

Vorlagennummer: FB 36/0604/WP18
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 31.07.2025

Altstadtquartier Büchel

hier: Ausführungsbeschluss 1. Bauabschnitt (Phasen I und II) für Frei- und Verkehrsflächen auf städtischen Flächen und Kenntnisnahme der Ausführungsplanung auf den Flächen der SEGA

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt
Beteiligte Dienststellen: FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement
 FB 68 - Mobilität und Verkehr
 FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
 E 18 - Aachener Stadtbetrieb
 E 26 - Gebäudemanagement
 FB 45 - Fachbereich Jugend und Schule
 FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement

Verfasst von:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.09.2025	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Entscheidung
02.09.2025	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme
03.09.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
04.09.2025	Mobilitätsausschuss	Entscheidung
11.09.2025	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
16.09.2025	Kinder- und Jugendausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der **Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz** nimmt die Ausführungen der Verwaltung und die Planungsinhalte für das Altstadtquartier Büchel zur Kenntnis. Er beschließt, die vorgeschlagene Ausführungsplanung auf der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Büchels (1. Bauabschnitt, I. Phase, Teilbereich „grün“, 157 m², siehe Anlage 1) vorbehaltlich der Empfehlung durch die BV Aachen-Mitte und den Planungsausschuss umzusetzen. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung und die Planungsinhalte für das Altstadtquartier Büchel zur Kenntnis.

Die **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** nimmt die Ausführungen der Verwaltung und die Planungsinhalte für das Altstadtquartier Büchel zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz und dem Mobilitätsausschuss, die vorgeschlagene Ausführungsplanung (1. Bauabschnitt, I. und II. Phase, siehe Anlage 1) in den

öffentlichen Bereichen umzusetzen. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Empfehlung.

Der **Mobilitätsausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung und die Planungsinhalte für das Altstadtquartier Büchel zur Kenntnis. Er beschließt, die vorgeschlagene Ausführungsplanung auf den öffentlichen Verkehrsflächen im südlichen Bereich des Büchels (1. Bauabschnitt, I. Phase, Teilbereich „hellblau“ sowie 1. Bauabschnitt, II. Phase, Teilbereich „blau“, 911 m², siehe Anlage 1) vorbehaltlich der Empfehlung des Planungsausschusses umzusetzen. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der **Planungsausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung und die Planungsinhalte für das Altstadtquartier Büchel zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz und dem Mobilitätsausschuss, die vorgeschlagene Ausführungsplanung (1. Bauabschnitt, I. und II. Phase, siehe Anlage 1) in den öffentlichen Bereichen umzusetzen. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Empfehlung.

Der **Kinder- und Jugendausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung und die Planungsinhalte für das Altstadtquartier Büchel zur Kenntnis

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Die Planungskosten sowie die Kosten für die erstmalige Herstellung trägt die SEGA. Es fallen somit keine investiven Kosten an.

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Die konsumtiven Kosten für Pflege und Unterhaltung werden im Text detailliert genannt.

Klimarelevanz:

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine	positiv	negativ	nicht eindeutig
			x

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

gering	mittel	groß	nicht ermittelbar
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine	positiv	negativ	nicht eindeutig
	x		

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

☐	vollständig
☐	überwiegend (50% - 99%)
☐	teilweise (1% - 49 %)
☐	nicht
☐	nicht bekannt

Erläuterung Klimarelevanz:

Die geplante Maßnahme „Herstellung einer Freifläche im Altstadtquartier Büchel“ ist in Bezug auf die Klimarelevanz positiv zu bewerten. Bereits durch den 2021 bis 2022 durchgeführten Abbruch des Parkhauses am Büchel wurde ein wesentlicher Baustein der Mobilitätswende in der Aachener Innenstadt umgesetzt. Mit dem beschlossenen städtebaulichen Konzept für das Altstadtquartier und der jetzt anstehenden Umsetzung der öffentlichen Freifläche am Büchel wird der mit dem Parkhausabbruch eingeschlagene Weg konsequent fortgesetzt. Dabei entstehen aufgrund der Bautätigkeiten und dem Einbau neuer Materialien unvermeidbare CO₂-Emissionen. Insgesamt wird auf eine ressourcenschonende und umweltverträgliche Ausführung der Maßnahme geachtet.

Durch die angestrebte Umwandlung der Straßen im Altstadtquartier in eine Fußgängerzone sowie durch die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur im Plangebiet sieht die Verwaltung vor allem langfristig eine Möglichkeit zur CO₂-Einsparung durch „Umsteiger“ vom Pkw auf ÖPNV und Fahrrad, wenngleich der Umfang hier nicht weiter quantifiziert werden kann.

Durch die Neupflanzung von rd. 27 Bäumen (1. Bauabschnitt, II. Phase auf städtischen und SEGA-Flächen zusammen) ist ein positiver Beitrag für die Klimafolgenanpassung zu erwarten; hier kann sich ein kühler Ort in der Innenstadt entwickeln. Es werden durch die neuen Bäume Verschattungsbereiche geschaffen. Dies mindert die sommerliche Aufheizung von Verkehrsflächen. Dies wird durch einen zukünftig deutlich höheren Anteil entsiegelter Flächen gegenüber dem Zustand zu Parkhauszeiten wesentlich unterstützt.

