programm mit gemeinschaftlichem Wohnen mit sehr heterogenen Projektideen und ergänzenden Funktionen wurde aus den Vorstellungen der Stadtmacher*innen abgeleitet. Das Gremium diskutiert zustimmend und differenziert kritisch, ob es damit eine richtige Antwort auf den starken Wandel der Innenstadt sein kann. Die Grundsatzfrage, ob der Quartiersgedanke in dieser zentralen Stelle der Stadt tatsächlich richtig ist, oder ob der Ort einen stärkeren und magnetischeren Beitrag für das urbane Stadtzentrum liefern muss, muss nicht im Entwurf sondern im politischen Raum behandelt und beantwortet werden. Für diese Diskussion bietet der Entwurf eine sehr gute Grundlage.

Mit der Annäherung an einen Blockrand entsteht ein sehr robustes und gleichzeitig flexibles städtebauliches Konzept. Dabei fügt sich der Entwurf wie selbstverständlich in die Struktur der Altstadt ein. Die vorgeschlagenen Arrondierungen ergänzen die bestehenden benachbarten Baustrukturen rücksichtsvoll. Gebäudehöhen und bauliche Dichte sind angemessen.

Mit der Trennung von privaten und öffentlichen Flächen kann an dem zentralen Ort eine hohe Wohnqualität entstehen. Falls die benachbarten Grundstückseigentümer Nikolausstraße und Antoniusstraße nicht kooperieren, ist die Qualität des privaten Freiraums als gemeinschaftlich genutzter grüner Hof jedoch eingeschränkt. Neben dem Wohnen bietet die Arbeit interessante Standorte für einen markanten Wissensbaustein und weitere

vielfältige Nutzungen in der Straßenrandbebauung. Auch bei einer lokalen Fokussierung erscheinen die öffentlichen Freiflächen mit Treff- und Aufenthaltsqualität und dementsprechend die öffentlich orientierten Gebäudenutzungen glaubwürdig umsetzbar. Das Freiraumkonzept muss weiter ausgearbeitet werden. Begrüßt wird die grüne Nutzung der Dachflächen.

Der markante Solitär mit öffentlicher Nutzungsfrequenz „Pow“ (z.B. Markthalle) am Büchel wird intensiv diskutiert. Überwiegend wird der Baukörper dabei als richtig platziert/dimensioniert und stadträumlich erforderlich erachtet. Daneben wird aber auch eine größere Freifläche als möglich angesehen, eventuell mit einem überdachten „Forum“.

Die Verbindung zwischen den Straßen Am Büchel und Mefferdatisstraße ist stadträumlich gut dimensioniert, wobei die Anbindung an die Mefferdatisstraße einladender gestaltet werden kann. Zur Antoniusstraße (mit Fortführung durch den Londoner Hof zur Kleinkölnstraße) wird ein Treppenweg vorgesehen.

Das Mobilitätskonzept ist sehr differenziert und hebt insbesondere auf lokale sharing-Angebote und Radverkehr ab. Der Nachweis von 68 gemeinschaftlichen Stellplätzen wird geschickt im Geländesprung zur Antoniusstraße verortet.

Für die weitere Projektentwicklung wird der Gedanke der sozialen und funktionalen Mischung sehr positiv bewertet. Die gewünschten Qualitäten lassen sich dabei über Konzeptvergaben steuern, wobei die Flexibilität der städtebaulichen Strukturen dieses Verfahren aus Sicht der SEGA begünstigt.

4.2 Städtebauliches Konzept „Wissen“



Gegenüberstellung der städtebaulichen Konzepte in grafisch vereinfachter Darstellung, hier: **Städtebauliches Konzept „Wissen“**

Der Beitrag des Teams Wissen überzeugt durch seine intensive Auseinandersetzung mit den Nutzungsinteressen der Stadtmacher*innen und der konsequenten Umsetzung in eine Struktur aus Kuben und fließendem Freiraum. Die Grundsatzfrage, ob die deutliche Ausrichtung auf ein Nutzungssegment (Häuser des Wissens, KnowHouse/Forum, MakerSpace) aus Sicht der Innenstadtentwicklung an diesem Standort richtig und umsetzbar ist, wird diskutiert. Eine stärkere horizontale und vertikale Nutzungsmischung wäre aus Sicht des Empfehlungsgremiums wünschenswert und ist in dem vorliegenden Beitrag auch umsetzbar. Die Baukörper bieten durch ihre Kubatur Potenzial für kulturelle und andere vielfältige Nutzungen; die Dächer werden als öffentlich frequentierter Freiraum für Kultur und Freizeit vorgeschlagen. Für den Nachweis von Wohnungen schlägt das Planungsteam zudem eine Verschlangung der Kuben in den Obergeschossen vor.

Die Baufelder werden nachvollziehbar aus Wegebeziehungen hergeleitet. Dadurch werden die Gebäudekuben zumeist dreiseitig öffentlich erlebbar. Darin begründet sich naturgemäß der Anspruch an die Nutzung und Präsenz mindestens der Erdgeschossnutzungen.

Zur Bestandsbebauung zeigen sich die Rückseiten der neuen Gebäude. Im nachbarschaftlichen Kontext müssen sie in ihrer Verortung und Maßstäblichkeit überprüft werden. Die Verfasser*innen haben deutlich gemacht, dass die Geometrie nicht dogmatisch gesehen wird. Signifikant ist der architektonische Anspruch an die Kuben. Deswegen entsteht Potenzial für einen herausragenden, ausdrucksstarken Stadtbaustein. Besonders hervorgehoben und mit Interesse kommentiert wird das „Forum“, das im Erdgeschoss des „KnowHouse“ unmittelbar am Büchel als offener, überdachter Multifunktionsraum ein Nukleus des öffentlichen Lebens werden kann.

Die Offenheit und „Beiläufigkeit“ der dichten Polystruktur wird positiv gesehen. Die Wegeräume wirken allerdings teils „schluchtartig“. Sie fließen mit rechtwinkligen Versätzen um die Gebäude und sind in ihrer räumlichen

Profilierung vor allem mit Blick auf eine höhere Aufenthaltsqualität zu schärfen. Überbaute Passagen sollen vermieden werden. Die Anbindung an die Mefferdatisstraße soll großzügiger und erkennbarer gestaltet werden.

Zwischen den Gebäudedächern mit wertvollem Domblick sind Verbindungsbrücken vorgesehen. Die Nutzungsideen sollen weiterverfolgt und ausgearbeitet werden.

Das ambitionierte und gut durchgearbeitete Mobilitätskonzept beruht auf einer gebietsübergreifenden Betrachtung der Optionen mit guter Ortskenntnis. Dabei wird auf Pkw-Stellplätze fast vollständig verzichtet.

Aus Sicht der Denkmalpflege (auch von Seiten der für das Welterbe zuständigen ICOMOS-Monitore) wurden Bedenken hinsichtlich des schützenswerten historischen Straßenraums und der Gebäudehöhe angemeldet.

4.3 Städtebauliches Konzept „Wiese“



Gegenüberstellung der städtebaulichen Konzepte in grafisch vereinfachter Darstellung, hier: **Städtebauliches Konzept „Wiese“**

Die Arbeit des Teams Wiese schafft ein Angebot für die gesamte Aachener Stadtgesellschaft, was vom Empfehlungsgremium sehr begrüßt wird. Die prozesshafte Idee bietet eher eine Entwicklungsstrategie, denn ein konkretes städtebauliches Konzept. Das Gremium unterstützt den Ansatz, damit einen Beitrag zur sukzessiven Neuinterpretation des Stadtzentrums (Platz zum Leben) und vorsorglich auf den mit dem prognostizierten abnehmenden Bedarf an Einzelhandels- und Gewerbeflächen zu reagieren. Die kreativen Zwischennutzungsideen („von temporär zu permanent“) bieten eine Inspirationsquelle auch für die beiden anderen Arbeiten bzw. Nutzungsszenarien. Die Frage, ob der mit der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel angestrebte Mehrwert für die Stadtgesellschaft besser durch bauliche Verdichtung im urbanen Stadtquartier - das die Schaffung von Räumen für Wohnen, Wissen, Kultur etc. überhaupt erst ermöglicht - oder durch ein großzügiges Plus von öffentlichem Freiraum erzielt werden kann, wird aufgeworfen und differenziert beraten. Grundsätzlich wird die Wiese als Frequenzbringer eingeschätzt.

Die Planung versucht keine Stadtreparatur. Die vernachlässigten Rückseitensituationen der Antoniusstraße und Mefferdatisstraße bleiben präsent. Die Arbeit stellt stattdessen drei einfache Solitäre um eine zentrale Grün- und Wasserfläche. Die Programme der drei Häuser („Möglichkeiten, Wissen, Wohnen“) orientieren sich an den Vorschlägen der Stadtmacher*innen. Als Fixpunkt für den großzügigen Stadtraum wird allein ein hoher funktionaler und architektonischer Anspruch an die drei Häuser gefordert. Wichtig ist zudem eine hohe Flexibilität der Nutzbarkeit, um eine dauerhafte Lebendigkeit und Attraktivität zu gewährleisten. Die Erprobung der Häuser erfolgt in einer temporären Startphase über Baugespanne (gefüllte /bespannte Gerüstbauten), die experimentell schnell veränderbar sind und auf kreative Nutzungs- und Projektideen reagieren können.

Die „Wiese“ ist – so einzelne Mitglieder des Empfehlungsgremiums – ggf. erst dann richtig dimensioniert, wenn der erweiterte Planungsumgriff zugrunde gelegt wird. Die Verknüpfungen mit dem Quartier insbesondere zur

Mefferdatisstraße überzeugen. Nikolausstraße und Antoniusstraße erhalten durch eine große Öffnung nach Westen (auf Fremdgrundstücken) eine besondere Aufwertung.

Nimmt man den engeren Planungsumgriff (SEGA-Flächen) in den Fokus, ist die Wiese hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Freifläche und „überbauter“ Fläche zu prüfen.

Die angebotenen Skizzen und Bilder zur Gestaltung der großen Freiflächen überzeugen nicht, denn die guten Ideen des Prozesses werden nicht konsequent zu Ende gedacht. Die Planungen wirken eher formell und konventionell. Es wird im Empfehlungsgremium insbesondere diskutiert, ob die Freifläche in dieser Lage nicht einzigartiger und gleichzeitig ruppiger / rauer werden müsste? Für die weitere Durcharbeitung muss eine Qualifizierung durch innovative Landschaftsarchitekten erfolgen.

Die Idee, das schwefelige Thermalwasser im Freiraum sichtbar zu machen, wird – trotz der Idee einer geruchsneutralen Aufbereitung – mehrheitlich skeptisch gesehen, eine thermische Nutzung als Energiequelle jedoch für sinnvoll erachtet. Ein Mobilitätskonzept wird zum jetzigen Zeitpunkt bewusst noch nicht angeboten.

5 Fazit, Empfehlungen und nächste Schritte

Stadtverwaltung und SEGA werden bei der Entwicklung des Quartiers weiterhin Hand in Hand vorangehen. Ziel ist es, die Geschwindigkeit des Prozesses ohne qualitative Abstriche zu halten und die Politik bei allen weiteren Schritten einzubinden. Die passgenaue Kommunikation mit der Öffentlichkeit, den Stadtmacher*innen, den Betroffenen u.v.m. ist dabei ein wesentliches Element.

5.1 Inhaltliche Eckpunkte für die Erarbeitung der Rahmenplanung („städtebauliche Qualitäten“)

Unabhängig von der Entscheidung der Politik für eines der drei städtebaulichen Konzepte sollen die folgenden Eckpunkte gelten und bei der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans Beachtung finden. Im Vordergrund stehen dabei gleichwertig die Mehrwerte für das Projekt selbst, für das Quartier und für die Stadtgesellschaft insgesamt.

- Die richtige Anbindung ans Quartier finden
 - Starke Anbindung an die Mefferdatisstraße Richtung Bädersteig
 - Sehr sorgfältige Prüfung, ob und wie eine weitere Anknüpfung an die Antoniusstraße städtebaulich gestaltet werden kann
- Die Adressbildung über den Freiraum stärken
- Vielfältigen Nutzungsmix ermöglichen
 - Bebauungsmöglichkeiten und Impulse der Stadtmacher*innen fortlaufend abgleichen
 - Die Ergebnisse des Prozesses der „Stadt als Stadtmacherin“ berücksichtigen
- Mobilitätsfragen früh auf konzeptioneller Ebene klären
- Prüfen, ob und wie die Themen Wasser und Thermalwasser eingebunden werden können
- Ökologische Aspekte (z.B. Umgang mit den Folgen des Klimawandels) im Städtebau berücksichtigen
- Umsetzbarkeit im Blick halten (eigenständige Entwickelbarkeit der SEGA-Grundstücke, Wirtschaftlichkeit der Gesamtentwicklung, robuste, für Vergabeverfahren geeignete Baugrundstücke schaffen)

5.2 Qualitätssichernde Verfahren

Die Qualität und Tragfähigkeit der vorliegenden Entwürfe wird so eingeschätzt, dass für die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans auf ein weiteres qualifizierendes Verfahren verzichtet werden kann.

Die SEGA wird federführend in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung eine Ausschreibung durchführen, um den besten Partner für die Erarbeitung des Rahmenplans zu finden. Der Rahmenplan wird inhaltliche Grundlage der Bauleitplanung.

Darauf aufbauend sind weitere konkurrierende Verfahren für die Freiraumplanung und den Hochbau vorgesehen.

5.3 Nächste Schritte

Nach der Entscheidung für eines der städtebaulichen Konzepte der Planungswerkstatt durch den Planungsausschuss wird die SEGA die Projektentwicklung auf dieser Grundlage weiter voranbringen. Dies erfolgt im Auftrag von und in laufender Abstimmung mit der Stadtverwaltung.

Dabei werden drei zentrale Handlungsstränge parallel verfolgt. Dies sind:

- der Planungsprozess,
- die Beteiligung der Bürger*innen
- die Konkretisierung der Nutzungen und Grundstücksvergabe.

Planungsprozess

Im Vordergrund der Planung steht zunächst die qualitative, technische und bauplanungsrechtliche Konkretisierung der städtebaulichen Struktur. Zum Planungsprozess gehören im Wesentlichen die folgenden planerischen Aufgabenstellungen:

- (städtebauliche) Rahmenplanung
- Freianlagenplanung
- Straßen- und Tiefbauplanung
- Bebauungsplanverfahren inkl. diverser erforderlicher Gutachten

In der Rahmenplanung wird – aufbauend auf dem zu verfolgenden Zielkonzept der Planungswerkstatt – die zukünftige städtebauliche Struktur weiterentwickelt und konkretisiert. Zur Absicherung der technischen und rechtlichen Umsetzbarkeit werden die Planungsgewerke Freianlagen, Straßenbau und Tiefbau sowie die Bauleitplanung bereits in einer frühen Phase in die Rahmenplanung eingebunden.

Wenn die Eckpunkte der Rahmenplanung vertieft und so weit ausformuliert sind, dass eine eindeutige Aufgabenstellung formuliert werden kann, wird auf dieser Basis zur Sicherstellung einer hohen Qualität der zukünftigen öffentlichen Freiräume (Wege, Plätze, Grünflächen) ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt.

Die städtebaulichen Rahmensetzungen werden schrittweise so weit entwickelt, dass sie in eine technisch gesicherte und mit den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Mitteln umsetzbare Ausführungsplanung sowie ein rechtlich sicheres Bauleitplanverfahren überführt werden können.

*Beteiligung der Bürger*innen*

In den Prozess der Rahmenplanung wird ein moderiertes Verfahren zur aktivierenden Beteiligung der Aachener Bürger*innen integriert. In der Beteiligung werden insbesondere die „Ideeengeber*innen“ aus dem Sondierungsverfahren von 2020 erneut angesprochen. Deren Ideen werden im Hinblick auf eine Adaption an das gewählte Zielkonzept überprüft und – wenn möglich – weiterentwickelt. Darüber hinaus steht das Beteiligungsverfahren auch allen anderen Interessierten der Aachener Stadtgesellschaft offen. Das Beteiligungsverfahren wird im Vorfeld detailliert ausgearbeitet.

Konkretisierung der Nutzungen und Grundstücksvergabe

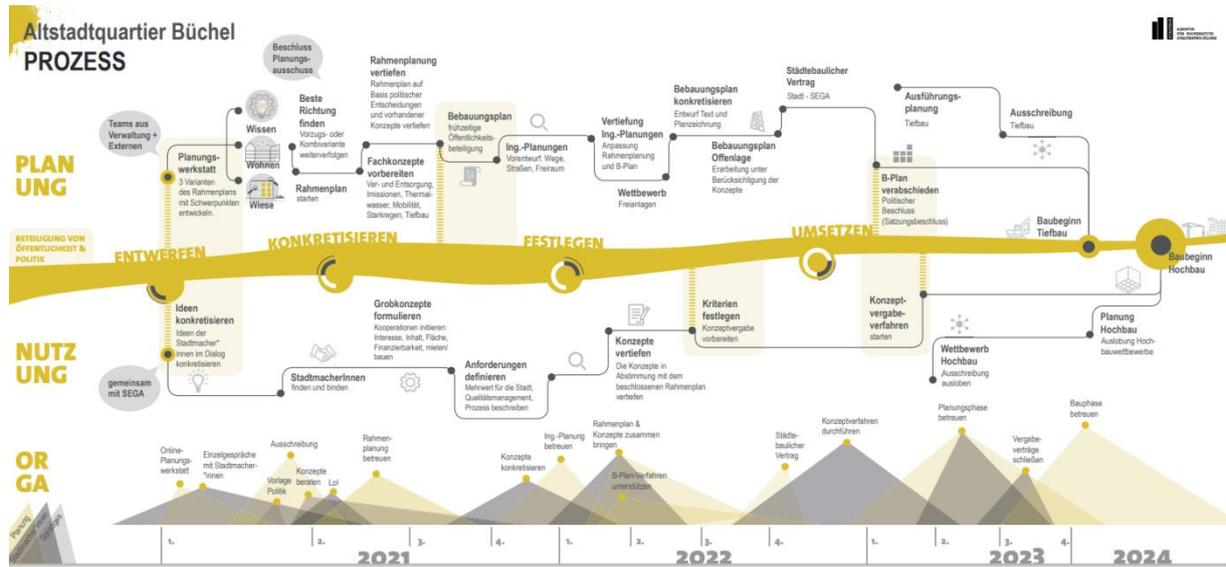
In der Konkretisierung der Nutzungen werden die im Sondierungsverfahren gewonnenen potenziellen Nutzer*innen bzw. Investor*innen („Stadtmacher*innen“) eingebunden. Hier gilt es, einerseits die Mitwirkungsbereitschaft der Bewerber*innen auf „Belastbarkeit“ zu prüfen und andererseits deren Anforderungen an den Standort in den oben beschriebenen Planungsprozess einfließen zu lassen. Bis hier her werden keinerlei Zusagen bezüglich der Grundstücksvergabe gemacht.

Die Ergebnisse der Nutzungskonkretisierung fließen in die Vorbereitung des Vergabeprozesses der Grundstücke ein. Die Grundstücksvergabe erfolgt auf Basis von vorzulegenden Konzepten (Konzeptvergabe) und vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungsmischung. Das Vergabeverfahren wird transparent vorbereitet. Die Zuschlagskriterien für jedes Grundstück werden im Vorfeld bekannt gegeben. Kriterien der Vergabe können (additiv) z. B. die Qualität der Nutzung, das Planungsverfahren (z. B. Durchführung Wettbewerb, kooperativer Planungsprozess), Kriterien des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung und die Wirtschaftlichkeit sein.

