

Vorlage		Vorlage-Nr: Dez III/0006/WP18
Federführende Dienststelle: Dezernat III		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Datum: 16.02.2022
		Verfasser/in: Dez. III
Altstadtquartier Büchel – Sachstand öffentliche Debatte zu den Planungsvarianten		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.03.2022	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung
09.03.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
10.03.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Planungsausschuss entsprechend der in der Ausschusssitzung vorgestellten Arbeitsergebnisse, die Verwaltung zu beauftragen, die Varianten „Geteilte Wiese“ und „Offene Wiese“ weiter auszuarbeiten.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Planungsausschuss entsprechend der in der Ausschusssitzung vorgestellten Arbeitsergebnisse, die Verwaltung zu beauftragen, die Varianten „Geteilte Wiese“ und „Offene Wiese“ weiter auszuarbeiten.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung entsprechend der in der Ausschusssitzung vorgestellten Arbeitsergebnisse, die Varianten „Geteilte Wiese“ und „Offene Wiese“ weiter auszuarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

Das Altstadtquartier Büchel blickt auf eine wechselvolle Geschichte privatwirtschaftlicher Entwicklungsversuche zurück. Anfang 2019 bot der Rückzug der letzten Entwicklerinnen der Stadt Aachen die Gelegenheit, das Projekt in die eigene Federführung zu übernehmen und inhaltlich neu auszurichten. Hinsichtlich des bisherigen Verfahrens wird auf die Vorlage FB 61/0309/WP18 (Januar 2022) verwiesen.

Zentraler nächster Schritt und Grundlage für alle weiteren Verfahren ist die Diskussion konkreter städtebaulicher Entwicklungsvarianten und die Erarbeitung und Festlegung einer städtebaulichen Zielvariante. Zu diesem Zweck wurden bereits drei verschiedene städtebauliche Varianten („Geteilte Wiese“, „Stufenwiese“ und „Offene Wiese“) in der Januarsitzung der Bezirksvertretung Mitte und des Planungsausschusses mündlich vorgestellt, deren Darstellungen dieser Vorlage nun als Anlage beigefügt sind.

Die Darstellungen werden jeweils unterteilt in einen 1. Bauabschnitt (BA), der eine grundsätzlich auch eigenständig umsetzbare Lösung auf städtischen oder SEGA-Flächen garantiert, sowie einen 2. Bauabschnitt im Sinne eines „Gesamtausbaus“, der den Einbezug von Fremdgrundstücken erfordert. Die Skizzen zur Freiraumgestaltung geben nur erste Hinweise, welche Freiraumtypen möglich wären. Die konkrete Freiraumgestaltung wird in einem kommenden Verfahren – geplant ist ein freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb – weiter entwickelt. Zunächst steht also die Entscheidung über die städtebaulichen Grundzüge an.

Die Kultur des Dialogs, die die SEGA und die Stadtverwaltung Hand in Hand mit der Politik, der Öffentlichkeit, den Stadtmacher*innen und vielen weiteren Beteiligten bis hierhin erprobt und entwickelt haben, wird auch in diesem Prozess fortgesetzt. Die Diskussion orientiert sich dabei insbesondere auch an den vom Planungsausschuss bereits im April vergangenen Jahres festgelegten Leitkriterien zur Entwicklung des Büchel:

- Qualität im Städtebau und der Wiese von Anfang an – 1. BA nur SEGA-Flächen
- Die Adresse ist die Wiese! – Adressbildung über den Freiraum
- Der Büchel im Netz der Altstadt – „richtige“ Anbindung des Quartiers
- Am Büchel unterwegs – welche Wegeverbindungen braucht es im und durch das Quartier
- Freiraum trifft Bebauung – wie korrespondieren Freiraum und Bebauung insbesondere in den Erdgeschossen
- Vielfalt und Attraktivität in der Nutzung – Flächenangebot für die Stadtmacher*innen
- „Büchel“ bedeutet „Hügel“ – Nutzung der Topografie
- Kein Mittelmaß in der Gebäudestruktur – differenzierte Bebauung und bauliche Akzente

Stadtverwaltung und SEGA haben in den vergangenen Wochen – mit reger Teilnahme von Vertreter*innen der Politik – verschiedene Beteiligungs- und Informationsformate zur Diskussion der Varianten mit den Anlieger*innen, den Stadtmacher*innen, verschiedenen Fachleuten sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Am 28.01.2022 luden die Stadt Aachen und die SEGA die Öffentlichkeit zu einem digitalen Bürger*innendialog ein, der insbesondere den aktuellen Stand der Rahmenplanung und die erarbeiteten städtebaulichen Entwicklungsvarianten thematisierte. Interessierte Bürger*innen konnten dabei in der Veranstaltung sowie im Nachgang bis 12.02.2022 Anregungen, Hinweise und Fragen zur Rahmenplanung und zum Gesamtprozess formulieren. Die im Rahmen der Beteiligungs-

und Informationsformate gewonnenen Erkenntnisse und Diskussionspunkte werden in der Sitzung mündlich berichtet.

Es zeichnet sich ab, dass insbesondere die Variante „Geteilte Wiese“ und die Variante „Offene Wiese“ für eine weitere Bearbeitung geeignet sind. Dies wird in den Sitzungen von Ausschuss für Umwelt und Klima, Bezirksvertretung Mitte und Planungsausschuss detailliert erläutert. Die Verwaltung empfiehlt, die Varianten „Geteilte Wiese“ und „Offene Wiese“ zur detaillierten Bearbeitung vorzusehen.