Zur Bewässerung der zukünftigen Freifläche ist eine Regenwasserzisterne mit rd. 70 m³ Volumen vorgesehen (1. Bauabschnitt, I. Phase). In der Zisterne wird Regenwasser von den Dächern der umliegenden, neu zu errichtenden Gebäude und von den Freiflächen gesammelt. Die Zisterne ist in ihrer Kapazität auf die Umsetzung des 1. und 2. Bauabschnitts ausgelegt. Das geplante Bewässerungssystem auf den Freiflächen trägt zu einem effizienten und sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser bei.

Die Starkregensicherheit wird durch einen „Muldengarten“ am topografisch tiefsten Punkt der zukünftigen Freifläche (1. Bauabschnitt, I. Phase) gewährleistet. Der Muldengarten nimmt im Starkregenfall Regenwasser auf und hält dieses zurück,

bis die Kanalisation wieder Kapazitäten zur Abführung des Regenwassers hat. Der Muldengarten ist damit ein wirksamer Baustein zur Minderung von Klimafolgeschäden im bebauten Umfeld. Bei „normalen“ Regenereignissen sammelt sich im Muldengarten eine geringere Wassermenge, die gedrosselt in die Kanalisation abgeführt wird und somit gleichzeitig ein temporär wirkendes gestalterisches und klimawirksames Element darstellt.

Erläuterungen:

Vorbemerkung:

Die vorliegende Vorlage befasst sich mit den aktuell erforderlichen und durch die Gremien der Stadt Aachen zu beschließenden Schritten zur zügigen Weiterentwicklung des Altstadtquartiers Büchel. Dabei werden die Belange beider Handlungsträger – hier SEGA GmbH & Co. KG und Stadtverwaltung Aachen – zusammenfassend betrachtet. Die Entscheidungen bleiben auf die städtischen Flächen begrenzt. Die jeweiligen räumlichen wie fachlichen Zuständigkeiten des Areals sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die städtischen – somit öffentlichen – Grün- und Verkehrsflächen umfassen insgesamt 1.068 m², die privaten Flächen im Eigentum der SEGA 3.087 m²; beide Bereiche bilden eine Einheit.

Die Flächen der SEGA werden voraussichtlich in den Jahren 2028 (Grünflächen), bzw. 2030 (Verkehrsflächen) an die Stadt übertragen. Die Flächenübertragung ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Diese Entscheidung wird den städtischen Gremien zu gegebener Zeit in einer separaten Vorlage vorgelegt.

Anlass

Inmitten des Altstadt-Quartiers Büchel entsteht ein begrünter Ort der Begegnung, gefasst von einem neuen Quartier mit vielfältiger Nutzung. Hier „wächst“ ein zeitgemäßer, klimapositiver sowie generationen- und milieuübergreifender Freiraum, ein Ort städtischen Lebens – ein grünes Herz für Altstadt und Innenstadt.

Anlass war der seit langem gehegte Wunsch der Stadt Aachen, das Parkhaus Büchel und die damit verbundene Verkehrsbelastung in der Innenstadt zu verringern und – ausgehend von den freigelegten Flächen des Parkhauses – die umfassende Erneuerung und Revitalisierung des Altstadtquartiers Büchel anzustoßen. Dies spiegelt sich in der gut 30-jährigen Historie unterschiedlicher Entwicklungsbemühungen wider (siehe auch folgender Abschnitt „Bebauungsplan und Städtebau“)

Ziel dieser Vorlage ist die Entscheidung über die Umsetzung der geplanten Gestaltung der Frei- und Verkehrsanlagen im Altstadt-quartier Büchel für den 1. Bauabschnitt in den Phasen I und II (siehe Anlage 1) auf den heutigen öffentlichen Flächen auf Grundlage der vorliegenden Ausführungsplanung. Die Vorlage enthält Informationen zum Vorgehen in der Umsetzung (Abfolge der Bauabschnitte), den Zielen der Gestaltung und eine Beschreibung der geplanten baulichen und gestalterischen Maßnahmen.

Die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA)

2019 gründete die Stadt Aachen zum Zwecke der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung des Altstadtquartiers Büchel die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA) als 100%iges Tochterunternehmen der Stadt.

Mit dem im Jahr 2022 abgeschlossenen Abriss des ehemaligen Parkhauses und dem damit verbundenen Freiwerden der zentralen Fläche zwischen Büchel, Nikolausstraße bis an die rückseitigen Grundstücksgrenzen der südlichen Antoniusstraße und der westlichen Mefferdatisstraße sind nunmehr die Voraussetzungen geschaffen, den begonnenen Planungs- und Entwicklungsprozess voranzubringen. Die SEGA ist Eigentümerin der Grundstücksfläche des ehemaligen Parkhauses (ehemals Flurstück 2435, zwischenzeitlich entsprechend der städtebaulichen Planung neu parzelliert) sowie

kleinteiliger, teilweise zusammenhängender Parzellen: bebaute Flurstücke 1464, 1773 (Mefferdatisstraße 14-18); bebautes Flurstück 1829 (Nikolausstraße 17, Büchel 41); bebaute Flurstücke 1144, 1143 (Antoniusstraße 5-7) und bebaute Flurstücke 2043, 1535 (Antoniusstraße 21 und Großkölnstraße 58a). 2025 konnte die SEGA weitere Grundstücksflächen im Bereich zwischen Antonius- und Mefferdatisstraße hinzuerwerben (Flurstücke 2380, 2381, 1512, 1513 und 1485). Um das Vorhaben umfassend realisieren zu können, beabsichtigt die SEGA, weitere Grundstücke im Plangebiet - insbesondere im Bereich des 2. Bauabschnitts - zu erwerben.