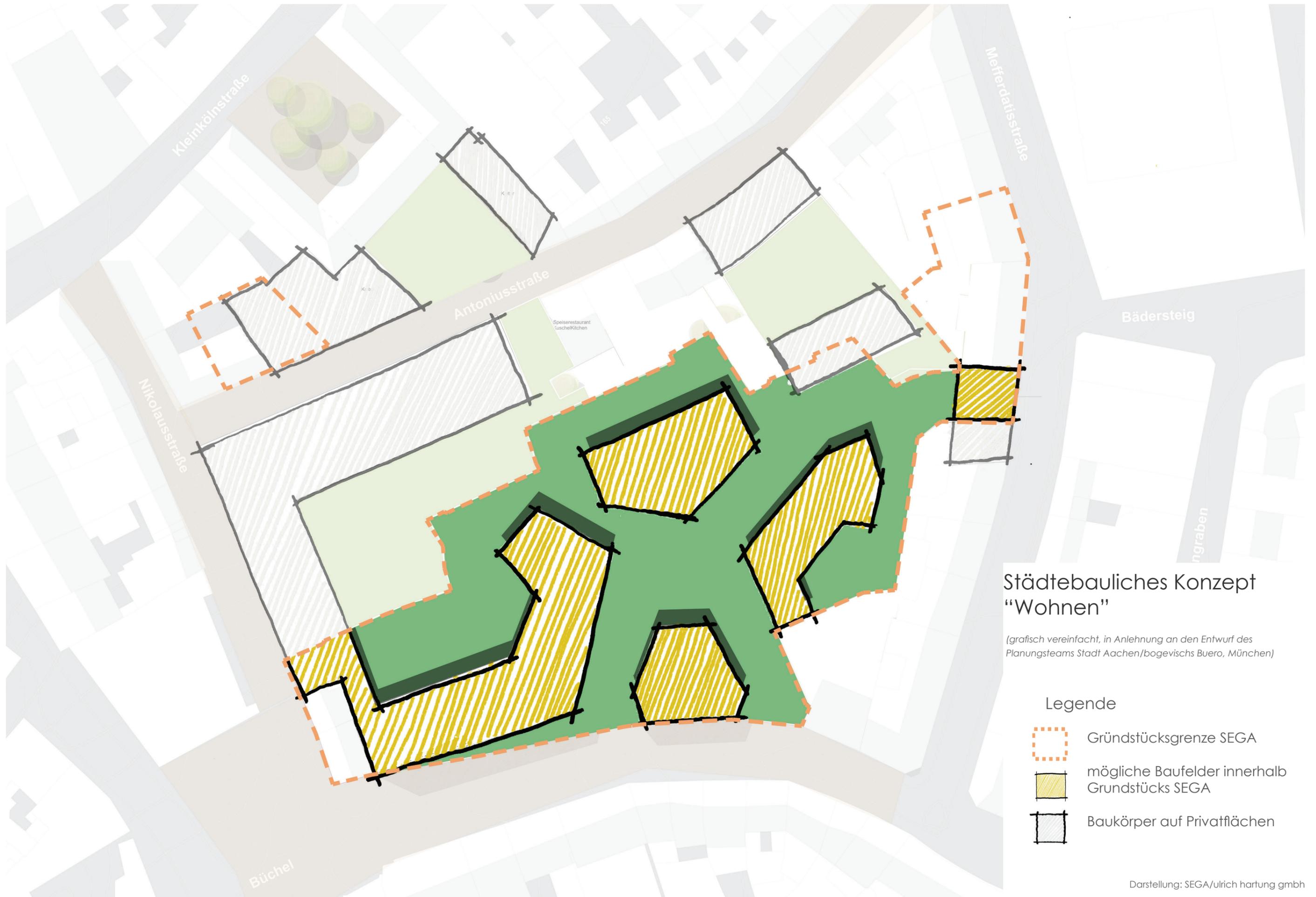
Über die Grundstücksvergabe entscheidet ein Bewertungsgremium, dessen Zusammensetzung ebenfalls allen Teilnehmer*innen bekannt gegeben wird.

Die Absicherung der eingereichten Konzepte in der späteren Umsetzung erfolgt über die zu schließenden Kaufverträge.

Die folgende Abbildung gibt einen grafischen Überblick über die zu verfolgenden Handlungsstränge bis ca. 2024/2025:



Altstadtquartier Büchel - Prozess



Städtebauliches Konzept "Wohnen"

*(grafisch vereinfacht, in Anlehnung an den Entwurf des
Planungsteams Stadt Aachen/bogevischs Buero, München)*

Legende

-  Grundstücksgrenze SEGA
-  mögliche Baufelder innerhalb Grundstücks SEGA
-  Baukörper auf Privatflächen

Darstellung: SEGA/ulrich hartung gmbh



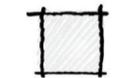
Darstellung: SEGA/ulrich hartung gmbh



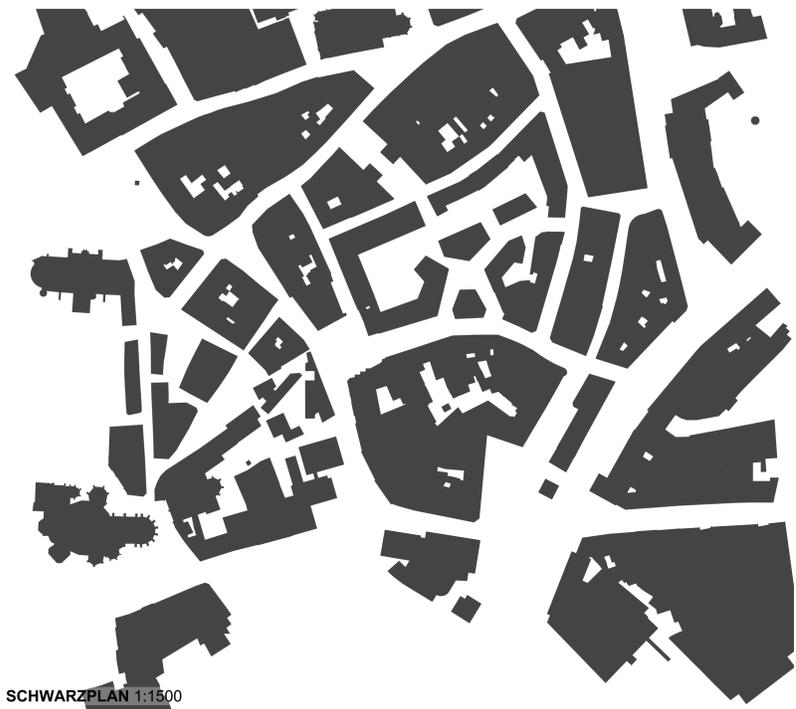
Städtebauliches Konzept "Wiese"

(grafisch vereinfacht, in Anlehnung an den Entwurf des Planungsteams Stadt Aachen/De Zwarte Hond, Groningen, Rotterdam, Köln)

Legende

-  Grundstücksgrenze SEGA
-  mögliche Baufelder innerhalb Grundstücks SEGA
-  Baukörper auf Privatflächen

Darstellung: SEGA/ulrich hartung gmbh



SCHWARZPLAN 1:1500

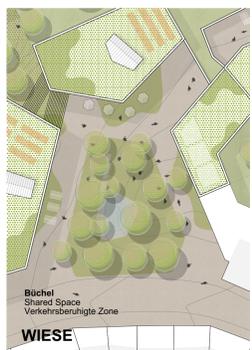
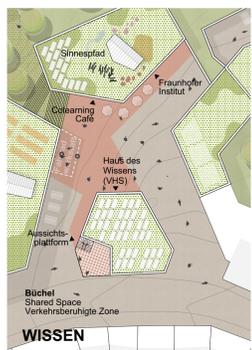
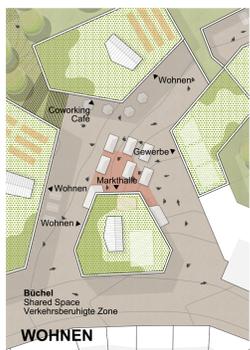
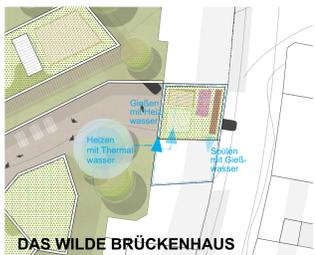
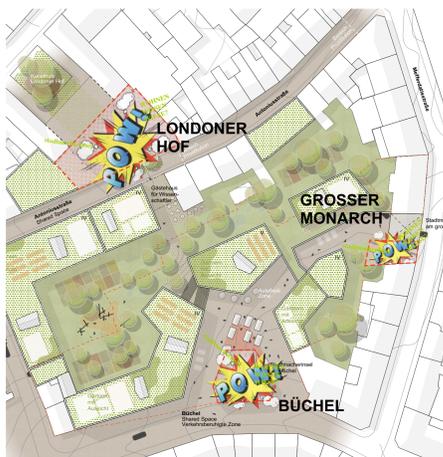


GELÄNDESCHNITTE 1:500

DIE STADTMACHERINSELN

Neben den Vielfalt an Raumangeboten für Stadtmacherinnen im vorliegenden Rahmenplan schlagen wir beispielhaft 3 Orte vor an denen sich der Rahmenplan langsamer manifestiert:

- Stadtmacherspielräume im Rahmenplan
- 01 Drei Alternativlösungen zum Büchelplatz - Wohnen Wissen
- 02 Der neue Londoner Hof
- 03 Das wilde Brückenhaus am großen Monarch



RAHMENPLAN 1:500



RAHMENPLAN AUSSCHLIESSLICH SEGA-FLÄCHEN 1:500



RAHMENPLAN ERDGESCHOSSE 1:500



WOHNEN IN DER STADT.

Das Grundstück am Büchel ist geprägt durch eine problematische Nachbarschaft im Norden und nicht unerheblichen Leerstand in der Umgebung.

Das Grundstück liegt aber auch mitten im Herzen Aachens und in direkter Nachbarschaft zum Dom und Rathaus .

Wie kann hier wieder ein lebendiges Stück Stadt entstehen ?

So, wie auch in der Vergangenheit Stadt funktioniert hat – durch eine gesunde Mischung und zwar sozial wie inhaltlich.

Wohnen ist in diesem Bereich der Stadt unterrepräsentiert – daher darf davon mehr hier her- aber auch zusätzliche Nutzungen wie ein Teil der Volkshochschule oder ein wissenvermittelndes Projekt !

Wie funktioniert das ?

Es braucht Menschen und Organisationen die hier her wollen – die sogenannten Stadtmacher*innen.

Diesen muss Raum gegeben werden in einer Struktur Platz für die jeweiligen Projekte zu finden. Dazu haben wir eine robuste Struktur entwickelt - mit einem feinen Raumgefüge, dass sich wie selbstverständlich in die Stadt einfügt, mit Raumtiefen die für gesundes Wohnen geeignet sind und die an der einen oder anderen Stelle aber auch andere Nutzungen zulassen.



Stadtraum aus Sicht des Illustrators. Häuser lediglich beispielhaft dargestellt.

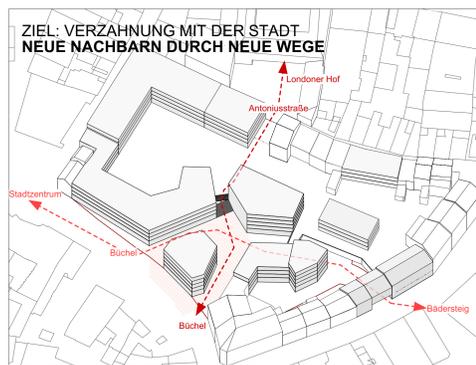
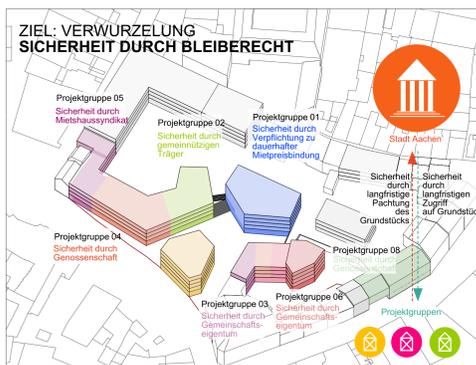
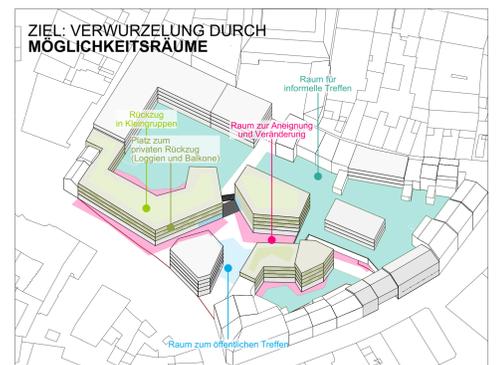
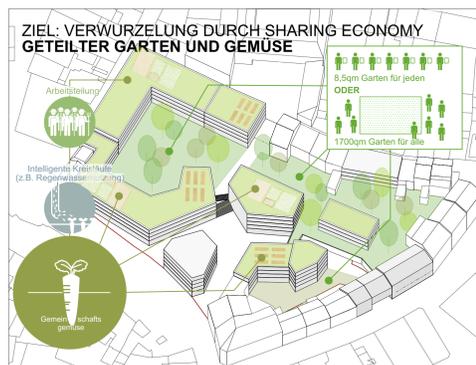
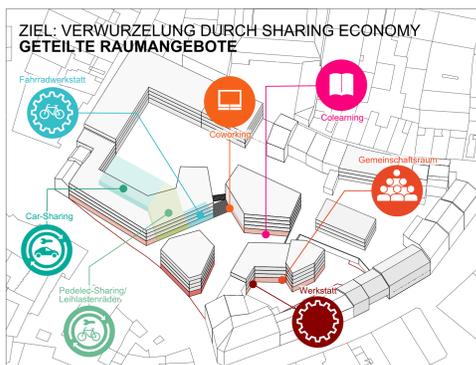
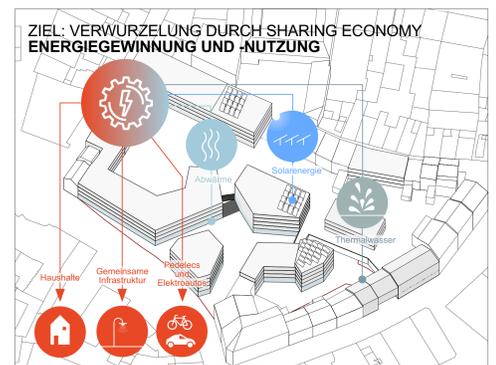
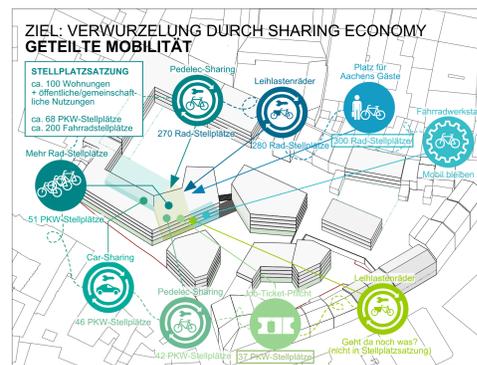
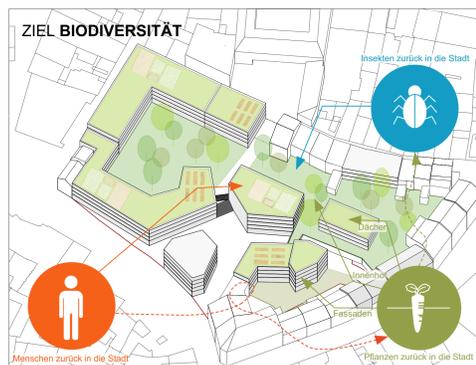
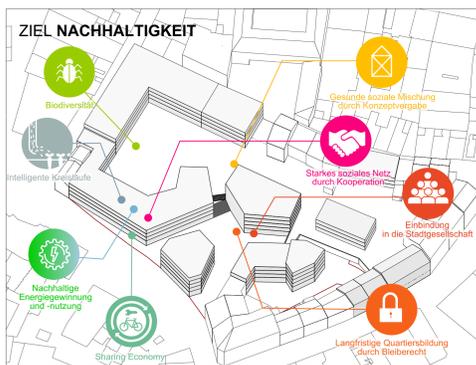
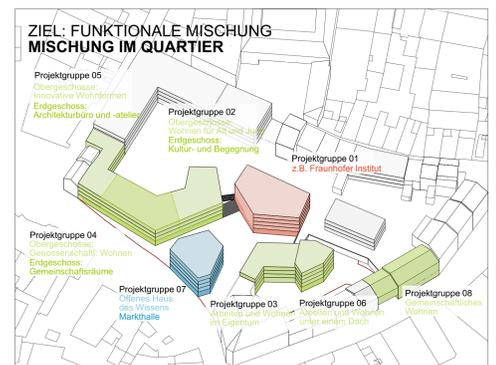
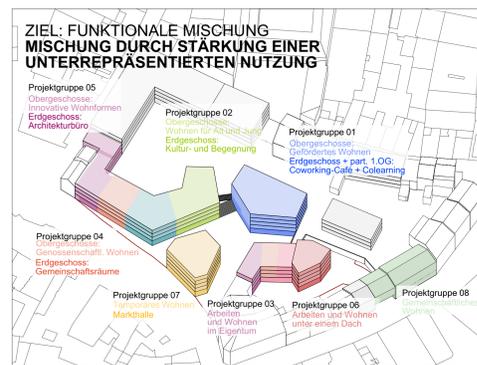
Der Entwurf bietet den Rahmen für ein dreidimensional geschichtetes Angebot an Flächen der Begegnung und durch die Verbindungen über Antoniusstraße, Mefferdatstraße und Büchel hinaus Verzahnungen mit der gesamten Umgebung.

Es entstehen unter Einbeziehung des öffentlichen Raums Flächen des Austausches und Angebote an den gesamten Stadtteil, wie ein kleiner Marktplatz, Zwischenebenen die zum Rückzug dienen und privatere, gemeinschaftlichen Dachgärten, in denen man auch mal gemütlich im Liegestuhl sitzen kann.

Stadt sind die Städter, die die Häuser füllen, nicht die Häuser selbst !

Hier bieten wir ein Angebot für Menschen, die hier Wurzeln schlagen wollen. Der Mehrwert für die Stadt ist nicht unerheblich ! Den nur Menschen die Wurzeln schlagen engagieren sich für Ihre Nachbarschaft und gerade diese galt es ja zu verändern.

Bei der Umsetzung dieses Rahmenplans sind folgende Zielsetzungen wichtig:



OPEN MIND ORT FÜR NEUGIER, WISSEN UND BILDUNG AM BÜCHEL

Open Mind ist ein Open Place: Ein innerstädtischer Ort des Wissens kann kein geschlossener Campus sein, der akademischen Eliten vorbehalten ist, sondern ein Ort der Offenheit, des Austausches, der Niederschwelligkeit und der gegenseitigen Bereicherung.

Mit dem Schwerpunkt „Wissen“ geht es in diesem Szenario nicht nur um die Konzeption eines urbanen Wissensfundus. Darüber hinaus geht es um die Kommunikation von Wissen an alle Interessierte und zufällige Besucher der Innenstadt, die beiläufig in den Bann eines attraktiven Ortes gezogen werden können: Transparenz, Einblicke, einladende Adressen, vitale Präsenz im Stadtraum, Aufenthalt für alle, auch ohne kommerzielle Betätigung.