Anlage/n:

Präsentation aus der Bezirksvertretung Mitte vom 12.01.2022 und dem Planungsausschuss vom 13.01.2022

Altstadtquartier Büchel

Werkstattbericht Altstadtquartier Büchel

Vorstellung der aktuellen Planungsvarianten „SEGA-Flächen +“

Bezirksvertretung Mitte am 12. Januar 2021

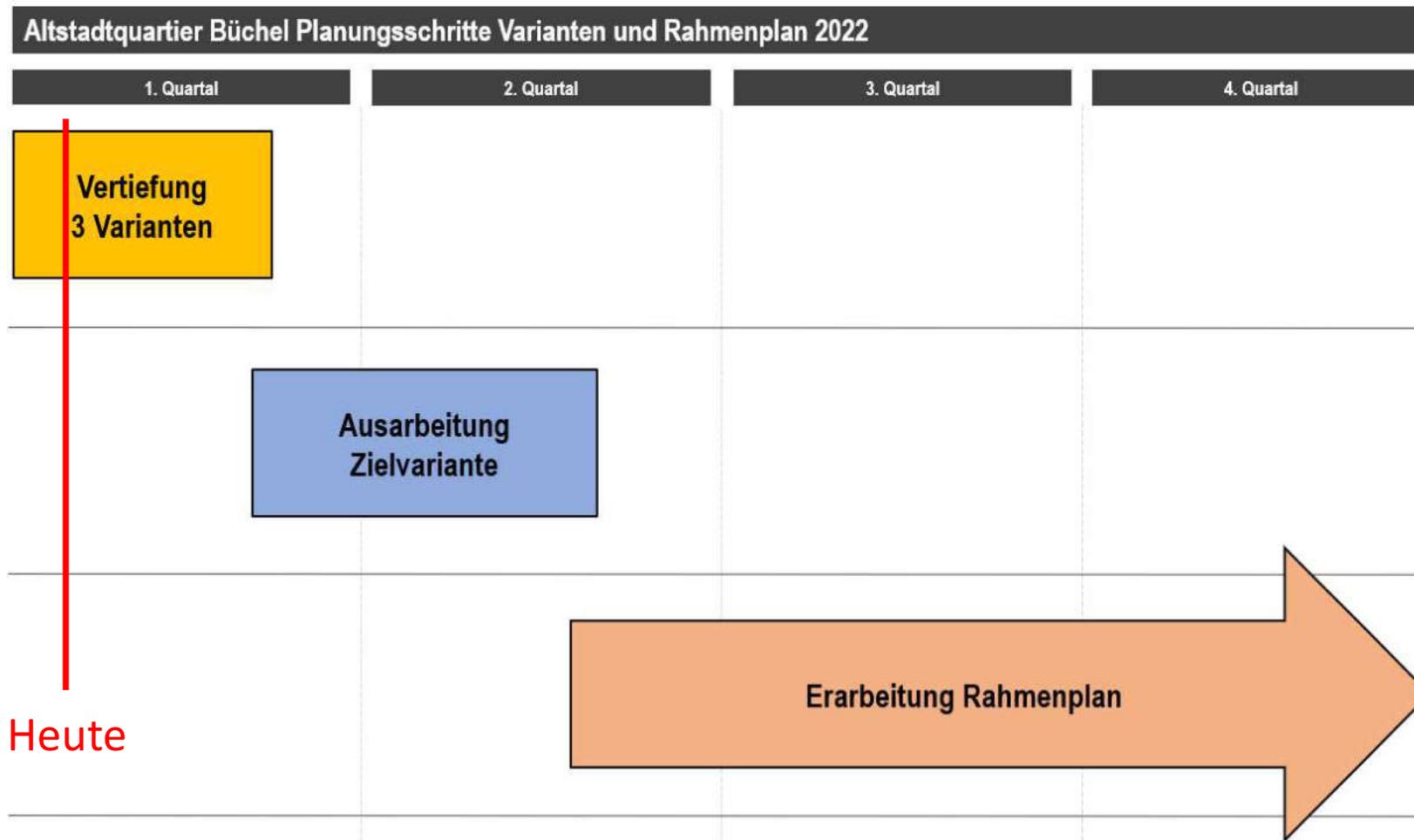
Planungsausschuss am 13. Januar 2021

www.aachen.de



Seite 1

Ziel und Zweck der heutigen Information



Altstadtquartier Büchel

Chronologie

- Juli 2019 Einleitungsbeschluss Sanierungsgebiet
- Januar 2020 Neustart „Wissen Wohnen Wiese“
- August 2020 Diskussion Ideengeber- und Stadtmacher*innen
- Januar 2021 Ende Planungswerkstatt
- April 2021 Grundsatzbeschluss Planungskonzept „Wiese“
- Dezember 2021 Festlegen Vorläufige Sanierungsziele
- Januar 2022 Öffentliche Veranstaltungen zu Rahmenplanung und Vorbereitenden Untersuchungen
- Winter/Frühjahr 2022 Grundsatzbeschluss städtebauliche Variante (Basis für Rahmenplan) und Sanierungssatzung