Die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) hat auf Basis des Ergebnisses eines 2023 von ihr durchgeführten freiraumplanerischen Wettbewerbs die Freianlagenplanung im Altstadtquartier Büchel über die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI; Beschluss im Planungsausschuss am 20.06.2024) bis zum hier vorliegenden Stand der Planung (Ausführungsplanung, entsprechend Leistungsphase 5 HOAI) vorangetrieben. Die Planung wurde zwischen der Verwaltung der Stadt, der SEGA und den Planungsbüros abgestimmt.

Bebauungsplan und Städtebau

Am 01.12.2005 hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen den Beschluss A 250 zur Aufstellung eines Bebauungsplans, zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung, der städtebaulichen Aufwertung und Steuerung der Nutzung durch Vergnügungsstätten und der Bordellnutzung für den Gesamtbereich Altstadtquartier Büchel zwischen Kleinkölnstraße, Mefferdatisstraße und Büchel einschließlich der Antoniusstraße gefasst. Gleichzeitig liefen die Planungen zum Abriss des Parkhauses Büchel und zur Neubebauung durch privatwirtschaftliche Investoren an. Weitere Aufstellungsbeschlüsse und ein städtebaulicher Wettbewerb ergänzten in den folgenden Jahren den o.g. Aufstellungsbeschluss.

Anfang 2019 zogen sich die Investoren aus dem Projekt zurück und boten der Stadt Aachen ihre Liegenschaften und Gebäude zum Erwerb an, unter anderem das Parkhaus-Grundstück als Kernstück der Entwicklung. Die Stadt hat 2019 die Grundstücke erworben und zur Entwicklung des Quartiers die SEGA gegründet (siehe oben).

Am 26.08.2020 beschloss der Rat der Stadt Aachen eine Neufassung der städtebaulichen Ziele für den Gesamtbereich Altstadtquartier Büchel und den Bereich um die Antoniusstraße. In umfangreichen Beteiligungsformaten wurde die Planungsidee „Wiese“ entwickelt und nach einem weiteren Vertiefungsprozess als Planungsidee „offene Wiese“ vom Planungsausschuss beschlossen. Die konkretisierte Planungsidee „offene Wiese“ wurde der weiteren städtebaulichen Ausarbeitung und dem zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 999 – Altstadtquartier Büchel zugrunde gelegt. Für den Bereich Antoniusstraße wurde im Juni 2022 der einfache Bebauungsplan Nr. 999A - Antoniusstraße beschlossen. Dieser sollte mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung die Prostitution in einem Teilbereich der Antoniusstraße konzentrieren. Zur Qualifizierung des Freiraums wurde im Frühjahr 2023 ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Die auf dem Siegerentwurf konkretisierte Entwurfsplanung für die öffentliche Grünfläche wurde in die städtebauliche Planung integriert. Dieses konkretisierte städtebauliche Konzept wurde am 20.06.2024 und nach einer erneuten Konkretisierung am 05.06.2025 von den politischen Gremien beschlossen.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 999A – Antoniusstraße (Beschluss vom 11.05.2022, Vorlage-Nr.: FB 61/0381/WP18-1) wurde beklagt und mit Urteil des OVG Münster vom 23.04.2024 für unwirksam erklärt. Auf Grund dieser gerichtlichen Entscheidung müssen die städtebaulichen Ziele im Bereich der Antoniusstraße überprüft und neu gewertet werden. Unter Berücksichtigung des Urteils des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 23.04.2024, ist es aus planungsrechtlicher Sicht notwendig, das „Bebauungsplanverfahren Nr.999 - Altstadtquartier Büchel“ - in zwei Bebauungsplanverfahren – Süd und Nord – zu teilen (Beschluss im Planungsausschuss am 05.06.2025). Der erforderlichen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Teilbereichen des Altstadtquartiers Büchel Rechnung tragend, wird das Bebauungsplanverfahren nunmehr zunächst im südlichen Bereich als „Bebauungsplan 999S - Altstadtquartier Büchel Süd“ – weitergeführt. So wird die städtebauliche Entwicklung im südlichen Bereich zügig vorangetrieben und es kann Planungssicherheit in diesem Bereich hergestellt werden. Die Erstellung des Bebauungsplans erfolgt als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB. Der für den „Bebauungsplan 999S - Altstadtquartier Büchel Süd“ - vorgesehene Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 Hektar und wird begrenzt durch den Büchel im Süden, die Nikolausstraße im Westen und die Mefferdatisstraße im Osten. Im Norden grenzen rückwärtig die Grundstücke der nördlich gelegenen Antoniusstraße an.

Eigentumsverhältnisse und Beschlussgegenstand

Die SEGA ist heute Eigentümerin der größten Teile des Planungsbereichs der zukünftigen Freianlagen des 1. Bauabschnitts und von Teilen der neuen Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege, Flächen für Leitungsführungen). Ein kleinerer Teil des Planbereichs befindet sich im Eigentum der Stadt. Nach der Fertigstellung der geplanten Anlagen (Freiflächen und Wege) ist eine Übertragung der betroffenen Flächen in das Eigentum der Stadt vorgesehen. Die Flächenübertragung ist nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage. Diese Entscheidung wird den städtischen Gremien in einer separaten Vorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Bearbeitung und Herstellungskosten

Erarbeitet wird die Freianlagenplanung vom Siegerbüro des Wettbewerbs von 2023, dem Büro GM013 Landschaftsarchitektur BDLA aus Berlin unter Federführung der SEGA. Parallel erfolgt die Tiefbauplanung für die Ver- und Entsorgung (nicht Gegenstand dieser Vorlage). Diese wird erarbeitet von der Kempen Krause Ingenieure GmbH aus Aachen. Die SEGA koordiniert sämtliche Planungsschritte. Sie wird auch die Baumaßnahme steuern. Die Planungskosten sowie die Kosten für die erstmalige Herstellung trägt die SEGA.