STADTMACHER*INNEN: NUTZUNGSPROFILE UND FLÄCHENBEDARE



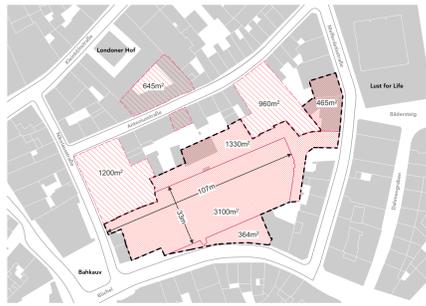
Beteiligte StadtmacherInnen mit Bezug zum Thema Wissen haben im vorangegangenen Workshop ihr Interesse an Flächen am Büchel bekundet. Steckbriefe und mehr oder weniger konkrete Nutzungsprofile und Flächenwünsche waren die Vorlage für dieses Konzept. In diesen Plänen wurden zu den gewünschten Nutzflächen Neben-, Erschließungs- und Konstruktionsflächen mit einem für diese Funktionen üblichen Faktor von 1,6 multipliziert, ergeben sich Bruttoflächen (BGF):

$$10500 \text{ m}^2 \text{ NFL} \times 1,6 = 16.240 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Bisher sind noch keine verbindlichen Verträge mit den StadtmacherInnen geschlossen worden. Daher ist diese Zahl hier Orientierungswert. Der vorliegende Entwurf setzt auf Flexibilität und ermöglicht auch abweichende Nutzerkonstellationen und Flächenbedarfe.

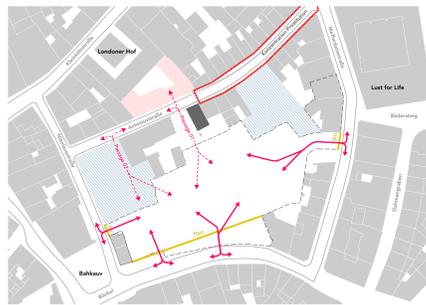


DAS GRUNDSTÜCK



Dimensionen, Flächenpotenziale und Erweiterungsoptionen

Das Bearbeitungsgebiet hat etwas mehr als 5000 m² (ein halber Hektar) und ist damit kleiner als ein Fußballfeld. Der Zuschnitt ist unregelmäßig. Benachbarte zum Teil unbebaute Grundstücke werden in die Planung einbezogen sind jedoch nicht notwendig für die Umsetzung der Leitideen auf dem stadteigenen Gebiet.



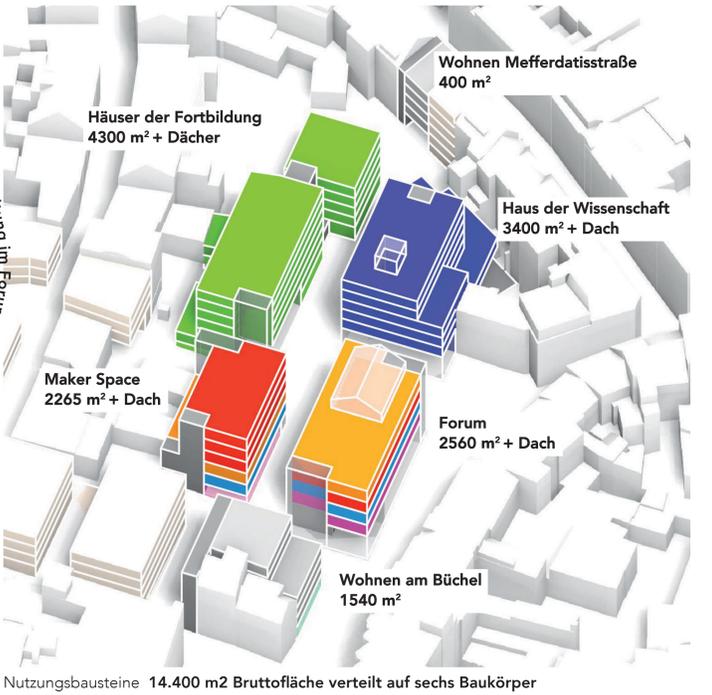
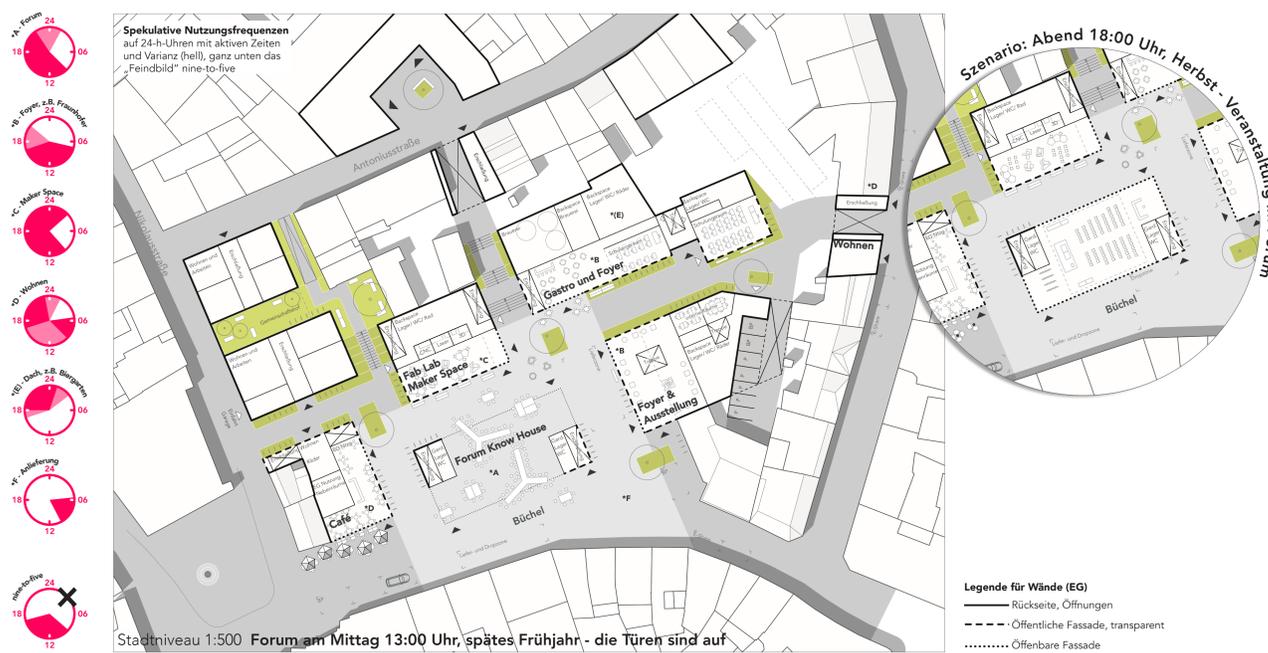
Adressen zur Stadt und die Neuordnung der Antoniusstraße

Nur am Büchel ist das Grundstück über eine Länge von etwa 75m im Stadtraum präsent (gelb). Nach Westen und Osten gibt es Anknüpfungspunkte zur Nikolausstraße und zur Mefferdatisstraße. Die Konzentration der Prostitution im östlichen Teil der Antoniusstraße ermöglicht die Neuordnung des westlichen Teils: Passagen zum Büchel und eine Platzaufweitung am Londoner Hof bilden neue Weg- und Zielmarken.



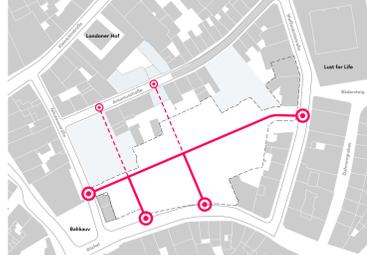
Impression Blick auf das Forum im „Know-House“

OFFENER STADTRAUM ODER DIE STRUKTUR EINER URBANEN VERNETZUNG



01 Bewegungsraum und Anknüpfung

Die direkten Verbindungen zu Büchel, Nikolausstraße und Mefferdatisstraße sind Anknüpfungspunkte und verankern das Projekt im Wegenetz der Stadt. Passagen zur Antoniusstraße erweitern optional den Bewegungsraum.



02 Baufelder

Neben den markierten Wegeverbindungen verbleiben potenzielle Flächen für eine Bebauung. Benachbarte Grundstücke anderer Eigentümer können aktiviert werden.



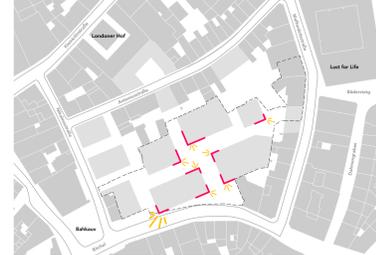
03 Versatz

Ein Versatz der Baufelder bzw. Bauvolumen bricht die geraden Achsen. Es bilden sich Plätze, Aufweitungen für den Aufenthalt.



04 Aktive Ecken

Die Verschiebung der Baukörper exponiert aktive Ecken, die bei der Bewegung durch das Gebiet ins Auge fallen. Der Blick und die Bewegung werden „gefangen“, es entstehen sichtbare Adressen.



05 Einladende Fassaden

Die Nutzungen im Erdgeschoss sind größtenteils öffentlich. Dies kann durch Konzeptübergabe gefordert werden und stärkt die Leitidee der Kommunikation des Wissens im Stadtraum: Transparenz und offene Türen sind gefragt.



MOBILITÄTSKONZEPT: FOKUS AUF FUß, RAD UND ÖPNV, REDUZIERTER MIV

Fokus auf Fuß und Rad



Shared Space Perspektivisch ist das Quartier Büchel von einer fußgängerfreundlichen Mischverkehrsfläche (Shared Space) umgeben. Der zentrale Bereich um die Hauptadresse am Büchel und das Forum werden durch Farbe oder Materialwahl leicht von der Umgebung unterschieden. Die Flächen sind niveaugleich und bordsteinkantentlos.



Barrierefreiheit und Topografie Der gesamte südliche Teil des Grundstücks ist barrierefrei. Freitreppen mit nach Süden ausgerichteten Sitzmöglichkeiten überwinden den vorhandenen Höhenunterschied von 2-4 Metern und laden als Sitzmöglichkeiten ein.



Fahrräder willkommen! In den rückwärtigen Teilen der Erdgeschosse befinden sich überdachte Radstellplätze in Räumen mit ebenerdigem Zugang, die auch für Lastenräder geeignet sind. An den Eingangsbereichen befinden sich dezentral Fahrradbügel für BesucherInnen.

ÖPNV



Anschluss an Buslinien Der Büchel profitiert von sehr guter Anbindung an das Aachener Busliniennetz entlang des Grabenwegs: vier Stationen befinden sich in unmittelbarer Laufnähe: Bushof 4:30 min, Peterstraße 2:30 min, Eisenbunnen 4:30 min, Minoritenstraße 6:00 min.

Reduzierter MIV



Anfahrt und Andienung Perspektivisch wird der generelle Verkehr mit Verbrennungsmotoren stark reduziert. Motorisierte Besucher fahren das Wissensquartier an wie ein Hotel, Dropzonen sind hierfür ausgewiesen. Die Andienung wird durch zentral begrenzte Lieferzonen auf ähnliche Weise integriert.



Mobilitätseingeschränkte Personen können auf besonderen Stellplätzen in unmittelbarer Nähe parken. Plätze für Car-sharing vorzugsweise für Elektrofahrzeuge sind Teil des perspektivischen Mobilitätskonzeptes im Gebiet unterzubringen.

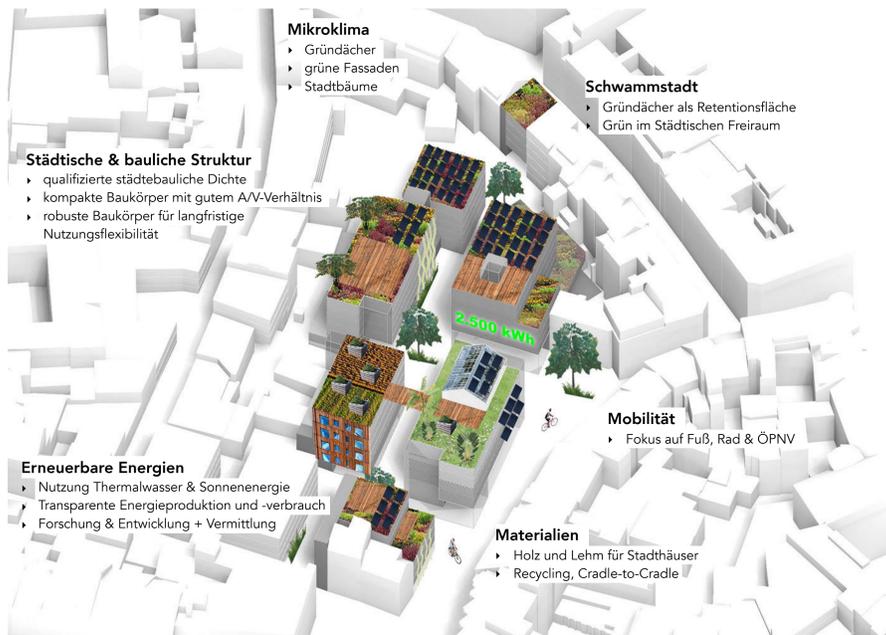


Stellplätze Für NutzerInnen der Gebäude gibt es eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen innerhalb der Gebäude. Weitere Kapazitäten sind in sechs (nicht ausgelasteten) Parkhäusern in der Umgebung zu finden, Laufzeiten 5-8 Minuten.



Schwarzplan 1:2000

ÖKOLOGIE UND NACHHALTIGKEIT



Konzept Nachhaltigkeit Nicht nur die Nutzungen, sondern auch die Gebäude sind Zeugnis bester Praxis und innovativ.



Blick vom Bahkauw Das Forum ist Blickfänger und lädt ein.

REGELWERK 3D

01 Hüllen

... sind dreidimensionale Baufelder und Räume für die StadtmacherInnen. Sie definieren das maximale Bauvolumen und die Verträglichkeit. Rückstufungen nach oben reduzieren die Verschattung.



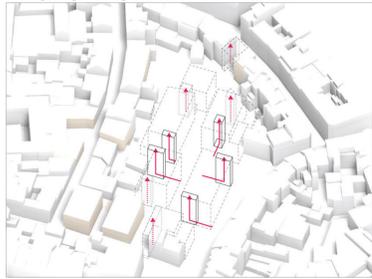
02 Der Büchel wird zum Platz

Das offene Erdgeschoss des Forums ist wie das Dach eines Platzes und wird zum Ort des Verweilens.



03 Vertikale Verbindungen

Wege auf die Dächer liegen in vertikalen Verbindungen in den Gebäuden. Ein Teil der Erschließung ist öffentlich (durchgezogene Linie) und ein Teil den Nutzungen zugeordnet (gestrichelt).



04 Aktive Dachlandschaft

Die Dächer sind zugänglich und werden genutzt. Ein Teil der Dachlandschaft ist öffentlich. Dies sind die zentralen Flächen im Zentrum des Gebietes.

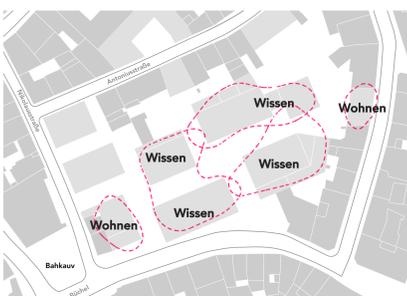


05 Kommunizierende Solitäre

Dächer und andere Etagen können durch Brücken, Rampen und umlaufende Balkone verbunden werden. Die Kombination der Nutzungseinheiten ist sehr vielfältig und bündelt Synergien, Verknüpfung on-demand.



FLEXIBILITÄT & ROBUSTHEIT ODER LOOSE-FIT, STATT MASSANZUG



Entwurf als Szenario 0 Maximales Wissen und Wohnen

Die Nutzungsinteressen der StadtmacherInnen waren Ausgangspunkt für den hier abgebildeten und im Workshop entwickelten Entwurf. Dieser ist Leitkonzept für eine zukünftige Entwicklung am Büchel, wenn das Thema Wissen eine Hauptrolle spielen wird. Ändern sich Konstellationen oder wird weniger Fläche gefragt, dann kann unter Wahrung der hier dargestellten Leitideen der Entwurf justiert werden. Regelgeschosses sind maximal 16 Meter tief und erlauben viel Flexibilität von Bürorouten bis zu Wohnen.

Steckbrief

Bruttogeschossfläche:	14.400 m ² in sechs Baukörpern
Geschosse:	V - VII
Wissen:	85 % (12.240 m ²)
Wohnen:	15 % (2.160 m ²)
Unbebaute Fläche:	40 % (2.110 m ²)
Bebaute Fläche:	60 % (3.150 m ²)



Szenario 1 z.B. Wissen ... und mehr Freiraum

Im hier beschriebenen städtebaulichen Grundriss sind Justierungen möglich, so dass neben einem reduzierten Angebot für Wissen und Wohnen auch ein großzügiger Freiraum integriert werden kann. Am Büchel entwickelt sich ein grüner „urbane Dschungel“, welcher hohe Qualitäten aufweisen würde. Die sich um den Wald legenden Wissens- und Wohnbausteine bekommen eine prägnante Lage im Stadtgefüge mit Freiraumcharakter. Aktive Erdgeschossnutzung unterstützt das öffentliche Leben.

Steckbrief

Bruttogeschossfläche:	10.700 m ² in fünf Baukörpern
Geschosse:	IV-VI
Wissen:	60 % (6.565 m ²)
Wohnen:	40 % (4.135 m ²)
Unbebaute Fläche:	62 % (3.250 m ²)
Bebaute Fläche:	38 % (2.010 m ²)

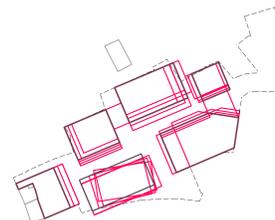


Szenario 2 z.B. Wissen & Wohnen

Hier sind vor allem die nördlichen Baukörper der Wohnnutzung zugeordnet. Mit einer maximalen Tiefe von 14 Metern in den Regelgeschossen sind gängige Grundrissarten für Wohneinheiten von der Spanner- bis hin zur Clusterwohnung oder auch möblierten Studios möglich. Zur Antoniusstraße wird der Geländesprung mit einem tiefen Erdgeschoss ausgeglichen, hier ist Platz für gemeinschaftliche Lagerräume und private Fahrradstellplätze. Auf den Sockeln liegen nachbarschaftliche, intensiv begrünte Terrassen, die ein unmittelbares Wohnumfeld mit Aussicht bilden.

Steckbrief

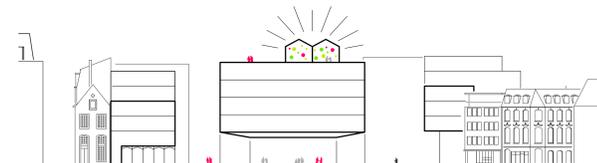
Bruttogeschossfläche:	11.240 m ² in sechs Baukörpern
Geschosse:	IV-VI
Wissen:	50 % (5.660 m ²)
Wohnen:	50 % (5.780 m ²)
Unbebaute Fläche:	46 % (2.370 m ²)
Bebaute Fläche:	54 % (2.840 m ²)



Weiche Kubaturen

Die Leitidee der „kommunizierenden Solitäre“ ist robust in dem Sinne, dass die exakten Abmessungen, die Form der Kubaturen und deren Begrenzungen weich sind. In diesem Projekt ist die Lage der Gebäudekörper durch die Wegeführung und die hier beschriebenen Prämissen als eine Art Nukleus gesetzt. Die minimale Abmessung ergibt sich aus der Ökonomie der Gebäude (Verhältnis Erschließungs- und Nutzfläche), und die maximale Ausdehnung eines Gebäudes wird begrenzt durch die im Baurecht gesicherte Forderung nach Verträglichkeit und Fragen des Tageslichtzutritts in Abhängigkeit der Nutzung.