Rückblick: Planungsausschuss 09.01.2020

Qualitäten der zukünftigen Entwicklung



Rückblick: Planungsausschuss 09.01.2020

Qualitäten der zukünftigen Entwicklung



Stadt auf Augenhöhe



Rückblick: Sondierungsverfahren

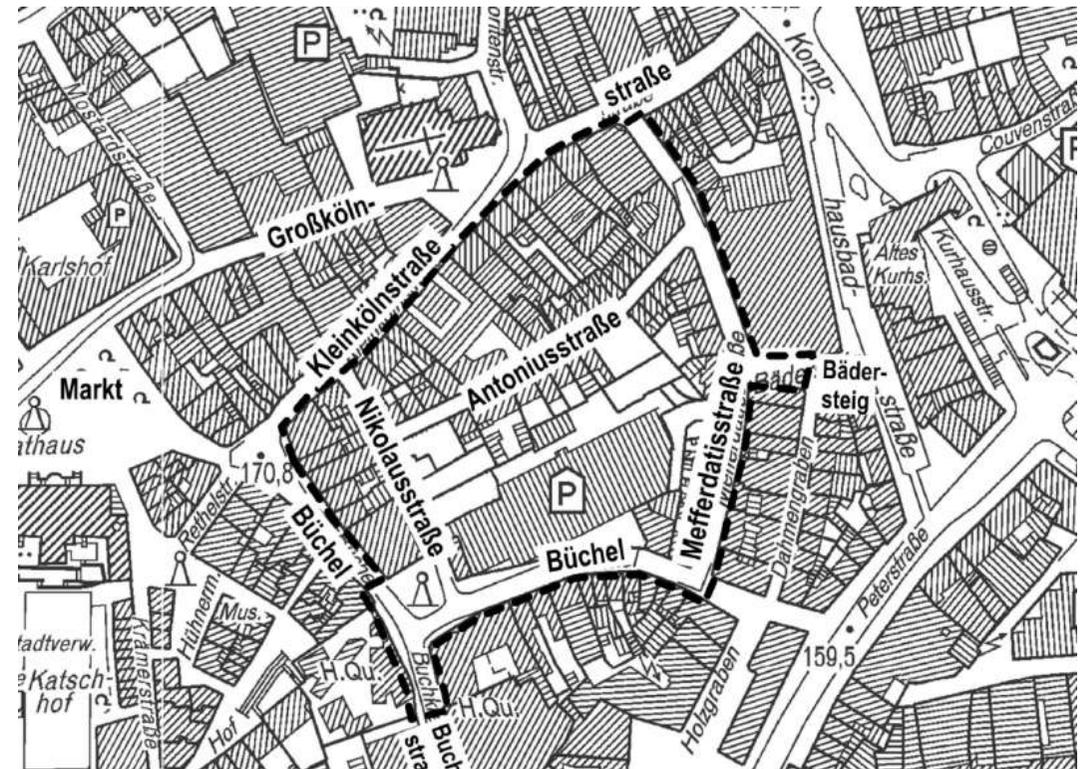
Stadtmacher*innenworkshop August 2020



Altstadtquartier Büchel

Vorläufige Sanierungsziele: Gesamtes Untersuchungsgebiet

- **Städtebauliche Aufwertung und Entwicklung** einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung, aufbauend auf dem im April 2021 beschlossenen städtebaulichen Konzept „Wiese“ mit den im Beschluss aufgeführten qualitativen Entwicklungszielen und nach Maßgabe der in Erarbeitung befindlichen städtebaulichen Rahmenplanung
- Entwicklung eines vielfältigen **innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebots** mit einer prägenden Freifläche und einer attraktiven, publikumsaffinen Erdgeschosszone



Altstadtquartier Büchel

Vorläufige Sanierungsziele: Teilbereich Antoniusstraße

- **Verlagerung der Prostitution in den Ostteil** der Straße (gemäß den Zielen der Konzeption zur Konzentration der Prostitution) und Umnutzung der freigezogenen Teilbereiche für andere innenstadt- bzw. altstadttypische Nutzungen
- **Erhalt der Zahl von mindestens 100 Prostitutions-Arbeitsplätzen** dauerhaft und auch über die Projektlaufzeit, z.B. durch Schaffung einer temporären Übergangszone im mittleren Teil der Antoniusstraße
- **Verbesserung der Qualität der Prostitutions-Arbeitsplätze**, der Sicherheit und der städtebaulichen und sozialen Situation im Konzentrationsbereich
- **Verringerung der negativen Auswirkungen der Prostitutionsnutzung** auf die Umgebung (z.B. rückseitige Einsehbarkeit, „Trading-Down-Effekt“)
- **Städtebauliche Aufwertung** mit den durch die Rahmenplanung zu überprüfenden und zu konkretisierenden Teilzielen

Rückblick: kooperative Planungswerkstatt

Entwurfskonzept Wiese



Beschluss des Planungsausschusses

Es wird die 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 „Wiese“** der weiteren Rahmenplanung zugrunde zu legen.“

Beschluss des Planungsausschusses

Es wird die Wiese!