Bauabschnitte und Bauphasen

Das städtebauliche Konzept für das Altstadtquartier Büchel sieht eine durchgreifende städtebauliche Neuordnung im Bereich zwischen Antoniusstraße und Büchel vor. Kern der Planung ist eine großzügige, zukünftig öffentliche Freifläche zwischen dem Büchel und der Antoniusstraße mit einer Wegeverbindung zur Mefferdatisstraße.

Die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ist in zwei Bauabschnitten und im Falle des 1. Bauabschnitts wiederum in zwei Bauphasen vorgesehen. Maßgeblich für die Aufteilung der Bauabschnitte ist, dass eine Umsetzung des 1. Bauabschnitts vollständig auf Flächen der Stadt und der SEGA erfolgen kann. In Phase I des 1. Bauabschnitts soll eine geordnete Herstellung eines größeren Teils der zukünftigen öffentlichen Freifläche erfolgen. In dieser Phase ist die Andienung der Baufelder für den folgenden Hochbau (dieser erfolgt durch Dritte) in den zentralen Bereichen über eine Baustraße sichergestellt. Nach möglichst weitgehendem Abschluss der Hochbaumaßnahmen ist der Endausbau der Verkehrsflächen vorgesehen. Der Endausbau betrifft im Einzelnen Wegeflächen im Plangebiet und den Umbau des Büchel zwischen Einmündung Nikolausstraße und Mefferdatisstraße (siehe Anlage 2).

Auch innerhalb der heutigen öffentlichen Flächen werden Baumaßnahmen des 1. Bauabschnitts den zwei Bauphasen zugeordnet:

- 1. Bauabschnitt, Phase I: Herstellung eines Teils der Grünfläche auf den heutigen Verkehrsflächen der Straße Büchel („grün“ in Anlage 1)
- 1. Bauabschnitt, Phase I: Herstellung eines Teils der Verkehrsfläche (Fläche vor dem Gebäude Büchel 41 und auf den heutigen Verkehrsflächen der Straße Büchel) und Bordsteinabsenkungen zur Herstellung der Barrierefreiheit auch im Übergangszustand („hellblau“ in Anlage 1)

- 1. Bauabschnitt, Phase II: Herstellung der verbleibenden Verkehrsfläche am Büchel („blau“ in Anlage 1)

Erläuterung der Planung

Gestaltung

Die durch den Rückbau des Parkhauses gewonnenen Flächen eröffnen die Möglichkeit der Entwicklung eines neuen öffentlichen Stadtraums als lebendiges Quartierszentrum mit einer attraktiven Grünfläche. Im Mittelpunkt der Freiflächenplanung stehen Nachhaltigkeit, ökologische Vielfalt sowie soziales Miteinander in einem Freiraum für alle mit neuer, qualitätvoller raumbildender Bebauung in den Randbereichen mit angestrebten Erdgeschossnutzungen, die zur Freifläche Bezug nehmen. Es entsteht ein zeitgemäßer, klimapositiver sowie generationen- und milieuübergreifender Freiraum, ein Ort städtischen Lebens – ein grünes Herz für das Altstadtquartier Büchel und die Aachener Innenstadt.

Diese Funktionen werden die neue Freifläche, in wesentlichen Teilen bereits mit Fertigstellung des 1. Bauabschnitts, übernehmen. Dennoch bleibt die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts zu einem späteren Zeitpunkt das städtebauliche Ziel. Sowohl stadträumlich als auch in Bezug auf die Komplettierung der Wegebeziehungen und die Einbindung einer aufgewerteten Antoniusstraße in das Stadtgefüge bleibt die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts weiterhin im Fokus.

Im Mittelpunkt der Planung stehen nach Abschluss des 2. Bauabschnitts vier, im 1. Bauabschnitt zunächst drei grüne Quartiersterrassen. Diese ergänzen die steinerne Innenstadt um einen grünen und nachhaltigen Freiraum und vereinen als Quartiersmittelpunkt die historischen Bezüge des Ortes mit einer zukunftsorientierten Grundkonzeption. Räumliche Verknüpfungen mit der Aachener Altstadt werden herausgearbeitet und gestärkt. Neue Wegeverbindungen entstehen vom Münsterplatz / dem Aachener Dom / dem Katschhof über den Bahkauw und die Mefferdatisstraße bis zum Bädersteig und weiter zur östlichen Innenstadt. Sichtachsen inszenieren den Dom und die Rathauktürme und bieten Orientierung. Alle Eingänge zum Altstadtquartier Büchel werden über kleine Auftaktplätze ähnlicher Gestalt herausgearbeitet und an den Bahkauw als steinernes Pendant angeknüpft.