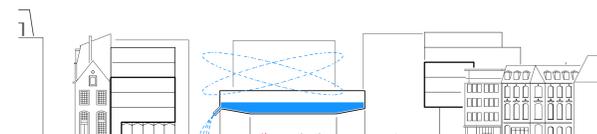
So können sich Gebäude der fragten Nutzung anpassen oder auch mal weggelassen werden. Im Rahmenplan wird dies dann genau geprüft.



Ansicht Das Forum als Haus mit offenem Erdgeschoss - wie ein Dach



Ansicht Das Forum „Serpentine Pavillon“ - schlank und leicht, Wald



Ansicht Das Forum als „dickes“ Dach: Regenernte am Büchel



Dachansicht / Lageplan 1:500 Aktive Dächerlandschaft kann die Nutzungen in den Gebäuden spiegeln



Schwarzplan M 1:1.000



zukünftiges Entwicklungspotenzial (DA) M 1:1.000

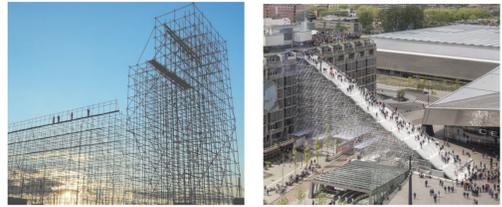
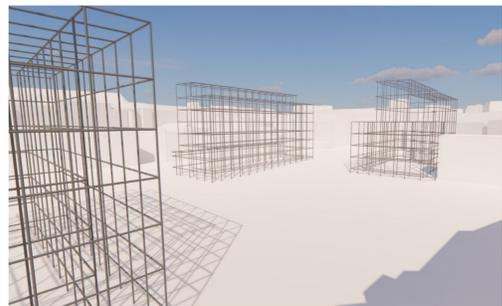


zukünftiges Entwicklungspotenzial (EG) M 1:1.000

Von der Wiege zur Wiese

Der Stadt wird ein neuer öffentlicher Freiraum mit hohen Aufenthaltsqualitäten und Nutzungsmöglichkeiten „geschenkt“ und das am Entstehungsort der Aachener Geschichte. Aachen ist wegen der heißen Thermalquellen an diesem Ort entstanden und besiedelt worden. Der Büchel kann, da hier mehrere Thermalquellen zusammen kommen, als Wiege der Stadt Aachen bezeichnet werden. Daher wird im Entwurf zum Freiraum Thermalwasser (geruchsneutral aufgearbeitet) als erlebbares beispielbares und gestalterisches Element besonders thematisiert. Für Aachen ist dies in Bezug zu anderen Städten ein außerordentliches Alleinstellungsmerkmal. Ein Wasserlauf führt den Besucher an, in und durch den grünen Freiraum. Unter Schatten spendenden Bäumen, umgeben von grünen Fassaden, auf Rasenflächen und auf belastbaren Pflasterflächen bieten sich viele Möglichkeiten des Verweilens an. Neben attraktiven Spielflächen mit Kletterwänden, vielen Sitzmöglichkeiten soll auch Raum für unterschiedliche temporäre Nutzungen (z.B. Kunst, Musik, Food Festival) gegeben sein. Das Thema Wiese wird als Synonym für einen vielfältig nutzbaren stadtoökologisch und -klimatisch wertvollen Freiraum für alle Generationen verstanden. An den Rändern entstehen selbstbewusste, robuste und ökonomische Gebäude, die aufgrund ihrer Abmessungen, Möglichkeiten zur Unterteilung und dem Potential zur Nutzung der Dachflächen ausreichend flexibel sind, um von den ersten Ideenskizzen bis zur Schließung von Kaufverträgen und der Grundsteinlegung, immer wieder auf neue Anforderungen reagieren zu können.

Versuchsaufbau



Versuchsaufbau

Das Abrissmaterial des Parkhauses wird zur Terrassierung des Grundstücks genutzt. Es entstehen ebene Flächen auf denen die neuen Völkern und Raumkanten nach dem Vorbild der Schweizer Baugespanne oder großer Gerüstkonstruktionen errichtet werden. So kann der neue Freiraum am Büchel in seiner Dimensionierung erlebt werden, getestet werden und ggf. noch weiter optimiert werden. Die Gerüste bieten die Kulisse für den 3 Jahresplan. Dabei können auch die Volumen der zukünftigen Gebäude bereits „bespielt“ werden. StadtmacherInnen sind willkommen hierfür Vorschläge zu machen.

Potenzial und Schlüssel der Planung

Fläche temporär testen in und mit unterschiedlichen Nutzungen, Raum fühlbar machen. Zum Testen/Experimentieren temporäre Prozessphase nutzen um u.a. die Übergangsphase zur letztendlichen Realisierung zu nutzen. Ideen zu testen, deren Akzeptanz und Überlebensfähigkeit.

Die erste Phase des 3 Jahresplan kann direkt nach Abriss des Parkhauses eingelüftet werden, das Jahr der Wildnis/Wiese: Auffüllung des entstandenen Lochs, neue Raumkanten durch Baugespanne (Bsp. aus der Schweiz) um ein erstes Raumgefühl zu bekommen, den Raum spürbar zu machen und um testen zu können, welcher Bestand tatsächlich im Endeffekt Zukunft/ Akzeptanz und somit Bestand erhält

Freiraum braucht Platz – deshalb substanzialen Freiraum hinzufügen

Dreijahresplan

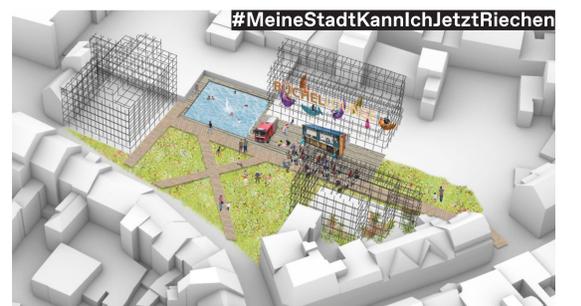
2022/23 Jahr der Wildnis

Erster Prozessbaustein, der direkt nach Abriss des Parkhauses am Ort sichtbar, erlebbar und nutzbar wird. Einsatz einer artenreichen Wildblumenwiese, Bau eines einfachen Holzstegs, der die Diagonalen und zukünftigen möglichen Wegeverbindungen nachfährt. Die einfache Ausführung ermöglicht eine schnelle und kostengünstige Umsetzung der Maßnahme und eine sofortige Nutzung des Geländes.



2023/24 Jahr des (Thermal-)Wassers

Thermalwasser, als das Thema in Aachen soll dominanter sichtbar gemacht werden, als Ort der Quellen. Das warme Thermalwasser aus den verschiedenen Quellen wird in einem improvisierten Becken hervorgeholt, wodurch insbesondere im Winter durch die Wärme eine ganz besondere Atmosphäre geschaffen wird. Das Thema Thermalwasser wird erlebbar und die RWTH untersucht die Geruchsbildung und Verbreitung des Quellgeruchs in der Stadt. Ein besonderer Aufenthaltsort mit Wasser als verbindendes Element entsteht.



2024/25 Jahr der Ernährung

Füllen der Baugespanne mit temporären Nutzungen, z.B. einer überdachten Markthalle, Installation von Hochbeeten, Gewächshäusern, als Testphase für die zukünftige Akzeptanz und Aufruf zu Gemeinschaftsprojekten. Der Vielfältige Nutzungsmix erhöht die Frequenzierung des Ortes. Realisierung von vertikalen und horizontalen Begrünungssystemen zur Verbesserung der Biodiversität (Insekten, Pflanzenvielfalt, etc.)



Raumfindung



Eigentümer

Das Büchelquartier weist eine sehr heterogene Eigentümerstruktur auf. Die Entwicklung des Grundstücks Antoniusstraße 24/26 in Verbindung mit einem Abriss des Gebäudes Mefferdatsstraße 14/16 ermöglicht eine offene Freiflächenachse zum Bäderstieg (ehem. Horten/Lust for Life). Die Freiflächenentwicklung auf dem Grundstück Ecke Antoniusstraße/Nikolausstraße erzeugt eine neue Front, wodurch eine positive Entwicklung der angrenzenden Gebäude generiert wird. Neue Raumkanten werden durch strategische Ankäufe zukünftig gefasst und ein neuer hochwertiger Aufenthaltsraum für die Stadt entsteht.



Leerstand

Das Umfeld um das ehem. Büchelparkhaus ist besonders östlich in der Mefferdatsstraße durch Leerstand geprägt. Damit zeigt es Probleme, die sich in der gesamten Innenstadt beobachten lassen. Das seit 2016 geschlossene Kaufhaus (ehem. Horten/Lust for Life) hat den Trading-Down-Effekt in diesem Bereich noch weiter verstärkt. Die Öffnung der Fläche hin in das Quartier und die Ansiedlung von neuen Nutzern kann diesen Effekt umkehren und die Fußgängerfrequenz erhöhen. Der Jahrzehnte andauernde Stillstand am Büchel und in der Umgebung (v.a. ehem. Horten/Lust for Life & Bushof) wird durch einen großzügigen und abwechslungsreichen Freiraum beendet.

#SoWenigRänderWieMöglich #SoVielRänderWieNötig



Ränder

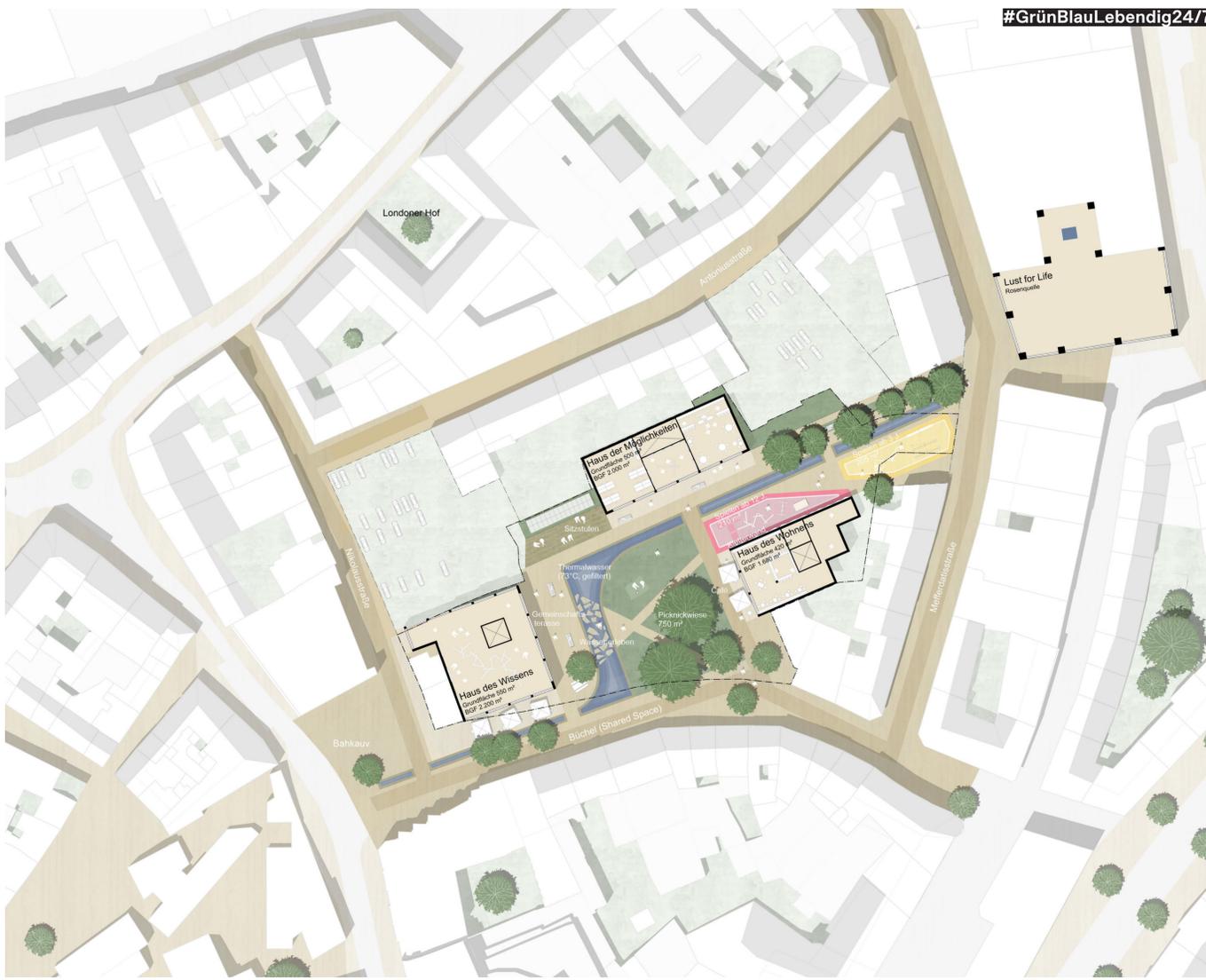
Das SEGGA-Grundstück Büchel ist v.a. durch Gebäude-rückseiten und Hinterhofsituationen geprägt. Nur im Süden ist eine intakte Ladenfront zu erkennen. Die unklaren Randsituationen sollen zukünftig durch gezielte neue Bebauung und begrünte Mauern gefasst werden. Neue Qualitäten werden durch den Wasserlauf vom Bahnkavv bis zum Bäderstieg erzeugt. Durch horizontales und vertikales Grün, Wasserflächen und neue Wegeführungen wird der Büchel und die Umgebung neu gefasst und eine klare Raumfiguratur geschaffen. Das ehem. Kaufhaus (Horten/Lust for Life) muss als raumprägendes Gebäude mitgedacht werden, z.B. durch die Öffnung des Erdgeschosses. Grundsätzlich sollten nur dort neue „EG-Zonen“ entstehen, wo diese auch langfristige bei abnehmenden Einzelhandel in der Stadt lebendig bleiben können.

Wegenetz

Die vorhandenen Wegebeziehungen im Büchelquartier sind geprägt von Barrieren und Angsträumen, gefestigt durch jahrzehntelangen Leerstand, rücksichtige Bauabungen/Hinterhöfe und Gebäuden in schlechtem baulichen Zustand. Durch starke Grünachsen zwischen Bahnkavv | Dahmengraben | Bäderstieg und ggf. Antoniusstraße werden neue attraktive Verbindungen geschaffen, die durch unterschiedliche Nutzungen zum Verweilen einladen. Hierdurch wird das Quartier belebt und Rückseiten erhalten ein neues attraktives und lebendiges Gesicht. Durch die verschiedenen Nutzungen wird der Raum Tags und Nachts belebt. Die nördliche Verbindung in die Antoniusstraße und die Durchwegung durch den Londoner Hof in die Kleinkönigsstraße bzw. die Bebauung des Grundstücks Antoniusstraße 24/26 und die Wegnahme der Zufahrt des Parkplatzes ist wünschenswert, jedoch nicht unbedingt erforderlich.

Der innere Bereich des neuen Quartiers wird autofrei gestaltet. Die umliegenden Straßen sollen autoarm gestaltet werden und somit für die Fußgänger nutzbar werden. Zahlreiche Parkhäuser sind in unmittelbarer Umgebung, sodass der motorisierte Individualverkehr nur für Anliefer/Anlieger nötig ist. Sichere Fahrradabstellplätze können in der zukünftigen Bebauung im EG bzw. durch das Aufstellen von Fahrradbügel geschaffen werden.





Lageplan mit Erdgeschossnutzung M 1:500



Neue Nutzungen am Büchel



Haus des Wissens

Grundfläche: 550m²
BGF: 2.200 m²

Das Haus des Wissens bietet den Aachener Wissenschaftlerinnen und der Stadtgesellschaft einen lebendigen gemeinsamen Ort in zentraler Lage, der flexible bespielt werden kann. Es wäre möglich das Thema Wasser zu einer Klammer des gemeinsamen Forschens, Denkens, Diskutierens und Verstehens zu machen und damit die Geschichte mit der Zukunft zu verbinden.

Was sagen die StadtmacherInnen?

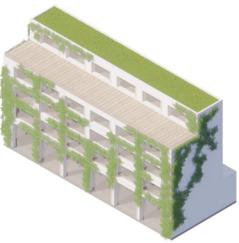
"Kultur - auch auf Grünflächen, Verknüpfung von Gebäuden und Freiraum, ein Ort der Begegnungen"

"Zentraler Platz für Veranstaltungen, Lesungen, Raum für Kommunikation"

"Wissen (Frauenhofer Institut, FuturLab)"

"Ausblicke schaffen (Dachterrasse, Dachrestaurant/-café)"

Flexible Nutzungen
Veranstaltungssaal, Ausstellungsflächen, Präsentationsräume Café, bespielbare Dachflächen



Haus der Möglichkeiten

Grundfläche: 500m²
BGF: 2.000 m²

Das Haus der Möglichkeiten ist ein dreidimensionaler Erprobungsraum unterschiedlicher Ideen. Die Nutzungseinheiten sind räumlich spannend und in ihrer Dimensionierung nutzungsneutral konzipiert - Vergleichbar einer Lofttypologie. Verschiedene Formen des Wohnens, des Arbeitens aber auch der Kunst und Kultur können hier ihren Platz finden.

Was sagen die StadtmacherInnen?

"Co-working / MakerSpace (Aufbau einer jungen Community)"

Flexible Nutzungen
Modular, Büroflächen, Ausstellungsräume, Ateliers, Werkstätten, Wohnen, Gastronomie



Haus des Wohnens

Grundfläche: 450m²
BGF: 1.800 m²

Das Haus des Wohnens untersucht die Wechselwirkung von Wohnnutzungen und einer Aktivierung des Erdgeschosses aus der BewohnerInnenperspektive. Welche Nutzungen ergänzen das Wohnen oder können von den Bewohnern getragen oder von ihnen der Stadtgesellschaft angeboten werden.

Was sagen die StadtmacherInnen?

"Urban Gardening (Wissenstransfer), Dachgärten, Hofladen"

"Outdoor gym"

"Wohnen in verschiedensten Formen (Studenten, Wohnprojekte, Wohnen-/Arbeiten)"

Flexible Nutzungen Teilbar, verschiedenste Wohnformen

Der Neue Büchel



#IchSteigeMirNurSelbstAufsDach

Nach den 3 Jahren Erprobungsphase Übersetzung in etwas Permanentes

Baugespanne zu Hochbau entwickeln, den Freiraum durch vertikale und horizontale Begrünung in Form von Fassadenbegrünung und Dachgärten erweitern, auf eine andere Ebene bringen. Es wird substanzialer Freiraum dem Stadtraum hinzugefügt.

Nach Abriss des Parkhauses und des Hauses Meffersstraße 16/18 (SEGA - Eigentum) wird ein großzügiger Zugang, eine Öffnung vom Gebäudekomplex des Lust for Lifes hin zum neu geschaffenen Freiraum erreicht. Die Baulücke zur Antoniusstraße, derzeit als Parkplatz genutzt, sollte bebaut werden.