Eckpunkte zur besonderen Berücksichtigung:

- die richtige Anbindung ans Quartier finden
 - besonders Mefferdatisstraße und Antoniusstraße
- die Adressbildung über den Freiraum stärken
- Vielfältigen Nutzungsmix ermöglichen
 - Stadtmacher*innen einbinden
- Mobilitätsfragen klären
- Themen Wasser und Thermalwasser einbinden
- Ökologische Aspekte im Städtebau berücksichtigen
- Umsetzbarkeit im Blick halten



Sachstand: städtebauliche Planung

Beauftragung Stadtplaner & Landschaftsarchitekten

Städtebau:

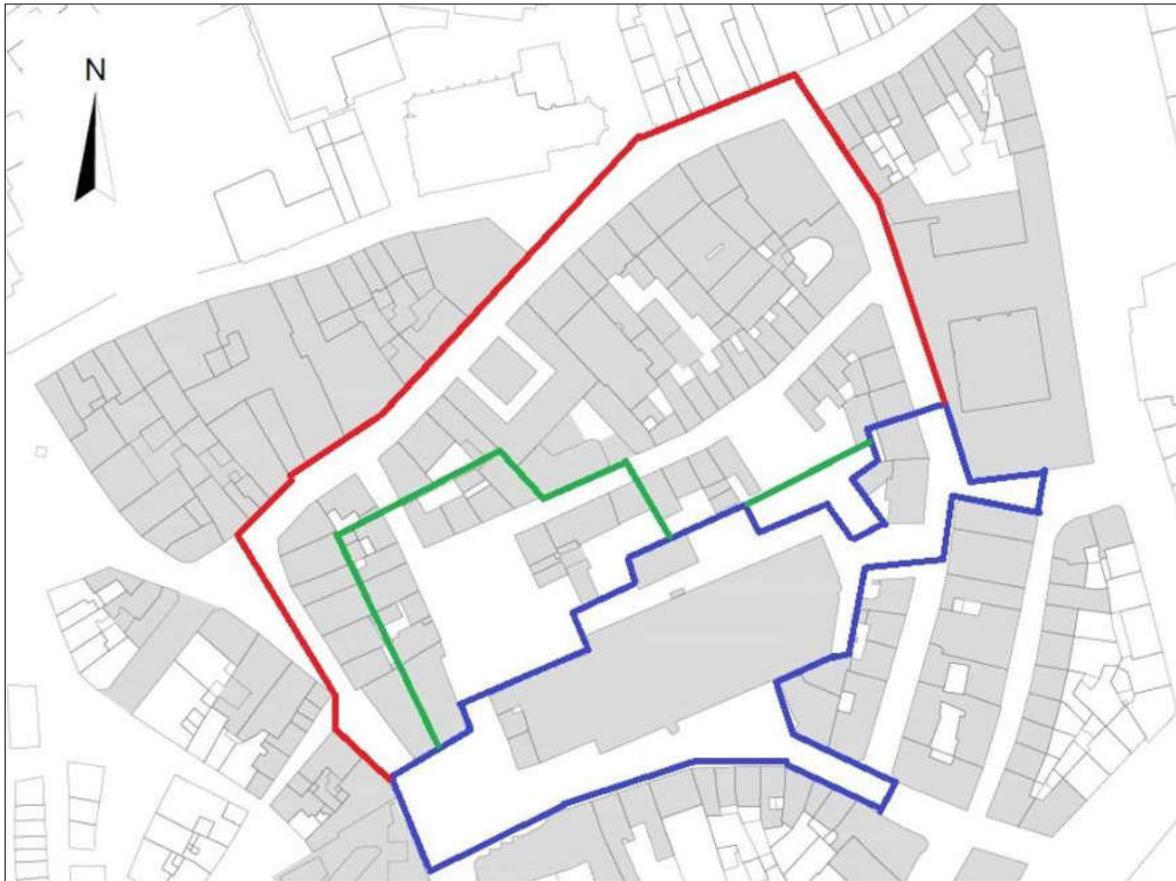
trint&kreuder d.n.a
architekten, Köln

Landschaftsarchitektur:

scape landschafts-
architekten, Düsseldorf



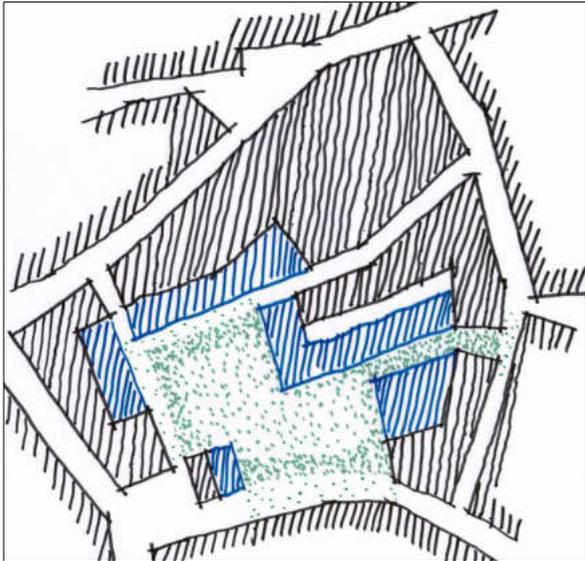
Planungsbereiche



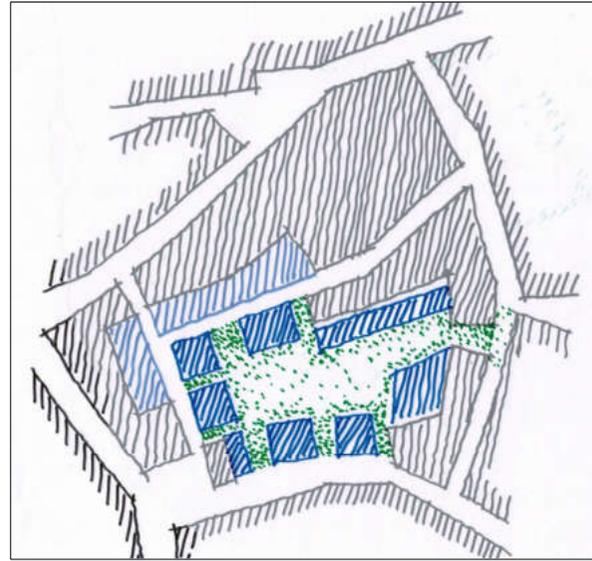
- Kernbereich
- erweiterter Kernbereich
- Rahmenplangebiet