Eine zentral gelegene Platzfläche, eingebettet in die grünen Terrassen und die neue Bebauung (Neubau der Fraunhofergesellschaft für ein „Zentrum für Energie und Klimatechnologie in Aachen“), empfängt die Besucherinnen und Besucher und bildet das Zentrum des Stadtquartiers. Die Rasenflächen laden zur freien Nutzung ein. Die offene Mitte bietet einen Blick vom topografisch höchsten Punkt (im 2. Bauabschnitt von der Antoniusstraße) bis nach unten zum Büchel und steht als multifunktionale Rasenfläche für Bewegung, Spiel und Sport zur Verfügung. Ball- oder Laufspiele wie Federball, Seilhüpfen oder Fangen sind denkbar. Die Randbereiche werden im lichten Schatten der neuen Bäume zum Ort des Austauschs und der Aneignung. Hier finden ruhigere Nutzungen wie Picknick mit Decke, das Feierabendgetränk oder ein gutes Buch Raum. Sonnenbadende finden ausreichend freie Nischen zwischen den Bäumen.

Sitzmauern schützen, leiten und werden zu Treffpunkten und Orten des Aufenthalts mit Blick über die grünen Terrassen. Sehen und gesehen werden. Sitzauflagen, teils mit Rückenlehne laden auch zum längeren Verweilen ein und ergänzen das Aufenthaltsangebot für die ältere Generation. Vom zentralen Platz, vor dem Neubau der Fraunhofergesellschaft für das „Zentrum für Energie und Klimatechnologie in Aachen“, führt ein barrierearmer Weg durch die grünen Quartiersterrassen und überwindet den Höhenunterschied zu höher gelegenen Bereichen (im 2. Bauabschnitt als Anbindung der Antoniusstraße). Die Platzränder werden als Nachbarschaftsbänder, als Orte für Kommunikation und Aktivitäten entwickelt. Spezifische Nutzungsangebote wie Picknick-Tische ohne Konsumzwang und Tischtennisplatten werden zu Anziehungspunkten im Quartier.

Spielpunkte

Die grünen Terrassen mit den freien Rasenflächen und die multifunktionalen, befestigten Flächen werden in ihrer Gesamtheit als Spiel- und Bewegungsort verstanden. Einzelne Spielpunkte auf den Rasenflächen ergänzen den Freiraum mit definierten Spielangeboten und fügen sich in den zurückhaltenden Grundcharakter des Ortes ein. Findlinge und Spieltiere finden sich auf allen Terrassen und können als Spielelemente oder Orte der Pause und der Beobachtung genutzt werden. Auf der unteren grünen Terrasse, in Nähe zu einer Außengastronomiefläche ist ein Sandspielbereich mit gestalteten Holzelementen für Kleinkinder vorgesehen. Eine barrierearme Zuwegung ermöglicht die Teilhabe von bewegungseingeschränkten Kindern oder das Anfahren mit dem Kinderwagen. Senkrechte Robinienpfosten ermöglichen das Spannen einer Slackline und ergänzen zusammen mit Balancierbalken das Spiel- und Bewegungsangebot auf der untersten Rasenfläche für Jugendliche und Erwachsene. Auf der mittleren Terrasse nutzt eine Hangrutsche, die vollständig in den 1. Bauabschnitt integriert wurde, die gegebene Böschungsneigung und bietet Kindern bis zum Jugendalter einen hohen Spielwert. Der seitlich der Rutsche angeordnete Aufgang fügt sich durch Stellstufen und Findlinge als Tritt- und Sitzsteine in den Hang ein.

Ökologische Terrassen

Wildwiesen bilden einen naturnahen Rahmen um die offenen Rasenflächen und bieten neben einer räumlichen Fassung auch Lebensraum für Insekten und kleine Tiere. Die Mahd der Wildwiesen wird auf 2x im Jahr beschränkt. Im Zusammenspiel mit den Bäumen und Vogelnährgehölzen entsteht ein Stück Natur in der Stadt. Die unterste Terrasse ist als Mulden-Garten gestaltet und wird zum ökologischen Kleinod in der steinernen Innenstadt. Beerensträucher, verschiedene Gehölze und ein Walnussbaum erzeugen über das Thema der essbaren Stadt Aufmerksamkeit für ökologische Belange. Über Trittsteine wird der Muldengarten

betret- und erfahrbar. Themen der Nachhaltigkeit, Klimaresilienz und Ökologie werden ästhetisch gestaltet und beispiel- und nutzbar gemacht in die Stadtgesellschaft getragen.

Multifunktionaler Quartiersplatz

Vor dem Neubau der Fraunhofergesellschaft entsteht ein multifunktionaler Vorplatz, der als Gelenk alle Richtungen des Quartiers verknüpft. Er bietet Raum für unterschiedliche Veranstaltungsformate, auch kleine Märkte und eine Bespielung durch das „Zentrum für Energie und Klimatechnologie in Aachen“. Er wird zum wandelbaren Treffpunkt und Aufenthaltsort im Quartier. Ein teils interaktiver Brunnen bespielt den Platz mit einer eigenständigen Atmosphäre, bringt Belebung und Aufmerksamkeit im Alltag und verweist auf die Historie der Stadt Aachen.

Durchgang zum Bädersteig

Die neue innerstädtische Verbindung vom Dom zum Bädersteig wird herausgearbeitet. Sichtbezüge zum Dom und den Rathaustürmen werden inszeniert. Kleine Flächen zum Aufenthalt, als Treffpunkt oder als Abstellort für Fahrräder legen sich mit einem lichten Schatten durch einzelne Bäume in diese Achse.