In einem weiteren Schritt kann das Entwicklungspotenzial der Rückseiten entlang der Nikolausstraße durch eventuelle Entwicklung der derzeitigen Parkplatze in Wohnausgestaltungen genutzt werden. Die Rückseiten werden hier durch bauliche Ergänzungen und Erneuerungen zu Vorderseiten



#WasserFließtNachOben



#DieDiagonaleIstDerKürzesteWeg



Ein Tag im Januar



Die Besonnungsstudie zeigt den Sonnenverlauf am Tag des Schlusskolloquiums, dem 23. Januar. Selbst an diesem Wintertag gibt es Sonnenstunden am Büchel. Die Gebäude wurden mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,6 m für die Obergeschosse und 5,4 m für das Erdgeschoss dimensioniert, um Wohnen wie auch andere Funktionen problemlos aufnehmen zu können.

Weitere Tage sind unter diesen QR-Codes zu finden.



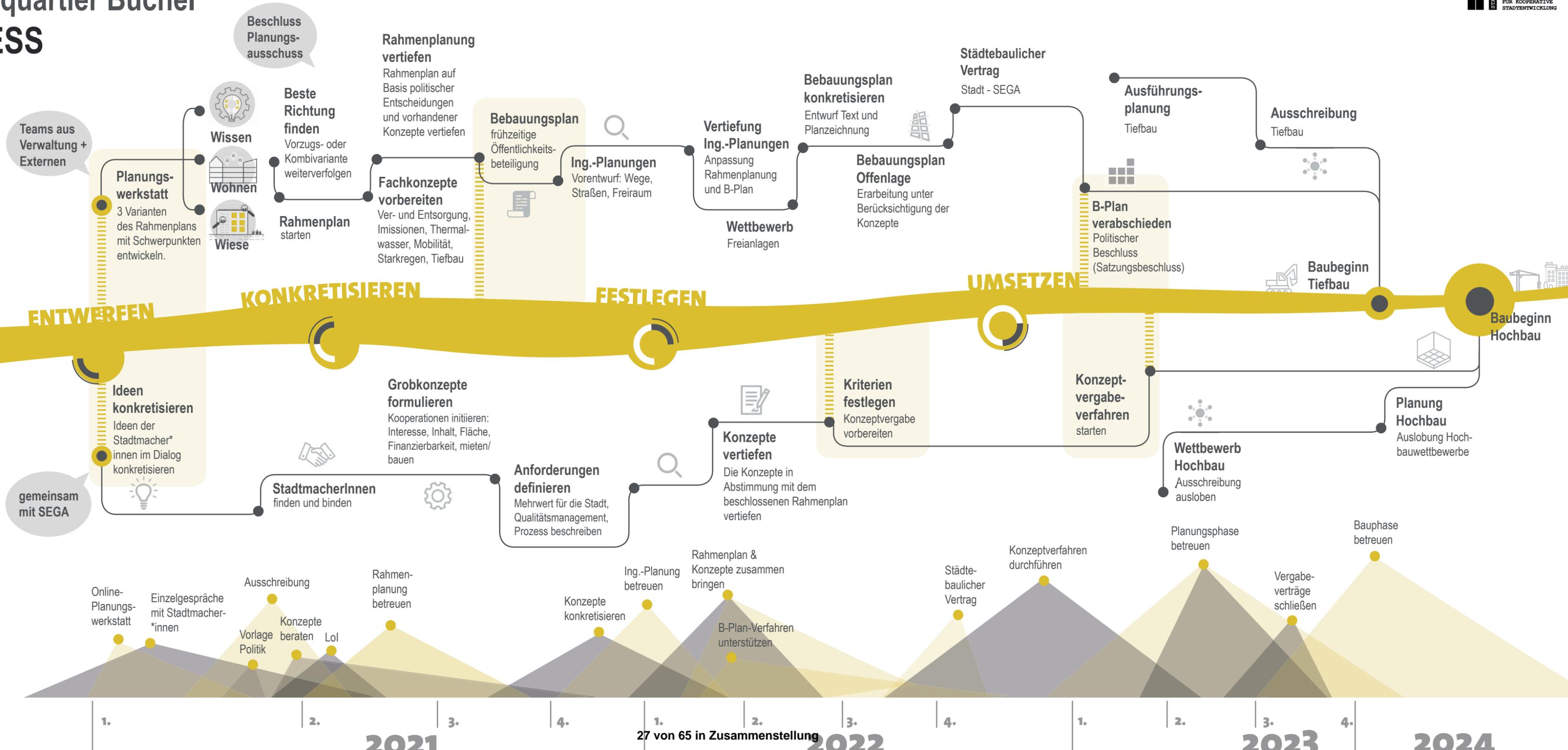
Altstadtquartier Büchel PROZESS

PLANUNG

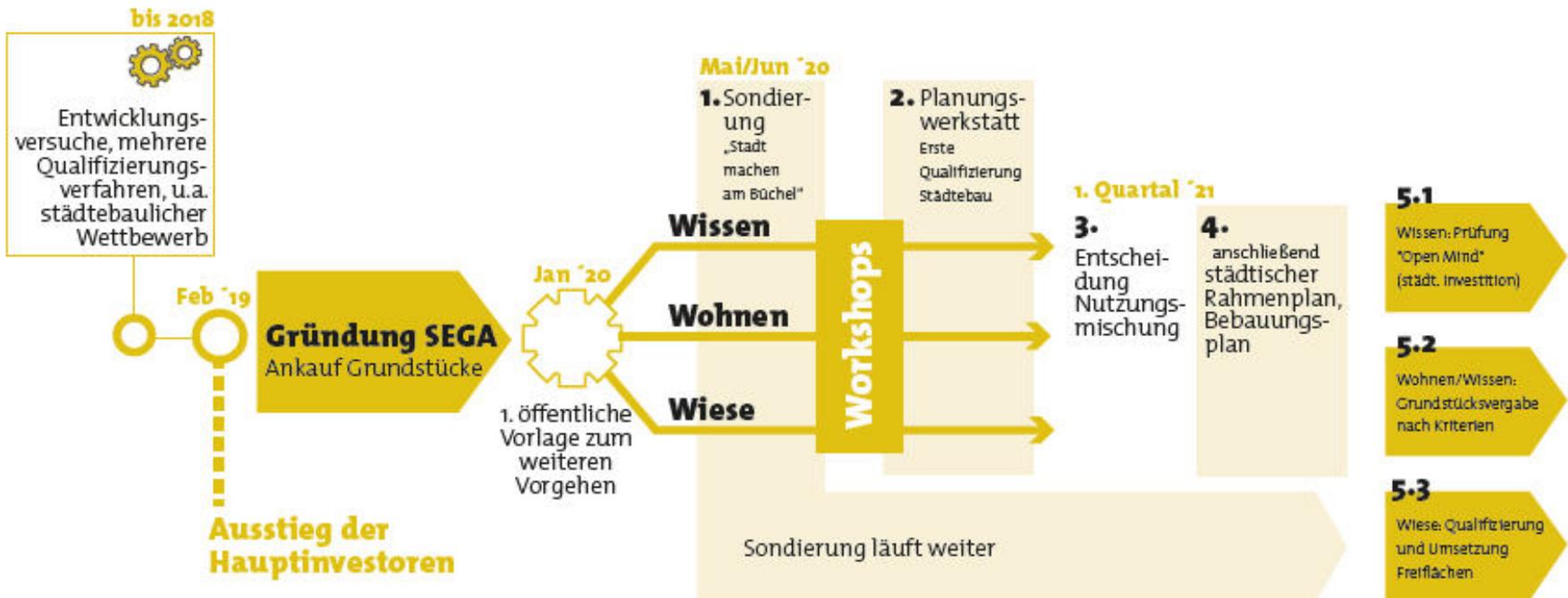
BETEILIGUNG VON ÖFFENTLICHKEIT & POLITIK

NUTZUNG

ORGA



Prozess



„Freunde des Büchel“

Yasemin Utku



Professorin TH Köln, Institut für Städtebau und Wohnungsbau;
Mitinhaberin von stadtguut, Bochum

Expertise: Städtebau, städtebauliche Denkmalpflege,
Stadterneuerung, Wohnungsbau

Karin Damrau



Professorin Hochschule Rhein-Main in Wiesbaden, Lehrgebiet
Gestaltungslehre und Entwerfen; Mitglied des Gestaltungsbeirats der
Stadt Aachen; Mitinhaberin von dem Büro Damrau-Kusserow, Köln

Expertise: Hochbau, Wohnungsbau, Entwurf



„Freunde des Büchel“

Jörg Leiser



Professor Peter Behrens School of Arts Düsseldorf, Lehrgebiet Entwerfen im städtebaulichen Kontext; Mitinhaber von BeL Sozietät für Architektur

Expertise: Städtebau, Wohnungsbau, Kooperative Projektentwicklung

Birgit Kasper



Leiterin der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt am Main, Inhaberin des Planungsbüros bkplanung, Diplom-Verwaltungswirtin und Stadtplanerin

Expertise: Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte, Grundstücksvergabeverfahren



„Stadt machen am Büchel“ – Gesamtprozess

Zeitplan

Verfahren

Politik

03.2020

Konzept des Verfahrens

Beschluss

05-06.2020

Sondierungsverfahren
konkrete Nutzungsideen der Stadtmacher

Beratung

08.2020

Ideengeber*innenkonferenz
Workshop „Stadtmacher*innen“
Anforderungen der Nutzungen

Präsenz

11.2020-01.2021

Planungswerkstatt mit drei Teams
robuster / flexibler Städtebau

Beratung (IFG)

Empfehlungsgremium

1. Quartal.2021

Vorlage Nutzung und Städtebau

Beschluss

„Stadt machen am Büchel“ – Ausblick

Zeitplan

Verfahren

Politik

2021 / 2022

Städtebaulicher Rahmenplan

Bebauungsplan

Qualifizierung öffentliche Freiflächen
Wege, Plätze, Grünflächen

Grundstücksvergabe
Konzepte

2023 ff

Hochbauwettbewerbe

Frühzeitige Information

Offenlagebeschluss

Satzungsbeschluss

Jury

Vergabekriterien

Vergabe

Jury

Kooperative Planungswerkstatt

„Stadt machen am Büchel“

Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung

Stand 16.11.2020



Auftraggeberin

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen
Ansprechpartnerin: Isabel Strehle

in Kooperation mit der

Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA)
Mefferdatisstraße 16-18
52062 Aachen
Ansprechpartner: Christoph Vogt

Die Betreuung des Verfahrens erfolgt durch

Ulrich Hartung GmbH
Baunscheidtstraße 11
53113 Bonn
Ansprechpartner*in: Maren Brixius, Hermann Ulrich

Altstadtquartier Büchel - Projektleitung

Stadt Aachen
Dezernat III – Planung, Bau und Mobilität
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen
Ansprechpartner: Nils Jansen

Bildnachweis:

Alle Fotos, Grafiken und Tabellen (soweit nicht anders gekennzeichnet): Ulrich Hartung GmbH, Stadt Aachen oder SEGA

Termine

Versand der Unterlagen	16.11.2020
Digitaler KickOff	20.11.2020
Zwischenpräsentation	15.01.2021
Schlusspräsentation Votum des Empfehlungsgremiums	22.01.2021
Überarbeitungsphase	22.01.2021 bis 29.01.2021
Abgabe	29.01.2021

Markennamen und Warenzeichen

Alle verwendeten Markennamen und Warenzeichen sind Eigentum ihrer jeweiligen Inhaber. Sie sind nicht gesondert als solche gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der kooperativen Planungswerkstatt.....	- 5 -
2. Rahmenbedingungen	- 8 -
Das Altstadtquartier Büchel / Lage im Stadtzentrum.....	- 8 -
Bebauungsplanverfahren	- 10 -
Prostitution an der Antoniusstraße	- 12 -
Plangebiet	- 13 -
Denkmalschutz.....	- 15 -
Einordnung in das umgebende Nutzungsportfolio	- 17 -
Erreichbarkeit und Mobilität.....	- 18 -
Leitlinien der Innenentwicklung	- 19 -
3. Die Aufgabe.....	- 20 -
Einführung.....	- 20 -
Szenario 1: Schwerpunkt „Wohnen“ // privater und öffentlicher Freiraum.....	- 20 -
Szenario 2: Schwerpunkt „Wissen“/Kultur/Gemeinschaft // öffentlicher Freiraum.....	- 21 -
Szenario 3: Schwerpunkt „Wiese“ (öffentlicher Freiraum).....	- 22 -
4. Das Verfahren	- 24 -
Auftraggeberin.....	- 24 -
Art des Verfahrens	- 25 -
Teilnehmer*innen	- 25 -
Empfehlungsgremium	- 26 -
Honorierung	- 27 -
Nutzung der Arbeiten	- 27 -
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- 27 -
Leistungen.....	- 28 -
Beurteilung.....	- 28 -
Termine	- 28 -
Fragen	- 29 -
Votum des Empfehlungsgremiums	- 29 -
Konsultation und Mitwirkung der Öffentlichkeit	- 29 -
Planungsschritte nach der Planungswerkstatt/Überarbeitungsphase	- 30 -
Datenschutz	- 30 -

1. Anlass und Ziel der kooperativen Planungswerkstatt

Die Stadt Aachen hat 2019 durch maßgebenden Grunderwerb (u. a. Kauf des Parkhauses Büchel) die Federführung für die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel übernommen und zu diesem Zweck die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA) gegründet. Die erworbenen Flächen wurden der SEGA ins Eigentum übertragen.

Mit dem Erwerb dieser Grundstücke sind die bis Anfang 2019 verfolgten Planungen nicht mehr in dieser Form umsetzbar. Dazu gehören auch das mit privaten Investoren entwickelte Nutzungskonzept, der auf dieser Grundlage durch die Stadt Aachen ausgelobte städtebauliche Wettbewerb sowie der aus der Überarbeitung entstandene Rahmenplan.



Abb. Schrägluftbild

Im Januar 2020 beschloss der Planungsausschuss der Stadt Aachen das weitere Vorgehen unter den Leitbegriffen „Brillanz, Frequenz, Werte“ und den Impulsnutzungen „Wissen“, „Wohnen“, „Wiese“ neu aufzurollen. Darauf aufbauend wurden die städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel im August

2020 neu gefasst und geschärft. Durch diesen zweiten Beschluss machte der Planungsausschuss auch formal den Weg für eine transformierte Planung frei und eröffnete die Möglichkeit, die bis 2017 erarbeiteten städtebaulichen Überlegungen zu überprüfen und den städtebaulichen Entwurf in einem iterativen Prozess weiter zu entwickeln.

Um erste Bausteine eines tragfähigen neuen Nutzungsprogramms zu identifizieren, hat die SEGA gemeinsam mit der Stadt Aachen im Mai 2020 ein öffentliches Interessensondierungsverfahren durchgeführt und zukünftig Nutzende wie Investierende angesprochen, ihr Interesse zu bekunden und ihre Programmideen zu benennen und zu beschreiben. Im Rahmen des Sondierungsverfahrens wurden die Einsendungen der Ideengeber*innen und die Einsendungen der Stadtmacher*innen differenziert und im August 2020 unter Mitwirkung aller Verfasser*innen betrachtet.

Die Vorschläge der Ideengeber*innen wurden in einem Abendtermin – der Ideengeber*innenkonferenz – besprochen und für das weitere Verfahren aufbereitet, so dass sie als Inspiration und Anknüpfungspunkte insbesondere für die Stadtmacher*innen und für neue Netzwerke untereinander genutzt werden können.

Für die Stadtmacher*innen veranstalteten die SEGA und die Stadt Aachen einen eineinhalbtägigen Stadtmacher*innen-Workshop. Der Workshop verfolgte das Ziel,

- den Interessierten einen präzisen Einblick in den Ort sowie die räumlichen, planerischen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu gewähren.
- die eingereichten Vorschläge auf dieser Grundlage hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit weiter zu schärfen.
- die eingereichten Vorschläge in der Zusammenschau zu betrachten, um frühzeitig Synergien, "kluge Nachbarschaften" (Cluster), Entwicklungspotentiale, etc., aber ebenso Ausschlussgründe zu identifizieren.
- die Interessierten untereinander vorzustellen und zu vernetzen und den Austausch über die eingereichten Vorschläge, weitere Ideen und mögliche Kooperationen zu fördern.

Der Workshop diente darüber hinaus der SEGA ebenso wie der Stadtverwaltung, die Nutzungs- und Investitionsideen hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit sowie die Rolle und Leistungsfähigkeit der Einreichenden im weiteren Prozess einzuschätzen. Für die Politik bestand die Möglichkeit der Teilnahme und direkten Information über die Präsentation der Ergebnisse.

Durch den Workshop gelang es, erste Nutzungsszenarien zu identifizieren, und verantwortungs- und investitionsbereite Akteur*innen der Stadtgesellschaft für das Altstadtquartier Büchel zu interessieren. Der

Workshop hat Erkenntnisse über das programmatische Spektrum gebracht, das aus der Stadtgesellschaft heraus am Büchel gewünscht ist, und mit Blick auf Nachfrage und Umsetzbarkeit grundsätzlich realisiert werden sollte. Zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt jedoch weder eine Festlegung auf eine bestimmte Idee oder auf einen künftigen Nutzer, noch besteht für die Stadtmacher*innen ein Anspruch auf eine besondere Rolle oder Berücksichtigung in einem späteren Vergabeverfahren.

Das Interessensondierungsverfahren versteht sich grundsätzlich als laufender Prozess. Auch weiterhin sind seitens der SEGA Einreichungen von Konzepten willkommen.

Im Sinne der im Januar 2020 durch den Planungsausschuss beschlossenen Leitbegriffe "Brillanz, Frequenz, Werte" ist die städtebauliche Qualifizierung ein wichtiger Schritt, nunmehr eine planerisch-räumliche Perspektive für das gesamte Quartier zu entwickeln. Die städtebauliche Qualifizierung wird in Form einer kooperativen Planungswerkstatt (Werkstattverfahren) durchgeführt.

Ziel ist ein robuster und flexibler Städtebau, der den sich abzeichnenden Nutzungsoptionen Rechnung tragen kann. Die Stadt Aachen und die SEGA erwarten von dem anstehenden Werkstattverfahren tragfähige städtebauliche Konzepte, die das Altstadtquartier Büchel unter Berücksichtigung der Leitlinien für die Innenentwicklung stadträumlich profilieren und zugleich einen in geeigneter Weise dynamischen Rahmen schaffen für die ab 2023 (nach Abbruch des Parkhauses) folgenden Konzeptvergaben und vielfältigen weiteren Vorhaben in der Nachbarschaft.

In der kooperativen Planungswerkstatt setzen sich drei gemischte Teams (jeweils besetzt aus qualifizierten Planer*innen der Verwaltung und externer Planungsbüros) mit den im Rahmen des Sondierungsverfahrens erarbeiteten Nutzungsszenarien planerisch auseinander. Ein Empfehlungsgremium – besetzt mit externen Expert*innen, Vertreter*innen der Politik, des Gestaltungsbeirats, der SEGA und der Stadtverwaltung – begleitet den gesamten Planungsprozess.

Die Stadtverwaltung wird das Ergebnis des Sondierungsverfahrens (Nutzungsszenarien) gemeinsam mit der darauf aufbauenden städtebaulichen Qualifizierung (Entwurfsszenarien) dokumentieren und verbunden mit dem Votum des Empfehlungsgremiums den politischen Gremien erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen.