Drei Prinzipien für die „Wiese“

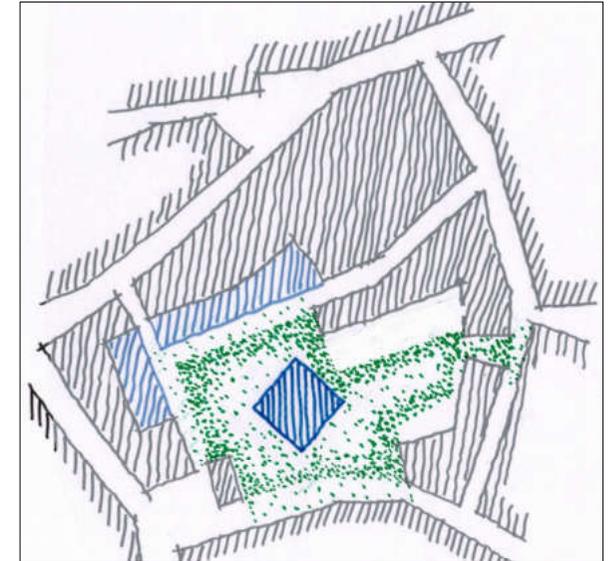
Drei Prinzipien für die „Wiese“



Wiese **AN** Bebauung



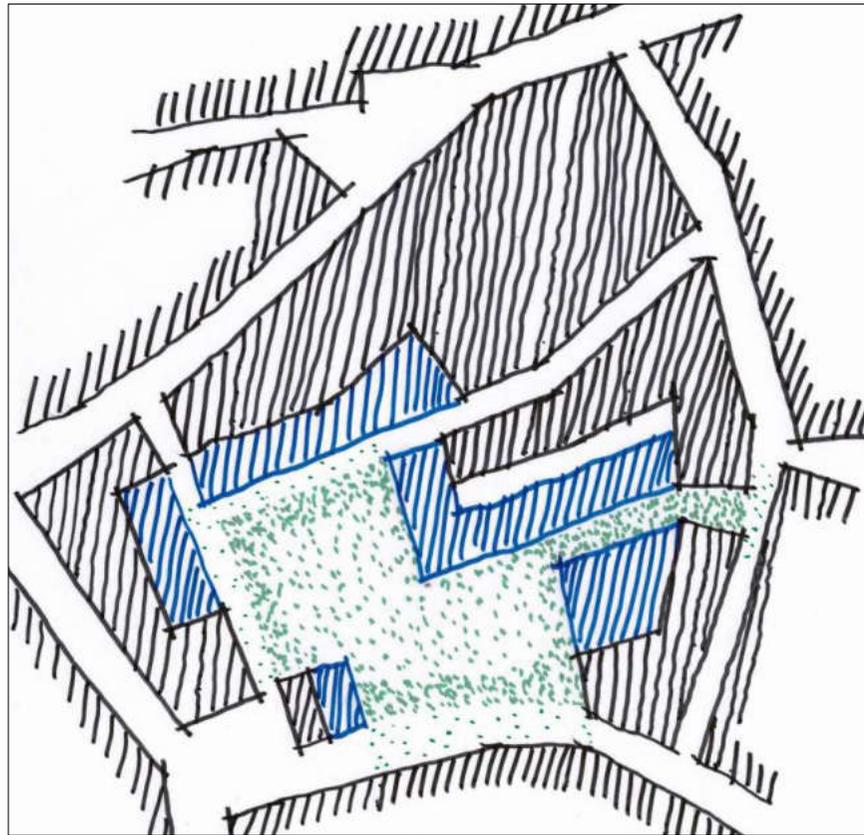
Wiese **IN** Bebauung



Wiese **UM** Bebauung

Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel

Planungsprinzip "Wiese AN Bebauung"



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel Planungsvarianten zu "Wiese AN Bebauung"

Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel

3 Planungsvarianten Wiese AN Bebauung



„geteilte Wiese“



„Stufenwiese“



„offene Wiese“

Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel

„geteilte Wiese“

Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



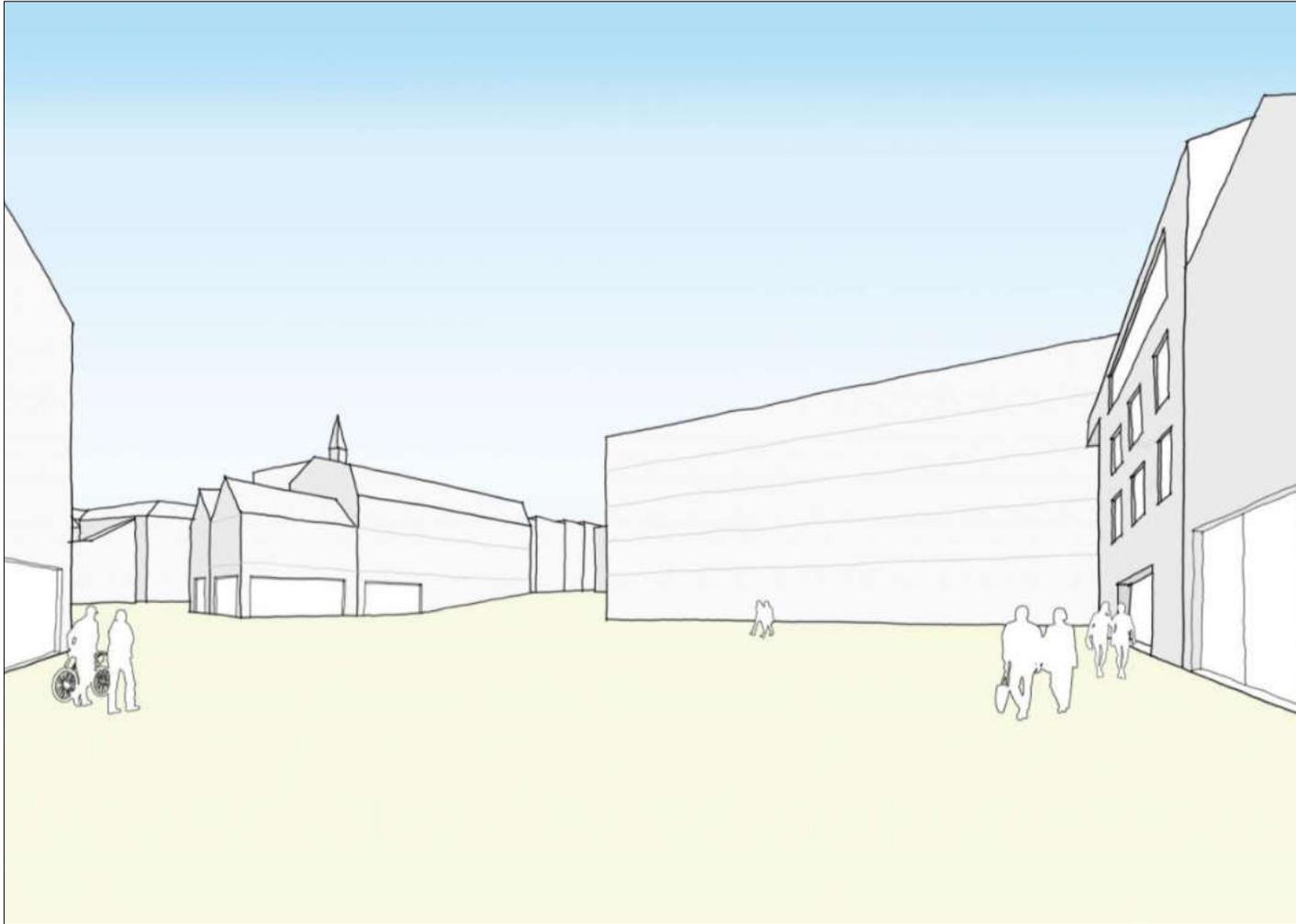
Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel

„Stufen-Wiese“

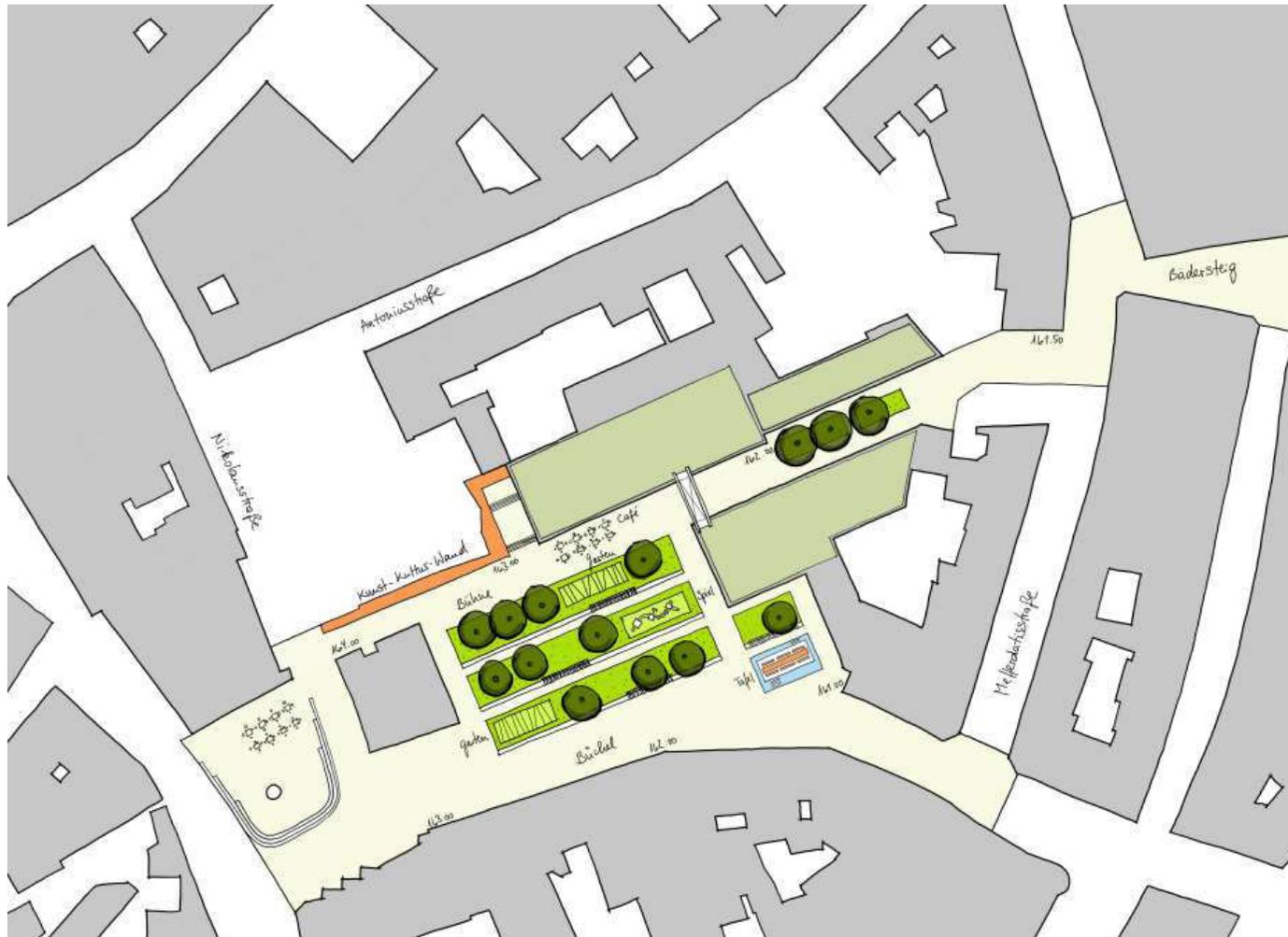
Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