Straßenverläufe

Eine offene Entwässerungsrinne zeichnet die historischen Straßenverläufe der Antoniusstraße und der Straße Büchel nach und trennt Fahrbereich von Gehbereich an den Gebäuden. Beide Straßenzüge bieten barrierefreie Parkplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen/Liefer- und Ladeplätze, Parkplätze für E-Sharing-Pkw für Anwohnerinnen und Anwohner, Fahrradstellplätze und Ausleihstationen. Am oberen sowie am unteren Ende der grünen Terrassen finden sich als Ergänzung überdachte Fahrradstellplätze, wovon die nördliche Fahrradüberdachung erst im 2. Bauabschnitt gebaut wird.

Kfz-Verkehr - Verkehrskonzept

Für den Büchel wird von der Verwaltung die Umwandlung in eine Fußgängerzone angestrebt. Gemäß Beschluss im Mobilitätsausschuss vom 10.07.2025 soll die entsprechende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt werden. Der Büchel wird einspurig ausgebaut und erhält Ausweichbuchten für Begegnungssituationen, die gleichzeitig als Feuerwehraufstellfläche dienen. Der Ausbau des Büchel lässt mit dem niveaugleichen Ausbau mit weicher Separation sowohl die Beibehaltung des heutigen Separationsprinzips als auch eine mögliche Ausweisung als Fußgängerzone in geeigneter Weise zu. Durch die Ausweichbuchten kann sowohl Einrichtungs- als auch Beidrichtungsverkehr im Büchel angemessen abgewickelt werden. Die Wegeverbindung von der Mefferdatisstraße zum Büchel wird bis zum Neubau der Fraunhofergesellschaft für Anliegerverkehr befahrbar sein. Eine Durchfahrbarkeit zum Büchel bleibt Müll- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten. Dafür werden Platzfläche und weitere Wegeflächen durch Poller mit Spezialschlössern gegen individuelle Durchfahung geschützt. Alle Wege sind für die Befahrung mit Pflegefahrzeugen zur Unterhaltung der Grünanlagen ausgelegt.

Brunnen und Thermalwasser

Eine Brunnenanlage, die grundsätzlich für den Betrieb mit Thermalwasser ausgelegt wird, begleitet die zentrale Platzfläche und die untere grüne Terrasse. Derzeit besteht für den Betrieb des Brunnens mit Thermalwasser noch Prüfbedarf, insbesondere in der Frage der Einleitung des stark mineralhaltigen Thermalwassers in das nachgelagerte öffentliche Kanalnetz. Sollte diese Fragestellung bis zur Inbetriebnahme der Brunnenanlage nicht abschließend geklärt werden können, kann die Brunnenanlage zunächst im Umlauf mit Frischwasser betrieben werden. Die Brunnenläufe und -becken haben unterschiedliche Höhen. Die oberste Wasserrinne wird auf Sitzhöhe ausgeführt und lädt zum Verweilen am Wasserlauf ein. Das mittlere Becken ist annähernd auf Bodenniveau und damit begehbar. Das untere Becken am Büchel erlaubt ein dem Wasser zugewandtes Sitzen mit den Füßen im Wasser.

Weiterhin prüft die Fraunhofergesellschaft die Möglichkeit der thermischen Nutzung sowie die Inszenierung des Thermalwassers in ihrem Neubau. Im Idealfall wird nach Fertigstellung des Fraunhofer-Neubaus das Thermalwasser nach dem Kaskadenprinzip in zwei Stufen inszeniert und genutzt: zunächst sichtbar und thermisch im „Zentrum für Energie und Klimatechnologie in Aachen“ und dann in der zweiten Stufe in der oben beschriebenen öffentlichen Brunnenanlage. Die Umsetzbarkeit dieses Konzeptes ist derzeit mit allen Beteiligten in Klärung.

Zugänglichkeit für alle Bevölkerungsgruppen

Die Belange der Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit sind im Hinblick auf die Herstellung einer Freifläche, die für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich ist, in die Planung eingeflossen. Die Wege- und Grünflächen sind barrierearm ausgelegt. Dies findet in den lichten Wegebreiten, in den Höhen- und Gefällesituationen der Wegeflächen sowie in einem Konzept mit Leitelementen für Sehbehinderte Berücksichtigung. Das Konzept für Barrierearmut wurde in der Kommission für barrierefreies Bauen erörtert. Wesentliche Aspekte aus dieser Abstimmung konnten übernommen werden. Im Einzelnen

gehören dazu (siehe Anlage 3):

- Auffindestreifen als taktile Leitelemente entlang aller Gebäude in kontrastierendem Farbton und spürbarem Oberflächenwechsel
- Richtungs- und Sperrfelder sowie Aufmerksamkeitsfelder in Bereichen von Übergängen und Treppen
- weitestgehende Einhaltung des maximalen Gefälles in Wege- und Platzflächen; längere Steigungen mit Podesten
- Handläufe an Treppenanlagen
- barrierefreie Zugänge zu potenziellen Gastronomieflächen
- barrierefreie bzw. barrierearme Zugangsmöglichkeiten zu Rasen- und Spielflächen
- Sitzelemente mit Rückenlehnen und teilweise mit Armlehnen
- barrierefreier KFZ-Stellplatz am Büchel
- in Phase I: provisorische Bordsteinabsenkungen im Straßenbestand am Büchel

Darüber hinaus stehen im Straßenraum Parkplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen zur Verfügung.