2. Rahmenbedingungen

Das Altstadtquartier Büchel / Lage im Stadtzentrum

Das Altstadtquartier Büchel liegt innerhalb des Grabenrings im Stadtbezirk Mitte und befindet sich in der nördlichen Altstadt an der Grenze zum östlich benachbarten Peterskirchviertel. Die Aachener Altstadt umfasst als historischer Stadtkern der Stadt Aachen das Gebiet, das vom Mittelalter bis zum Ende des 18. Jahrhunderts von der Aachener Stadtmauer umgeben war.

Das Quartier liegt im Thermalquellenschutzbereich, zwei Thermalquellen befinden sich im Quartier (Großer Monarch, Nikolausquelle), zwei weitere in unmittelbarer Nähe (Kaiserquelle, Rosenquelle).

Die Bezeichnung Büchel leitet sich vom frühneuhochdeutschen „Bühel“ (Buckel, Anhöhe, Hügel) her und gibt einen Hinweis auf die Topografie am Standort.

Auch die Namen der umgebenden Straßen geben Hinweise auf die historischen Zusammenhänge: So führten die Kleinköln- (die kleinere) bzw. die Großkölnstraße (die größere Ausfallstraße) zum heute nicht mehr existierenden Kölnator, dem östlichen Stadttor der Stadt Aachen in Richtung Köln. Die Nikolausstraße führt zur gleichnamigen Klosterkirche des Franziskanerordens, die Mefferdatisstraße ist eine Remineszenz an den Barockbaumeister Laurenz Mefferdatis.

Für die Antoniusstraße ist bereits eine Besiedelung zu römischer Zeit belegt. Im Mittelalter und der frühen Neuzeit trug sie den offiziellen Namen Hurengasse, später Mistgasse und seit 1872 ihren heutigen Namen zu Ehren des Hl. Antonius von Padua, der sich der historischen Überlieferung nach besonders um die Prostituierten und Armen gekümmert hat.

Bis ins 20. Jahrhundert wurde das Quartier von verschiedenen Bädern und Hotelbauten geprägt. Hier und in der unmittelbaren Nachbarschaft des Quartiers befand sich das Herz des Bäderwesens in Aachen.

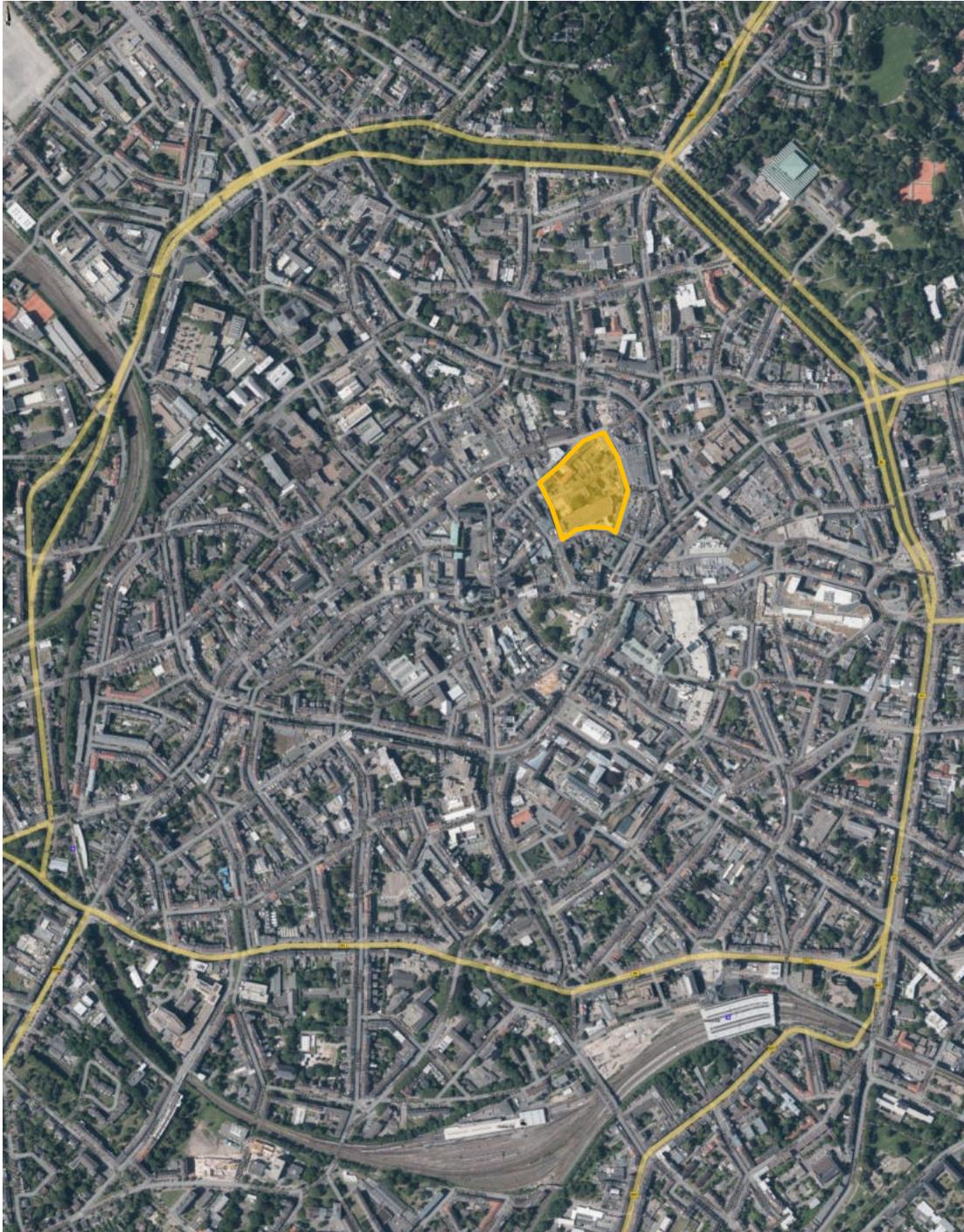


Abb. Lage im Stadtgebiet, GEObasis.nrw

Bebauungsplanverfahren

Der erste Aufstellungsbeschluss für den nördlichen Bereich des Plangebietes ohne Parkhaus wurde am 01.12.2005 gefasst mit dem Ziel der „Aufwertung und der Steuerung von Vergnügungsstätten, Spielhallen und Bordellnutzung“. Gleichzeitig liefen die Planungen zum Abriss des Parkhauses und zur Neubebauung an.

Ein weiterer Aufstellungsbeschluss vom 28.02.2013 ergänzte den o.g. Aufstellungsbeschluss um das Ziel, der Realisierung von Kerngebietsnutzung im gesamten Plangebiet zu ermöglichen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen. Mit Beschluss vom 05.12.2013 wurde als geänderte städtebauliche Zielsetzung die städtebauliche Aufwertung und Realisierung einer Kerngebietsnutzung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde die Konzentration der vorhandenen Bordelle in einem Laufhaus favorisiert.

2015 wurde der städtebauliche Wettbewerb „Altstadtquartier Büchel“ ausgeschrieben. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wurde die städtebauliche Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses konkretisiert und 2017 eine frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren auf dieser Grundlage durchgeführt. Nach Rückzug der Hauptinvestoren aus dem Projekt im Jahr 2019 wurden das Parkhaus sowie weitere Grundstücke von der Stadt Aachen bzw. der neu gegründeten Stadtentwicklungsgesellschaft erworben.

Am 11.07.2019 wurde im Planungsausschuss ein Überblick über den Stand der Planungen gegeben und gleichzeitig die Wiederaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Antoniusstraße / Mefferdatisstraße beschlossen. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen soll die Grundlage für die Entscheidung über die Anwendung des Sanierungsrechtes bilden, insbesondere den Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB.

Am 09.01.2020 wurde das Projekt Altstadtquartier Büchel im Planungsausschuss öffentlich vorgestellt. Zum einen wurden die städtebaulichen Ziele des Innenstadtkonzeptes dort bestätigt:

- städtebauliche Neuordnung des Viertels
- Neubebauung des Parkhausgrundstücks und seiner Umgebung mit einer Mischnutzung
- Ausweitung der Fußgängerbereiche in der Altstadt
- flächenmäßige Reduzierung der Prostitutionsnutzung

Zum anderen wurden die Themen „Wissen“, „Wohnen“ und „Wiese“ als beispielhafte, imagestärkende Planungsbausteine vorgestellt. Der Ausschuss beauftragte die Verwaltung, das Verfahren zur Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel weiterzuführen.

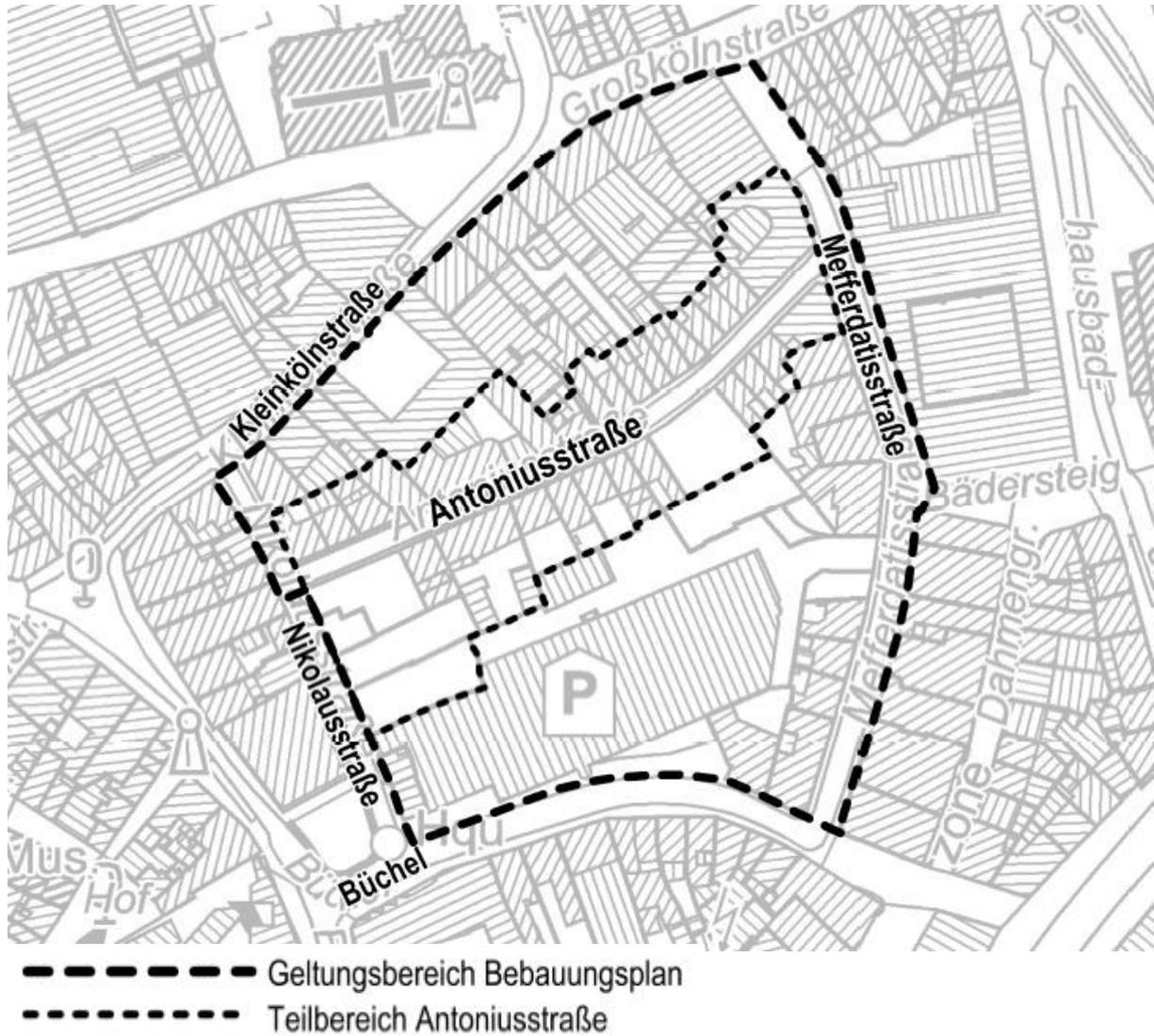


Abb. Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 999 Antoniusstraße-Mefferdatisstraße mit Abgrenzung des Teilbereichs Antoniusstraße

Teilbebauungsplan Antoniusstraße, Sanierungsmaßnahme

In einem Teilbebauungsplan für den Bereich um die Antoniusstraße soll zeitnah ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser soll zumindest in Bezug auf die Art der baulichen Nutzungen Festsetzungen treffen. Die neuen Planungsziele für den Teilbereich um die Antoniusstraße lauten wie folgt:

- Konzentration der Prostitution in einem räumlich noch festzulegenden Teilbereich der Antoniusstraße
- Umnutzung von Teilbereichen für andere altstadtypische Nutzungen (ohne Prostitution)
- Verbesserung der Situation im Konzentrationsbereich
- Verringerung der negativen Auswirkungen („Trading-Down-Effekt“) auf die Umgebung
- bauliche Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird die Anwendung weitergehender Instrumente des besonderen Städtebaurechts im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung (VU) nach § 141 Baugesetzbuch geprüft. Mit Beschluss der Durchführung der VU vom 11.07.2019 wurden die sich abzeichnenden städtebaulichen Missstände umrissen und eine zum Umgang mit der Prostitution bereits bewusst offen gehaltene Zielformulierung gewählt, sie „in einem Teilbereich“ zu konzentrieren.

Unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzung und unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange (Soziales, Sicherheit...), der Belange der Eigentümer und der dort Tätigen soll ein Konzept erarbeitet werden, das klärt, in welchem Bereich der Antoniusstraße durch eine Konzentration der Prostitution möglichst alle Belange berücksichtigt werden.

Prostitution an der Antoniusstraße

Es ist vorgesehen, in der KW 47 einen politischen Entschluss zur Lage der Prostitution zu fällen. Dieser wird voraussichtlich im Rahmen des Kickoff-Termins am 20.11.2020 bekanntgegeben.

Plangebiet

Der erweiterte Planungsbereich wird im Westen durch die Nikolausstraße, im Norden durch die Kleinkölnstraße bzw. im weiteren Verlauf durch die Großkölnstraße, im Osten durch die Mefferdatisstraße und im Süden durch den Büchel begrenzt. Die Bearbeitung der Planungsaufgabe wird in die folgenden Planungsbereiche mit unterschiedlicher Bearbeitungstiefe gegliedert:

1. Kernbereich der Planung
2. Erweiterter Planungsbereich
3. Umgebungsbereich

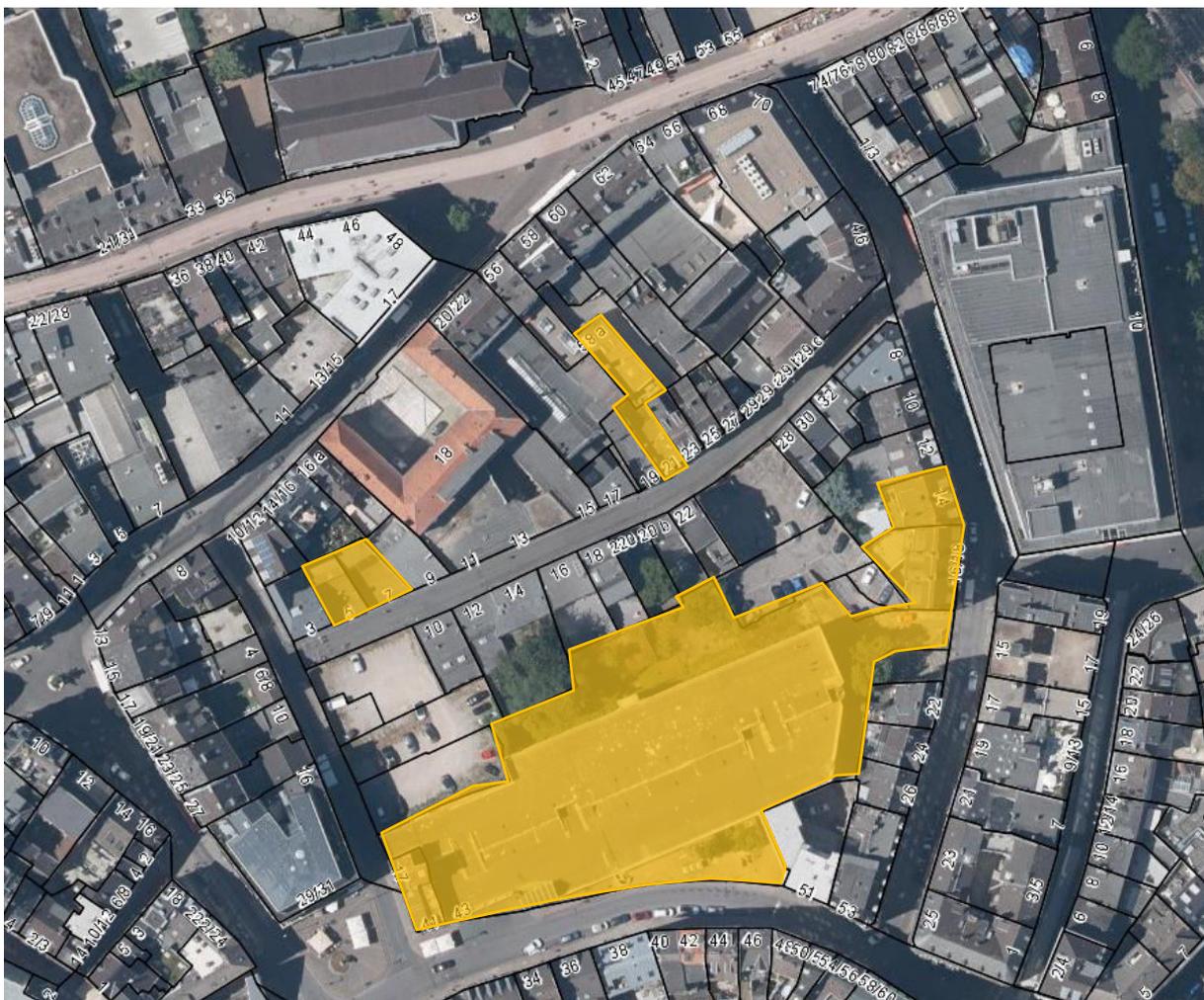


Abb. Kernbereich der Planung, SEGA-Grundstücke/Planfläche Kernbereich

1. Kernbereich der Planung

Räumlicher Schwerpunkt der Planung sind die im Eigentum der SEGA befindlichen Grundstücke. Für diese sollen konkrete Entwicklungsziele erarbeitet werden, die eine eigenständige städtebauliche Qualität schaffen und eine gestalterisch hochwertige Bebauung mit der „Möglichkeit zur Adressbildung“ ermöglichen. Die Vorschläge für den Kernbereich der Planung sollen im Zweifel ohne weitere Maßnahmen und Projekte auf fremden Grundstücken qualitativ realisierbar sein. Gleichzeitig sollen sie eine schlüssige Gesamtentwicklung des erweiterten Planungsbereichs fördern.