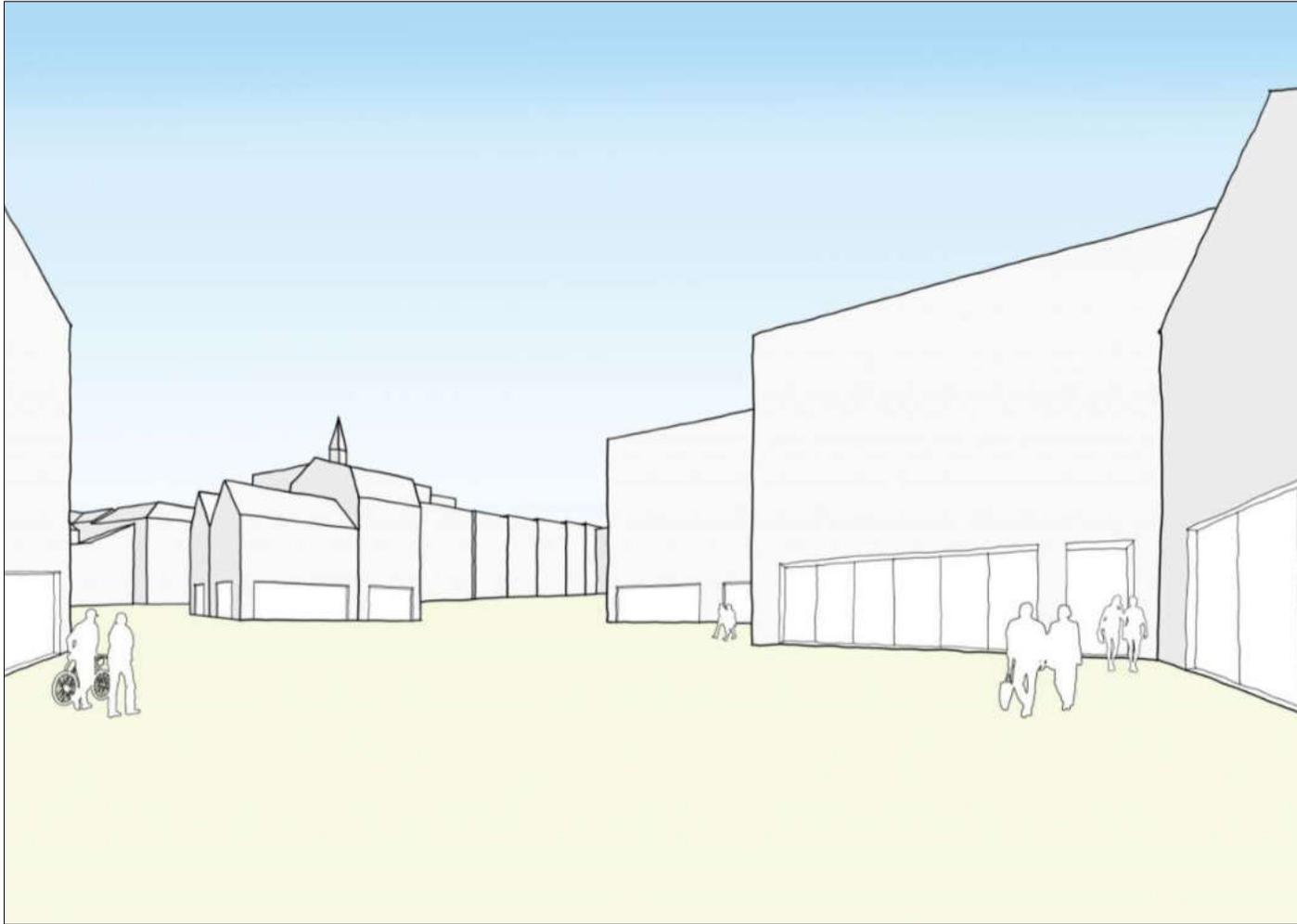
Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel

„offene Wiese“

Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



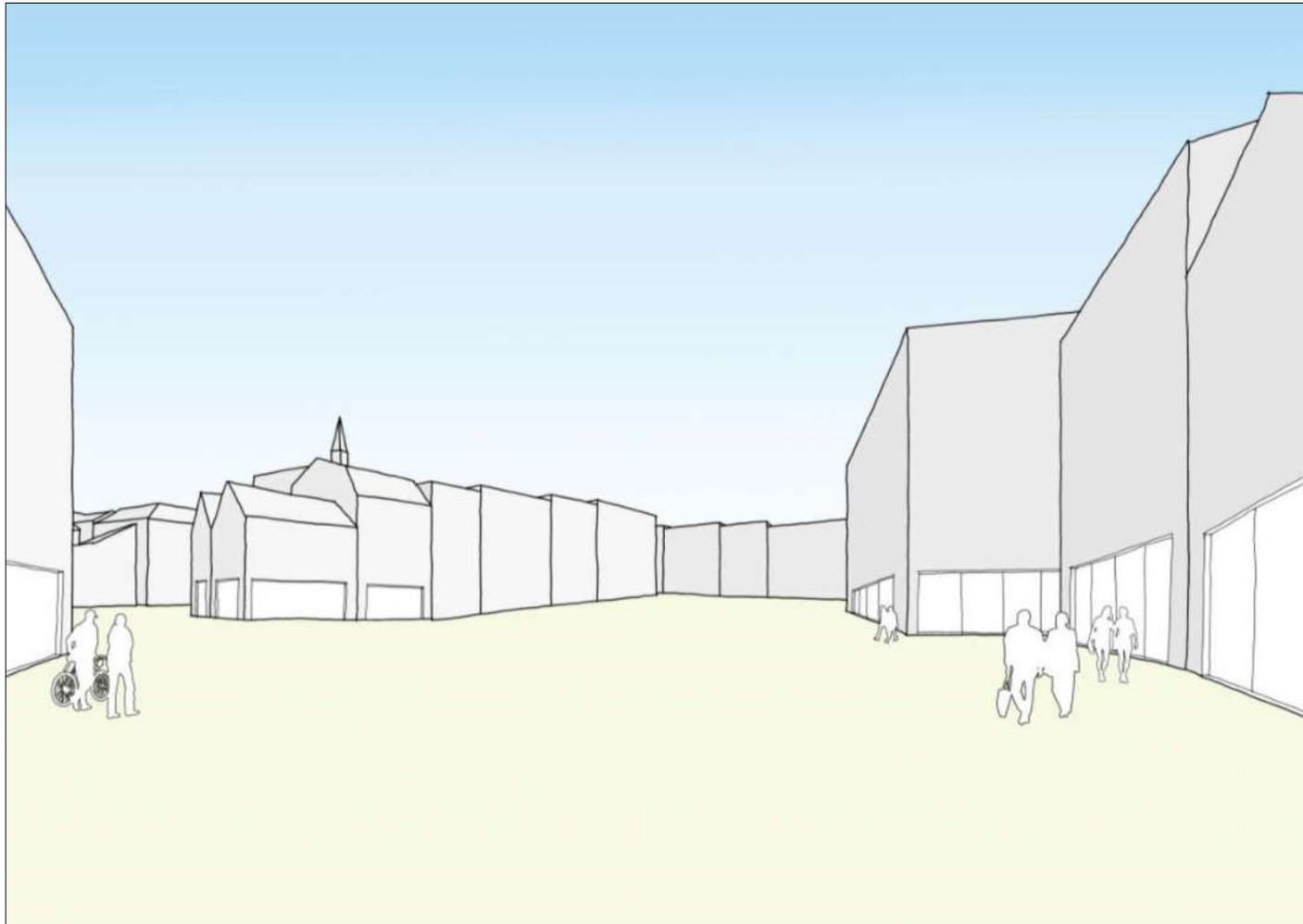
Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel



Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel

Die Stadt auf Augenhöhe

Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel

Die Stadt auf Augenhöhe



„geteilte Wiese“



„Stufen-Wiese“



„offene Wiese“

Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel

Weitere Vertiefung

Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel

Weitere Vertiefung - Leitkriterien

- **Qualität im Städtebau und der Wiese von Anfang an - 1. BA nur SEGA-Flächen**
- **Die Adresse ist die Wiese! – Adressbildung über den Freiraum**
- **Der Büchel im Netz der Altstadt – „richtige“ Anbindung des Quartiers**
- **Am Büchel unterwegs – welche Wegeverbindungen braucht es im und durch das Quartier**
- **Freiraum trifft Bebauung - wie korrespondieren Freiraum und Bebauung insbesondere in den Erdgeschosszonen?**
- **Vielfalt und Attraktivität in der Nutzung – Flächenangebot für die Stadtmacher**
- **„Büchel“ bedeutet „Hügel“ – Nutzung der Topografie**
- **Kein Mittelmaß in der Gebäudestruktur – differenzierte Bauungen und bauliche Akzente**

Städtebauliche Planung Altstadtquartier Büchel

Weitere Vertiefung - nächste Termine

- **12.01.2022: Bezirksvertretung Mitte**
- **13.01.2022: Planungsausschuss**
- **14.01.2022: Vorinformation Eigentümer**
- **19.01.2022: Information der Eigentümer**
- **21.01.2022: Erörterung Planungsvarianten mit den Stadtmacher*innen**
- **28.01.2022: Vorstellung Varianten in der Stadtöffentlichkeit, Konsultation der Stadtöffentlichkeit**

Vielen Dank!