Beläge und Einfassungen

Die zu erwartende Nutzung des Areals erfordert robuste Materialien, die aus dem Farb-, Material- und Formenkanonen der umgebenden Altstadt sowie den Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch Innenstadt übernommen wurden. Die befahrbaren Wege- und Platzflächen werden in grauen Betonstein ausgeführt. Das gleiche Material soll perspektivisch auch im Umfeld des „Haus der Neugier“ verwendet werden bzw. wird und wurde aktuell in anderen Bereichen der Stadt verbaut (z. B. Lothringer Platz). Die Nebenflächen werden als Rasenfugenpflaster (Ausweichbuchten am Büchel) aus Betonstein, ggf. aus gebrauchtem Naturstein (vom Bauhof E18) mit hohem Fugenanteil hergestellt. Entlang der Gebäudekanten verlaufen Streifen aus Basalt-Mosaiksteinpflaster gem. Umgebung. Die Stufenanlagen entlang der Gebäude und die offenen Rinnen entlang der historischen Straßenzüge werden als Betonwerkstein ausgeführt (siehe Anlage 4).

Mobiliar

Die Sitzmauern aus Werkbeton erhalten punktuell eine Holzsitzauflage mit Rückenlehne, teilweise mit Armlehnen. Als weitere Sitzelemente mit unterschiedlichen Qualitäten werden Vollholzbalken (Dalben) und Sitzbänke mit einer Sitzfläche aus Holz und Rückenlehne vorgesehen. Stühle als Gruppe tlw. mit Tischen als Picknick-Orte entlang der Wege ergänzen das Sitzangebot. Fahrradanhängerbügel, Abfallbehälter, Leuchtkörper sind aus pulverbeschichtetem Stahl bzw. anodisiertem Aluminium. Poller werden soweit möglich aus der aktuellen Anlage wiederverwendet. Sowohl an der Straße Büchel als auch zur Antoniusstraße werden überdachte und begrünte Fahrradabstellanlagen hergestellt. Ein Standort für eine Packstation (nahe Mefferdatisstraße), Informationstafeln für den ÖPNV, E-Bike- und E-Scooter-Ausleihflächen sind vorgesehen und werden im Untergrund (Stromversorgung) vorgerüstet. Gleiches gilt für einen Trinkwasserbrunnen in der Wegeverbindung zur Mefferdatisstraße (siehe Anlage 4).

Beleuchtung

Einfache verzinkte Mastleuchten mit Strahlern leiten durch die Grün- und Freifläche und setzen in der Dunkelheit Akzente. Die Eingangszone und kleinen Plätze werden durch hohe Mastleuchten mit mehreren Lichtpunkten herausgehoben. Die Wege erhalten leitende, niedrigere Mastleuchten mit ein bis zwei Lichtpunkten.

Vegetationskonzept

Multifunktionale Rasenflächen in der Mitte werden durch pflegeextensive Wildwiesen in den Randbereichen ergänzt. Rund 27 neue, klimaresiliente Bäume und eine Vielzahl Sträucher bringen Schatten, Staubbindung, Sauerstoffproduktion und Biodiversität in die steinerne Innenstadt. Heimische Baumarten in den Rasenbereichen bilden ein naturnahes Bild. Die Eingangszone und kleinen Plätze werden durch besondere, nicht heimische klimaangepasste Baumarten akzentuiert, dabei werden die Blickbeziehungen zum Dom freigehalten. Im Bereich des Muldengartens werden Baum- und Straucharten im Sinne der essbaren Stadt ergänzt. Wichtige Tiernährgehölze bilden die Grundlage. Folgende Baumarten und Gehölze im Muldengarten sind im Einzelnen vorgesehen:

- *Acer campestre*, Feldahorn – 1 Stk.
- *Acer platanoides* 'Farlake's Green', Spitzahorn – 2 Stk.
- *Alnus incana* 'Aurea', Grauerle – 3 Stk.
- *Fraxinus americana* 'Autumn Purple', Purpur-Amerikanische Esche – 2 Stk.
- *Fraxinus angustifolia* 'Raywood', Schmalblättrige Esche – 2 Stk.
- *Gleditsia triacanthos* 'Skyline', Gleditschie – 5 Stk.
- *Juglans regia*, Walnuss – 1 Stk.
- *Malus sylvestris* (oder Sorte), Wildapfel – 1 Stk.
- *Nyssa sylvatica*, Tupelobaum – 2 Stk.
- *Paulownia tomentosa*, Blauglockenbaum – 1 Stk.
- *Prunus avium* 'Plena', Gefüllte Vogelkirsche – 6 Stk.
- *Quercus petraeus*, Traubeneiche – 1 Stk.

Gehölze im Muldengarten:

- *Alnus viridis*, Grün-Erle – 4 Stk.
- *Corylus avellana*, Gemeine Hasel – 13 Stk.
- *Ribes rubrum*, Rote Johannisbeere – 9 Stk.
- *Salix purpurea* 'Nana', Kleinwüchsige Purpur-Weide – 10 Stk.

Im Bereich des Büchel sind drei ortsfeste Bäume in großen Pflanzkübeln vorgesehen. Baumpflanzungen in erdgebundenen Baumquartieren sind hier aufgrund der großen Leitungsdichte im Untergrund nicht möglich. Eine abschließende Prüfung dieses Sachverhalts erfolgt derzeit zwischen FB 36 und der Regionetz. Sollte sich die Möglichkeit von erdgebundenen Baumpflanzungen doch noch als möglich erweisen, werden diese bevorzugt.

Durch die Artenvielfalt wird ein diverses Strukturbild geschaffen. Die unterirdische Bodenplatte des abgebrochenen Parkhauses wurde bei der Wahl der Arten und Pflanzstandorte berücksichtigt. Eine Öffnung der Bodenplatte für Pflanzungen kann voraussichtlich vermieden werden (dies wird lediglich punktuell für den Leitungsbau erforderlich).