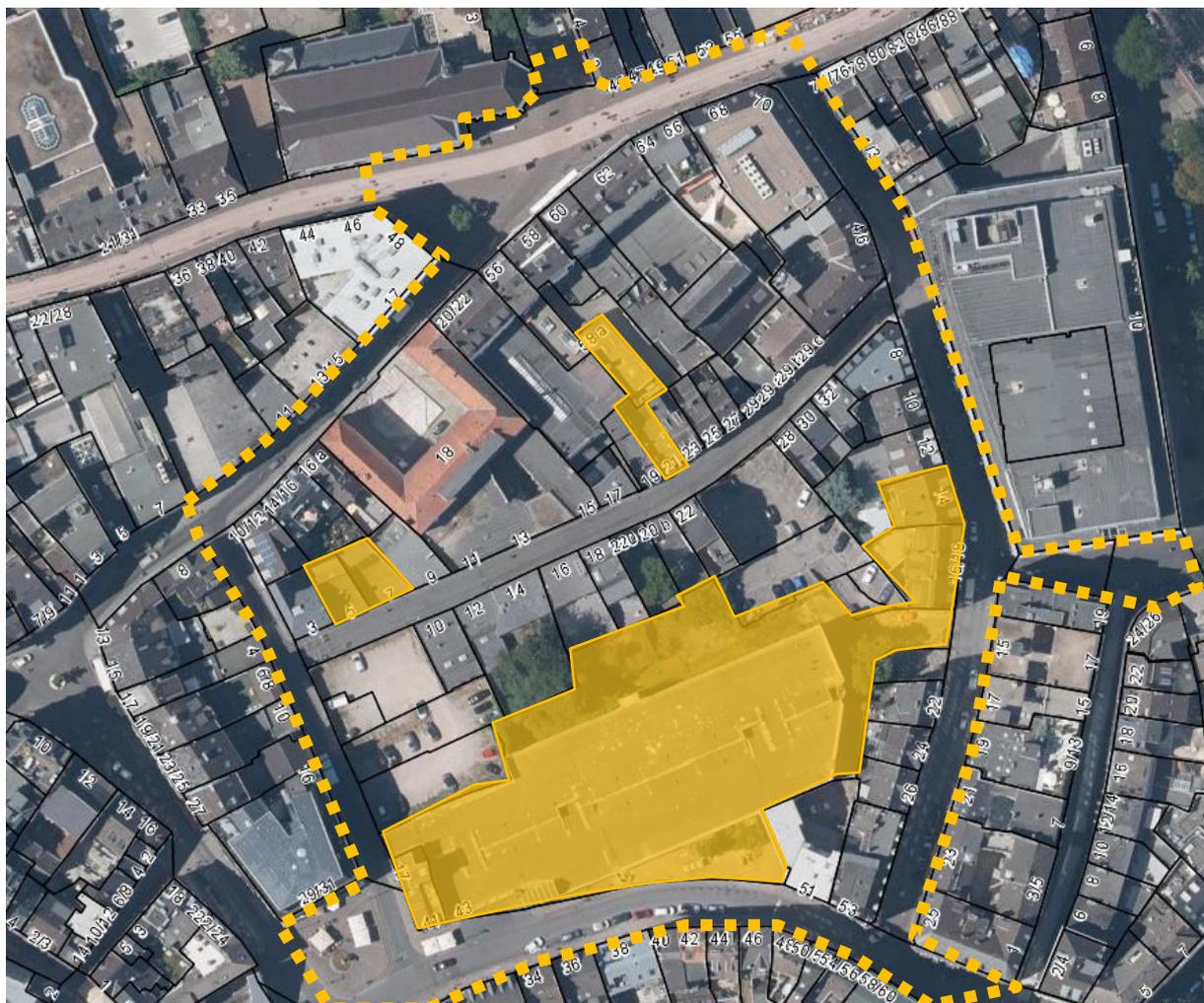


Abb. erweiterter Planungsbereich und gegenüberliegende Straßenseiten

2. Erweiterter Planungsbereich

An den Kernbereich angrenzende Fremdgrundstücke sollen im Rahmen der Überlegungen für den erweiterten Planungsbereich mitgedacht werden. Die SEGA-Grundstücke müssen unbedingt autark realisiert werden können. Abhängigkeiten sind zu vermeiden. Im Rahmen der Bearbeitung des erweiterten Planungsbereichs sollen die Raumkanten der jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten Bestandteil der Bearbeitung sein. Wo aus städtebaulichen Gründen erforderlich, können hier auch vertiefte Studien im erweiterten Planungsbereich (z. B. zur Darstellung von öffentlichen Platzflächen) erforderlich sein.

3. Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich ist nicht scharf abgegrenzt. Der Betrachtungsraum für den Umgebungsbereich kann, je nach Entwurfskonzept für die inneren Planbereiche, unterschiedlich ausfallen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Bezüge im öffentlichen Raum aber auch in Bezug auf Sichtachsen vom Plangebiet nach außen, oder umgekehrt. Der Umgebungsbereich stellt den Bereich dar, auf den die zukünftige Entwicklung im Altstadtquartier Büchel „ausstrahlt“. Die Darstellung des Umgebungsbereichs soll auch den übersichtlichen Analyseplan beinhalten (siehe unten, Leitlinien der Innenentwicklung).

Sollten bis zum Start der Planungswerkstatt noch weitere Liegenschaften angekauft werden können, wird den Planungsteams eine aktualisierte Grundlage und Abgrenzung zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück des Londoner Hofes liegt eine städtebauliche Idee vor. Diese soll im Rahmen der Planungswerkstatt mit Blick auf die geplante Struktur des Quartiers überprüft werden.

Denkmalschutz

1. Pufferzone UNESCO Welterbe Aachener Dom

Das Plangebiet befindet sich lediglich ca. 300m entfernt vom UNESCO Welterbe Aachener Dom und innerhalb der Pufferzone des Welterbes. Gemäß der Richtlinien der UNESCO-Welterbekommission wird die Pufferzone als "ein Gebiet definiert, (...) dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einem zusätzlichen Schutz für das Gut bilden". Der Denkmalbereich Innenstadt wurde u.a. als Schutz für das Welterbe erlassen und ist somit unmittelbar auf eine Forderung der UNESCO, zurückzuführen.

2. Denkmalbereich Innenstadt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches Innenstadt. Im Plangebiet sind sämtliche Änderungen und Eingriffe an Dächern und Fassaden, Parzellenaufteilungen und Straßenführung sowie die Nutzung und Gestaltung von öffentlichen Bereichen von denkmalpflegerischer Bedeutung und daher erlaubnispflichtig. Der noch vorhandene historische Stadtgrundriss ist vor allem geprägt durch seine kleinteilige Parzellenstruktur, die Straßen und Plätze mit ihrer aufgehenden Bausubstanz. Im Plangebiet ist jedoch auch eine großflächige Parzellierung mit dem Parkhaus Büchel vorhanden. Hier regt die Denkmalpflege an, in der Struktur der vorhandenen, altstadttypischen Bebauung diese Fläche weiter zu entwickeln. Die Architektur sollte jedoch nicht historisierend sein, sondern qualitativ in ihrer Materialität und aktuellen Architektursprache.

Der vorhandene historische Straßengrundriss wird ebenfalls als Konstante für die Weiterentwicklung des Viertels angesehen. Die historischen Straßen sind funktionsfähig, möglichst mit beidseitiger Blockrandbebauung, zu erhalten. Eine Verdichtung und Weiterentwicklung des Straßennetzes durch weitere Wegeverbindungen mit Plätzen oder Freiflächen ist aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.

Im Plangebiet sind viele Sichtbeziehungen auf Dom und Rathaus vorhanden. Sie zeigen Besuchern und Bewohnern stets die Zentralität und die außergewöhnliche Präsenz von Dom und Rathaus auf. Sie führen zu einer Identifikation mit der historischen Stadt als Teil des Lebensgefühls in Aachen und sind zu erhalten.

Bei Veränderungen der baulichen Substanz im Plangebiet ist gleichzeitig zu überprüfen, ob und inwiefern die vorhandenen Sichtbeziehungen beeinträchtigt oder gestört werden (z.B. Mitte Antoniusstraße auf beide Rathautürme, Ecke Büchel/Mefferdatisstraße auf den Marienturm).

Für Höhenentwicklungen, welche den Silhouettenschutz der Denkmalsatzung betreffen, sind die Sichtachsen Haarener Kreuz und Eilendorf Prunkweg heranzuziehen (vgl. Anlage).

3. Umgebungsschutz der Einzeldenkmäler

Im und am Rande des Planungsgebietes sind eingetragene Baudenkmäler zu berücksichtigen. Insbesondere im Anschluss und im näheren Umfeld von Baudenkmälern greift der Umgebungsschutz gem. §9 DSchG. Es gilt in Bezug auf die Kubatur, die Gestaltung und die Qualität einer neu zu errichtenden Bebauung die Wirkung des Baudenkmal zu berücksichtigen und zu unterstützen.

Einordnung in das umgebende Nutzungsportfolio

Das heutige Umfeld des Büchels zeigt sich als eine durch Vielfalt geprägte urbane Nutzungslandschaft. Ein dichtes Gefüge zwischen historischer Altstadt, Fußgängerzone im Norden und Westen, der Antoniusstraße unmittelbar im Norden, dem Bushof im Osten, bis hin zum Dahmengraben und Holzgraben im Südosten und dem Elisengarten im Südwesten. Die Heterogenität der Nutzungen bei Tag und bei Nacht sowie der gegenwärtige strukturelle Wandel der Erdgeschossnutzungen (hier: insbesondere des erdgeschossigen Einzelhandels) zeichnen dabei das Spannungsfeld zwischen 1A-Lage mit Welterbe-Blick und Chancenreichtum neuer Nachbarschaften auf der einen und Nutzungskonflikten verbunden mit mangelnder gesellschaftlicher Akzeptanz und Vernachlässigung auf der anderen Seite.

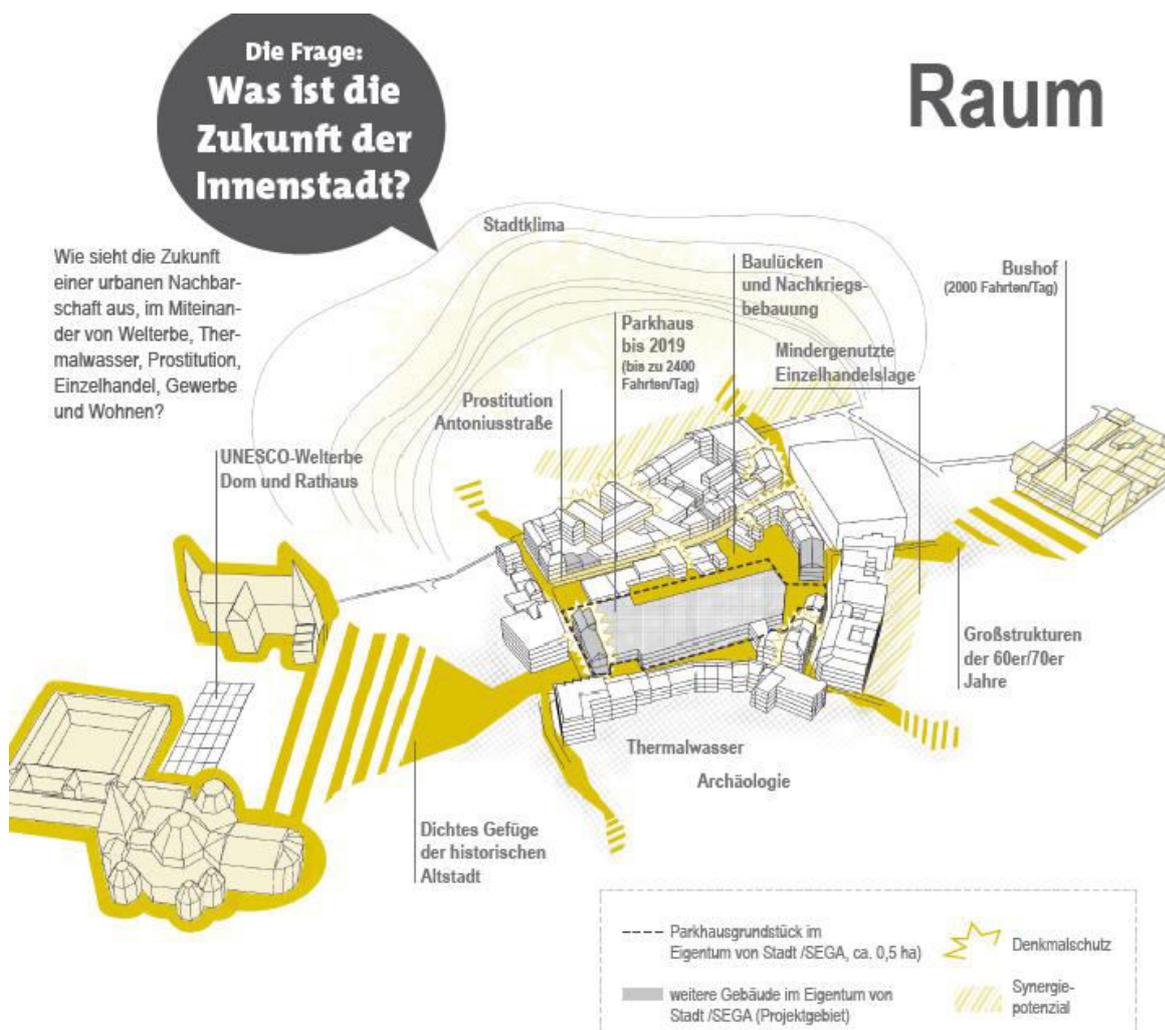


Abb. Auszug aus dem Flyer Büchel, Bewerbung nationale Projekte im Städtebau

Erreichbarkeit und Mobilität

Das Plangebiet liegt zentral in der Innenstadt und ist sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV sehr gut angebunden. Aus neuen Nutzungen ergeben sich neue Mobilitätsbedarfe, die angesichts der zentralen Lage nach zukunfts zugewandten tragfähigen Antworten jenseits des Stellplatznachweises für den motorisierten Individualverkehr verlangen.

Aktuell befinden sich auf den unbebauten privaten Grundstücken an der Antoniusstraße | Ecke Nikolausstraße Baulasten für insgesamt 44 Stellplätze, die wieder nachgewiesen werden müssen und für die eine gemeinschaftliche neue Lösung sinnvoll wäre.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist es für die Neubebauung möglich, außerhalb der Stellplatzsatzung zu agieren, solange nachgewiesen werden kann, dass die Mobilitätsbedarfe anderweitig gedeckt werden können. Deshalb setzt die Stadt Aachen auf neue leistungsfähige Mobilitätskonzepte mit alternativen Fortbewegungsarten, für die folgende Aspekte von hoher Bedeutung sind:

1. Nachhaltige Mobilität

Für das gesamte Quartier soll ein gemischtes Mobilitätsprogramm angeboten werden, das sicherstellt, dass ein sehr hoher Anteil der Mobilitätsbedarfe innerhalb des Umweltverbundes (Bahn-, Bus-, Rad- und Fußverkehr) abgewickelt wird. Dabei liegt der besondere Fokus auf Angeboten der Smart Mobility, Shared Mobility sowie den emissionsfreien Verkehren, damit mögliche Stellplatzreduzierungen gerechtfertigt sind.

2. Fußverkehr

Von entscheidender Bedeutung ist die Sicherstellung der fußläufigen Durchlässigkeit des Quartiers. Dazu sind vor allem Verbindungen in Nord-Süd-Richtung parallel zur Mefferdatisstraße und Nikolausstraße denkbar. Auch in West-Ost-Richtung sind weitere Alternativen zur Antoniusstraße wünschenswert.

3. Radverkehr

Die Stadt Aachen strebt darüber hinaus eine hohe Durchlässigkeit für den Fahrradverkehr an. Maßgebender Baustein hierfür ist eine ausreichende Anzahl von sicheren und komfortabel nutzbaren Fahrradstellplätzen dezentral und unmittelbar an den Quellen und Zielen im Quartier. Private Fahrrad-Stellplätze können innerhalb der Gebäude nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist der Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Fahrradstellmöglichkeiten in der Innenstadt hoch. Beigefügt ist ein Screenshot aus dem Meldeportal

„Radbügel für Aachen“, der zeigt, wo bereits heute Bürger*innen Bedarfe für zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten im Quartier sehen (siehe Anlage). Im aktuell in Aufstellung befindlichen Fahrradabstellkonzept wird dies weiter konkretisiert.

4. Pkw-Parkplätze im öffentlichen Raum

Um die o.a. nachhaltige Mobilität mit einem hohen Anteil an Fahrten im Umweltverbund zu erreichen, ist auf Pkw-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum weitgehend zu verzichten. Lediglich Behindertenparkplätze und Bereiche zum Liefern und Laden können je nach Nutzung im öffentlichen Raum berücksichtigt werden. Haltezonen im öffentlichen Raum, die den künftigen Quartiers-Bewohner*innen oder Quartiers-Nutzer*innen zum kurzzeitigen Halten beispielsweise für Anlieferungen zur Verfügung gestellt werden, sind denkbar.

Leitlinien der Innenentwicklung

Im Juli 2019 hat der Planungsausschuss die Leitlinien für die Innenentwicklung beschlossen. In deren Mittelpunkt steht der folgende Leitsatz:

Je höher die Bau- und Nutzungsdichte eines Quartiers ist, desto stärker muss jede Maßnahme der Innenentwicklung auch zur Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität für die Menschen in ihrer Umgebung beitragen. Jede Neuentwicklung trägt solidarisch dazu bei, Defizite im Quartier auszugleichen, bestehende Qualitäten zu stärken und neue zu schaffen.

Unter Beteiligung der maßgeblichen Fachbereiche wurden für die Leitlinien sieben Grundsätze formuliert, die die wesentlichen Qualitätsansprüche einer Planung systematisch fassen. Diese Grundsätze werden von einer Kriterienliste flankiert, die im Sinne einer Arbeitshilfe die wichtigsten Qualitätskriterien Punkt für Punkt abfragt.

Die Leitlinien für die Innenentwicklung fordern, dass alle relevanten Vorhaben auf Basis einer umfassenden Analyse Ansprüche, Programmbausteine und Qualitäten definieren, die die öffentliche Situation in der dichten Stadt verbessern. Dies können spezifische Mobilitätsangebote, klimaschützende oder klimawandelfolgenrelevante Aspekte, besondere öffentliche Nutzungen etc. sein.

Die Leitlinien für die Innenentwicklung sind in den Anlagen beigefügt.

3. Die Aufgabe

Einführung

Auf Basis der im Stadtmacher*innen-Workshop erarbeiteten Nutzungskonzepte und Ergebnisse der Arbeitsgruppen wurden drei wesentliche Szenarien als Ausgangspunkt für die Planungswerkstatt definiert: In dem Konzept soll eine Struktur und Körnigkeit gesucht werden, die grundsätzlich ermöglicht, vielen Nutzungstypen der Ergebnisse des Stadtmacher*innenworkshops einen potenziellen Platz im Gefüge einzuräumen. Dabei ist das Hauptaugenmerk auf den Schwerpunkt des jeweiligen Szenarios zu setzen, aber dennoch ein robuster und flexibler Städtebau anzubieten. Die PlanerInnen sollen dabei zudem die Fußgänger*innenperspektive einnehmen. Die Nutzungen in den Erdgeschosszonen sollen einen Dialog mit der Stadt fördern.

Folgende Fragen sollen durch die Planungsteams aufgegriffen und beantwortet werden:

- Wie dicht bzw. hoch soll die neue Bebauung (in Abhängigkeit zu den Nutzungen) werden?
- Bildet der Rand des Quartiers die Stärke oder kommt diese aus der Mitte?
- Welche Haltung nimmt der Entwurf gegenüber dem Bestand ein?
- Welche Impulse kann das Quartier für die Nachbarschaft setzen?
- Wie sehen sinnvolle Zuwegungen/Zugänglichkeiten des Quartiers aus?
- Wie könnte eine sinnvolle Parzellierung aussehen?
- Welche Position / welche Beziehungen entwickelt das Quartier gegenüber der Antoniusstraße?
- Wie kann der Dialog mit dem öffentlichen Raum gestaltet werden?
- Welche Nutzer- und Besucherfrequenz braucht/verträgt das Quartier?
- Wie soll die Mobilität organisiert werden?

Szenario 1: Schwerpunkt „Wohnen“ // privater und öffentlicher Freiraum

Das Szenario Schwerpunkt Wohnen zielt darauf ab, Angebote für verschiedenste Wohntypen zu bieten. Längst sind Innenstadtlagen nicht mehr nur dem klassischen Geschosswohnungsbau vorbehalten. Vielmehr besteht die Nachfrage nach ganz unterschiedlichen Modellen. Der Büchel soll für Aachen Pionier und Vorbild sein: selbstversorgend Wohnen, Wohnen und Arbeiten, Wohnen mit Kindern, Wohnen im Alter, Mehrgenerationenwohnen oder inklusives Wohnen.

Urbanes Wohnen bedingt Gemeinschaft: Hausgärten auf den Dächern anlegen und Begegnungsräume sowohl drinnen als auch draußen schaffen, Kultur beleben, gemeinsam versorgen, essen, teilen und arbeiten.

Wohnen und Arbeiten: Homeoffice, Co-Working, Handwerk und Handel sowie Maker-Spaces werden Teil einer vielfältigen Wohn-Community und verändern die Anforderungen an die Gebäude. An den öffentlichen Raum grenzen mindestens erdgeschossig lebendige Funktionen.

Konkret bedeutet das:

Der Entwurf darf eine hohe städtebauliche Dichte erzeugen – entweder mit einem großformatigen Baukörper, der alle Funktionen und Qualitäten beinhaltet, oder aber mit der Weiterentwicklung eines modernen, dichten Altstadtquartiers.

Qualitätvolles städtisches Wohnen bedeutet auch, ausreichend öffentliche und private Freiräume zu generieren. Dies kann sowohl im Innern des Quartiers passieren oder aber als Aufweitung des Straßenraums zum Büchel genauso wie auf den Dächern.

Szenario 2: **Schwerpunkt „Wissen“/Kultur/Gemeinschaft // öffentlicher Freiraum**

Das Szenario Schwerpunkt Wissen/Kultur/Gemeinschaft entsteht aus dem „Hand in Hand gehen“ dieser drei Hauptimpulse. Das neue Quartier soll Räume für verschieden organisierte Bildungseinrichtungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen schaffen. Damit entsteht im Stadtzentrum von Aachen ein Wissens-, Kultur-, und Gemeinschaftstreffpunkt für alle Aachenerinnen und Aachener. Es werden Berührungsfelder geschaffen für Menschen, die sonst selten zusammentreffen. Die Idee:

Hochschulbildung trifft auf Weiterbildung trifft auf Qualifizierung.

So könnte es aussehen: Ein Universitätsinstitut oder eine andere Forschungseinrichtung thematisiert ein zentrales gesellschaftliches Thema (z. B. den Klimawandel). Eine Weiterbildungseinrichtung mit „Breitenwirkung“ greift den thematischen Schwerpunkt auf und trägt ihn in die Stadtgesellschaft. Ein Qualifizierungsträger verknüpft das Leitthema mit arbeitsmarktpolitischen Projekten und Qualifizierungsmaßnahmen und bezieht bildungsferne Schichten ein.

Für die Aachener Bürgerinnen und Bürger entsteht ein Haus, offen und relevant, sozial durchlässig und bunt. Mit innovativen Energieversorgungskonzepten, vielleicht Thermalwassernutzung und in nachhaltiger, klimaschonender Bauweise kann das Wissen aller Ebenen zukunftsweisend angewandt werden. Dabei dürfen Feiern und Kommunizieren, Lernen und Musizieren, Spielen und Essen nicht zu kurz kommen. Dafür ist Raum.

Konkret bedeutet das für den Entwurf:

Der Anspruch ist nicht weniger als bundesweit beispielgebend! Darum wird das Thema Wissen als Markenkern sichtbar. Das Quartier stellt sich mit den drei „Wissensbausteinen“ Hochschulbildung, Weiterbildung, Qualifizierung in seiner Architektursprache extrovertiert in der Stadtsilhouette neben Dom und Rathaus auf. Seine Strahlkraft geht bis über die Stadtgrenzen hinaus und gibt dem Büchel eine neue Adresse in Form eines gemeinsamen Entrees und eines Platzes für die Gemeinschaft.

Zu den angrenzenden Straßenräumen wird eine Durchlässigkeit hergestellt und die denkmalgeschützten Gebäude werden integriert.

Der öffentliche Freiraum ergibt eine lebendige Gemeinschaftsfläche mit Platz für Veranstaltungen, Lesungen und Kommunikation.

Das verdichtete Wohnen liegt in ruhiger zweiter Reihe und könnte z. B. über die Mefferdatisstraße erschlossen werden.

Szenario 3: **Schwerpunkt „Wiese“ (öffentlicher Freiraum)**

Das Szenario Schwerpunkt Wiese soll vom Freiraum her gedacht werden. Dieser ist großzügig zu wählen und soll neben vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten einen Beitrag zu Klimaschutz und Biodiversität darstellen.

Die Thermalquelle Großer Monarch (Quelle des ehemaligen Hotels *Großer Monarch*) befindet sich im Bereich Büchel. Früher versorgte die Quelle teilweise die Bäder des Hotels. Es soll darüber nachgedacht werden, diese wieder offenzulegen oder anders erlebbar oder nutzbar zu machen.

Im Freiraum könnte es neben Möglichkeiten für Kommunikation, Erlebnis / Event und Bewegung auch Raum für den Obst- und Gemüseanbau in Form von urban farming / gardening für die Anwohner geben. Ein Wochenmarkt wäre ebenfalls denkbar.

Qualitätvoller Freiraum in der Innenstadt fordert Belebung und soziale Kontrolle (insbesondere nachts / im Umfeld der Antoniusstraße). Deshalb soll hier auch gewohnt und ein kulturelles oder fortbildendes Angebot zu Tages- und Abendzeiten in Form einer öffentlichen Nutzung wie z. B. dem Haus des Wissens durchgängig angeboten werden.

Konkret bedeutet das für den Entwurf:

Der Freiraum ist zentrales Element. Er wird definiert und gefasst durch Gebäude, die insbesondere zur städtebaulichen Arrondierung gegenüber der wenig qualitätsvollen Rückseiten der Bestandsbebauung beitragen. Vorhandene Grünstrukturen und Bäume sollen nach Möglichkeit integriert und aufgewertet werden. Freiraum findet aber nicht nur in der horizontale statt. Auch die Vertikale wird genutzt.

4. Das Verfahren

Auftraggeberin

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen
Ansprechpartnerin: Isabel Strehle

in Kooperation mit der

Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA)
Mefferdatisstraße 16-18
52062 Aachen
Ansprechpartner: Christoph Vogt

Die Betreuung des Verfahrens erfolgt durch

Ulrich Hartung GmbH
Baunscheidtstraße 11
53113 Bonn
Ansprechpartner*in: Maren Brixius, Hermann Ulrich

Altstadtquartier Büchel - Projektleitung

Stadt Aachen
Dezernat III - Planung, Bau und Mobilität
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen
Ansprechpartner: Nils Jansen

Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als kooperative Planungswerkstatt in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Gefordert ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfs.

Drei Planungsteams, bestehend jeweils aus zwei Planer*innen der Stadt Aachen und zwei Vertreter*innen der extern hinzugeladenen Planungsbüros, erarbeiten unter Vorgabe eines bestimmten Szenarios eine städtebauliche Lösung für das Quartier. Die Öffentlichkeit wird per Video beteiligt (vgl. Kapitel 13).

Ein Empfehlungsgremium aus externen Expert*innen ("Freunde des Büchels"), Vertreter*innen der Politik, des Gestaltungsbeirats, der SEGA und der Stadtverwaltung begleitet den Prozess.

Die Stadtverwaltung wird das Ergebnis des Sondierungsverfahrens (Nutzungsszenarien) gemeinsam mit den Ergebnissen der kooperativen Planungswerkstatt (Entwurfsszenarien) dokumentieren und verbunden mit dem Votum des Empfehlungsgremiums den politischen Gremien erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen.

Teilnehmer*innen

Die insgesamt sechs Planer*innen der Stadt Aachen fassen das Planungs- und Entwurfsspektrum aus verschiedenen Fachabteilungen von der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung über die Stadtgestaltung, Stadterneuerung bis hin zur Grünplanung zusammen. Zur Teilnahme wurden weiterhin mit Bezug auf die konkrete Aufgabenstellung der kooperativen Planungswerkstatt Altstadtquartier Büchel drei externe Planungsbüros mit jeweils zwei Planer*innen eingeladen und haben ihre Teilnahme jeweils bestätigt.

bogevischs buero, München:

Rainer Hoffmann, Architekt und Stadtplaner

1 Mitarbeiter*in

De Zwarte Hond, Groningen, Rotterdam, Köln:

Matthias Rottmann, Architekt und Stadtplaner

1 Mitarbeiter*in

Studio Schultz Granberg, Berlin

Joachim Schultz Granberg, Architekt und Stadtplaner

Daniel Heuermann, Architekt

Stadt Aachen

Michaela Gude-Starke, Stadtplanerin
Gaby Hens, Architektin
Angelika Hildersperger, Stadtplanerin
Jan Kemper, Architekt
Synke Mesenholl, Raum- und Stadtplanerin
Karen Roß-Kark, Landschaftsarchitektin

Empfehlungsgremium

Das Empfehlungsgremium wurde in folgender Besetzung gebildet.

Expert*innen | Gestaltungsbeirat: Freunde des Büchels

Prof. Jörg Leeser, *Peter Behrens School of Arts Düsseldorf, Büro BeL Sozietät für Architektur, Köln*

Prof. Yasemin Utku, *TH Köln, Büro STADTGUUT, Bochum*

Prof. Karin Damrau, *HS Rhein-Main Wiesbaden, Gestaltungsbeirat Stadt Aachen, Büro Damrau-Kusserow, Köln*

Birgit Kasper, *Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Gemeinschaftliches Wohnen Frankfurt, Büro bkplanung*

SEGA:

Christoph Vogt, Geschäftsführer SEGA

N.N., Aufsichtsrat SEGA

Stadt Aachen | Dezernat III – Planung, Bau und Mobilität:

Frauke Burgdorff, Stadtbaurätin

Ratsfraktionen | Planungspolitische Sprecher*innen:

N.N., Bündnis 90/Die Grünen

N.N., CDU

N.N., SPD

N.N., FDP

N.N., Linke

N.N., kleine Parteien

Stellvertreter*innen:

Christoph Guth, Prokurist SEGA

Isabel Strehle, Leiterin des Fachbereichs Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen der Stadt Aachen

Honorierung

Die Planungsbüros erhalten für ihre Mitarbeit an der kooperativen Planungswerkstatt jeweils ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 10.000,00 € zzgl. der zu dem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Überarbeitungsphase wird nach tatsächlichem Aufwand vergütet. Kosten für notwendige Fahrten, Unterkunft, ggf. Materialbeschaffungen und sonstige Nebenkosten in Zusammenhang mit der Mitarbeit in der kooperativen Planungswerkstatt trägt die Stadt Aachen. Damit gilt die zu erbringende Leistung, in Anlehnung an das Merkblatt Nr. 51 AKBW, als vergütet. Es besteht kein Anspruch auf eine weitere Beauftragung.

Nutzung der Arbeiten

Die gemeinsam mit den Planer*innen der Stadt Aachen entstandenen Arbeiten verbleiben im Eigentum der Auftraggeberin und dürfen von dieser genutzt und veröffentlicht werden.

Die Auftraggeberin beabsichtigt einen der drei Entwürfe als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans zu verwenden. Die Entscheidung dazu obliegt den politischen Gremien.

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Den Planungsteams werden folgende Unterlagen digital zur Verfügung gestellt:

- Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung
- Lageplan mit Grenzen des Plangebietes, M 1:500, im PDF-Format
- Lageplan digital, DWG-Format
- Luftbild
- Schwarzplan

- Sichtachsen Silhouettenschutz der Denkmalschutzsatzung
- Screenshot Meldeportal „Radbügel für Aachen“,
- Leitlinien für die Innenentwicklung
- Gremienvorlage: Neufassung der städtebaulichen Zielsetzungen von August 2020
- Dokumentation Stadtmacher*Innen Workshop von August 2020
- 3 Modelleinsatzplatten (3 Teilbereiche) für das Umgebungsmodell M:1:200

Leistungen

Im Einzelnen werden von den Planungsteams folgende Leistungen gefordert:

- Städtebaulicher Rahmenplan M. 1:500 (Maßstab für Darstellung erweiterter Planungsbereich)
- Schwarzplan M. 1:1.000 (Maßstab für Darstellung Umgebungsbereich)
- Arbeitsmodell M. 1:200 für den Kernbereich der Planung
- Abbildungen Nutzungs- und Erschließungskonzept (für den Kern- und erweiterter Planungsbereich)
- Bruttogrundfläche in allen oberirdischen Geschossen (für den Kern- und erweiterter Planungsbereich)
- für das Verständnis der Planung erforderliche Skizzen und Abbildungen

Für die Schlusspräsentation sowie die Abgabe des finalen Entwurfsbeitrags wird eine Darstellung im Format DIN A0 Hochformat (2 Pläne) festgelegt.

Beurteilung

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung angewendet:

- Qualität, Flexibilität und Robustheit des städtebaulichen Konzeptes
- Verknüpfungen mit der vorhandenen Stadtstruktur/Anschlüsse des Quartiers
- Angemessenheit der baulichen Dichte, auch im denkmalfachlichen Kontext
- Qualität des Nutzungskonzeptes (des geforderten Szenarios)
- Qualität der Erschließung / Mobilität
- Qualität des Freiraumkonzeptes

Es bleibt dem Empfehlungsgremium vorbehalten, weitere Beurteilungskriterien festzulegen.

Termine

Versand der Unterlagen	16.11.2020
Digitaler KickOff	20.11.2020
Zwischenpräsentation	15.01.2021
Schlusspräsentation Votum des Empfehlungsgremiums	22.01.2021
Überarbeitungsphase	22.01.2021 bis 29.01.2021
Abgabe	29.01.2021

Fragen

Fragen zu Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung können bis zur Zwischenpräsentation (15.01.2021) kontinuierlich schriftlich (Email/Brief/Fax) gerichtet werden an:

ulrich hartung gmbh

Baunscheidtstraße 11

53113 Bonn

maren.brixius@stadt-projekt.de

Fax: 0228 286142 29

Votum des Empfehlungsgremiums

Das Empfehlungsgremium wird die Arbeiten sowohl im Rahmen der Zwischenpräsentation als auch zur Abschlusspräsentation kommentieren. Die zusammengefassten Empfehlungen werden den Planungsteams für die Überarbeitungsphase schriftlich zur Verfügung gestellt.

Konsultation und Mitwirkung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der kooperativen Planungswerkstatt besteht die Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich zu beteiligen. Aufgrund der verschärften Coronaschutzverordnung kann dies in Form einer Videoübertragung, eines Live-Chat o.ä. ermöglicht werden. Entsprechende kontaktlose Formate werden aktuell untersucht.

Planungsschritte nach der Planungswerkstatt/Überarbeitungsphase

Bis zum 29.01.2021 erhalten die Planungsteams die Möglichkeit, ihren Entwurf zu überarbeiten bzw. vertiefend aufzuarbeiten. Endformat der Abgabe sind 2 Pläne DIN A0 Hochformat.

Die Endergebnisse können digital eingereicht werden bei:

ulrich hartung gmbh

maren.brixius@stadt-projekt.de

Diese Ergebnisse werden dem Planungsausschuss zum Beschluss über das weitere Vorgehen vorgelegt. Auf dieser Grundlage wird ein Rahmenplan erarbeitet, der wiederum Grundlage der Schaffung von Planungsrecht im Plangebiet wird.

Datenschutz

Jede/r/s Planer*In, Mitglied des Empfehlungsgremiums, Gäste und Auftragnehmer*In willigt durch seine/ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine/ihre für die Verfahrensbetreuung notwendigen personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der kooperativen Planungswerkstatt beim verfahrensbetreuenden Büro ulrich hartung gmbh gespeichert werden. Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden (formlose schriftliche Mitteilung). Gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

Wer mit wem?

LEITNUTZUNGEN



WISSEN

Studio Schultz Granberg

Joachim Schultz-Granberg,
Daniel Heuermann,
Anna Nötzel

Stadt Aachen

Gaby Hens,
Jan Kemper



WOHNEN

bogevischs buero

Rainer Hoffmann,
Magdalena Müller

Stadt Aachen

Christiane Schwarz,
Angelika Hildersperger



WIESE

De Zwarte Hond

Matthias Rottmann,
Lennart Senger

Stadt Aachen

Synke Mesenholl, Michaela
Gude-Starke, Karen Roß-Kark

stadt aachen



Ablauf Planungswerkstatt

KickOff Planungswerkstatt 20.11.2020

**Versand des Protokolls,
alle Daten auf Datenplattform, Versand
aller weiteren Materialien**

23.11.2020

1. Arbeitsphase

5 Wochen (exklusive Weihnachtsferien);

Teams organisieren ihre Zusammenarbeit incl. Reisen und Vor-Ort-Terminen selbst

Zwischenpräsentation

13.01.2020 digital

Öffentliche Entwurfspräsentation

Austausch und Hinweise des Empfehlungsgremiums

Moderiertes Gespräch mit der Öffentlichkeit

2. Arbeitsphase

1 Woche; Teams organisieren ihre Zusammenarbeit selbst

Schlusspräsentation

23.01.2020 digital

Öffentliche Entwurfspräsentation

Beratung des Empfehlungsgremiums

Schlusskritik des Empfehlungsgremiums

Pressekonferenz

3. Arbeitsphase

1 Woche; Teams organisieren ihre Zusammenarbeit selbst

(Fertigstellung der Planung)

Abgabe der finalen Planung

29.01.2020

Anmeldung Tagesordnungspunkt

03.02.2020

Vorlage

10.02.2020 Vorlage in Allris (Nachtrag: 17.02.2020)

Gremientermine

03.03.2020 Bezirksvertretung Aachen-Mitte

04.03.2020 Planungsausschuss

04 von 05 in Zusammenstellung

stadt aachen



Altstadtquartier Büchel

Planungswerkstatt 2020/2021

Besetzung des Empfehlungsgremiums

Prof. Karin Damrau, Freundin des Büchels
Birgit Kasper, Freundin des Büchels
Prof. Jörg Leeser, Freund des Büchels
Prof. Yasemin Utku, Freundin des Büchels
Harald Baal, Planungspol. Sprecher CDU
Marc Beus, Planungspol. Sprecher LINKE
Johannes Hucke, Planungspol. Sprecher Grüne
Tobias Küppers, entsandt von der SPD
Prof. Joachim Loseck, entsandt von der FDP
Christoph Allemann, Fraktion Die Zukunft (nicht teilgenommen)
Michael Rau, Grüne (Planungsausschussvorsitzender)
Frauke Burgdorff, Stadt Aachen
Christoph Vogt, SEGA