Regenwassermanagement

Der Muldengarten am Büchel bildet die unterste grüne Terrasse. In der Mulde wird sich bei normalen Regenereignissen eine kleinere Wasserfläche mit geringer Anstauhöhe aufspannen, die als temporäres Wasserelement eine lebendige gestaltende Funktion übernimmt, ähnlich, wie dies in der Zwischenzeit am Büchel in den dort ausgebildeten Mulden, auch bereits der Fall war. Bei Starkregenereignissen füllt sich die Mulde stärker und hält so Oberflächenwasser der oberhalb liegenden Freiflächen vorübergehend von der Einleitung in die Regenwasserkanalisation zurück, um diese in kritischen Regensituationen zu entlasten. Das zurückgehaltene Wasser wird nach dem Regenereignis gedrosselt in die Kanalisation abgegeben.

Eine Zisterne, die in die Struktur der Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses integriert wird, sammelt Regenwasser von Dach- und Freiflächen. Dieses Wasser soll zur Unterstützung der Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Das Zisternenwasser wird über eine Bewässerungsanlage auf die zu bewässernden Flächen ausgebracht. Die Kapazität der Zisterne ist auf die Umsetzung des 2. Bauabschnitts ausgelegt.

1. Bauabschnitt, I. Phase, Herstellung 2. Bauabschnitt

Zielsetzung der Herstellung der neuen Freifläche am Büchel ist es, den Aachener Bürgerinnen und Bürgern nach dem Rückbau der Zwischenzeit am Büchel möglichst zeitnah wieder ein Freiflächenangebot im Altstadtquartier zur Verfügung stellen zu können. Dafür wird bereits im 1. Bauabschnitt vor Beginn der Hochbaumaßnahmen ein großer Teil der Freifläche des 1. Bauabschnitts im endgültigen Zustand hergestellt. Um in der Bauzeit der geplanten Hochbaumaßnahmen eine Andienung der für Hochbauvorhaben vorgesehenen Baufelder sicher zu stellen, wird zwischen Mefferdatisstraße und Büchel zunächst eine Baustraße im Vorstufenausbau (als einfache Asphaltfläche) hergestellt. Diese Fläche wird der Abwicklung des mit den Baumaßnahmen verbundenen Schwerlastverkehrs dienen. Folgerichtig wird auch der Straßenraum des Büchel in Phase II, 1. Bauabschnitt im Endgültigen Zustand hergestellt.

Ebenso wird die Treppenanlage entlang der Westseite des für das Fraunhofer Projekt vorgesehenen Grundstücks erst in der II. Phase des 1. Bauabschnitts hergestellt. Hier wird im Zuge der Hochbaumaßnahme noch mit größeren Eingriffen gerechnet. Die Fläche der zukünftigen Treppenanlage wird zunächst als begrünte Böschung hergestellt.

Die Herstellung des 2. Bauabschnitts (nicht Entscheidungsgegenstand dieser Vorlage) soll dann im Wesentlichen über Nikolausstraße und Antoniusstraße von Norden aus erfolgen.

Folgekosten

Grünfläche: Die Folgekosten nach Herstellung der Grünfläche (im Wesentlichen Pflege, Reinigung, Instandhaltung) werden nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts, II. Phase (gemäß Anlage 6) mit jährlich rund 49.940 € veranschlagt. Die Kosten fallen nach einem Jahr Fertigstellungspflege und Übertragung an die Stadt voraussichtlich ab 2028 an (157 qm Fläche im städtischen Eigentum, 2.230 qm SEGA-Flächen).

-

Öffentliche Verkehrsfläche: Für den Straßenraum werden ab Fertigstellung des 1. Bauabschnitts, II. Phase, voraussichtlich im Jahr 2030 für die städtischen Flächen (911 qm) 17.200 € und der SEGA-Flächen (857 qm) nach Übertragung der Flächen an die Stadt 16.185 €, insgesamt 33.400 € jährlich für Unterhaltung und Instandsetzung veranschlagt.

Brunnen: Die Unterhaltungskosten für die Thermalanlage/Brunnentechnik werden, geschätzt, jährlich ca. 15.000 € nach Übertragung an die Stadt betragen.

Die Ermittlung der Folgekosten erfolgte durch den Stadtbetrieb E18 und E26 auf Basis der vorliegenden Ausführungsplanung und auf Grundlage von aktuellen Erfahrungswerten. Eine etwaige Kostenanpassung vor dem Hintergrund von Preissteigerungen und der tatsächlichen Nutzungsintensität der Flächen, die aktuell noch nicht abschließend bekannt ist und demnach beurteilt werden kann, bleibt vorbehalten.

Durch die neue Gestaltung der Grünflächen und des Straßenraums entsteht für den Aachener Stadtbetrieb bzw. Gebäudemanagement gegenüber der ursprünglichen Situation (Parkhaus) ein zukünftiger Mehraufwand für die Unterhaltung und Instandsetzung. Diese Aufwände gleichen sich nicht durch den Wegfall anderer Pflegemaßnahmen innerhalb der Stadt aus und können daher nicht kostenneutral vom E18 / E 26 übernommen werden.

Die Deckung der entstehenden zusätzlichen Mehraufwendungen durch die Folgekosten sind unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Haushaltslage und Haushaltsanmeldung sicherzustellen.

Anlage/n:

1 - 250902_AQB_Ausführungsbeschluss Anlagen_FINAL (öffentlich)