

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0341/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 18.12.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Altstadtquartier Büchel          hier: Weiteres Vorgehen zur Umsetzung des Wettbewerbs</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.01.2016</td> <td>B 0</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>14.01.2016</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	13.01.2016	B 0	Kenntnisnahme	14.01.2016	PLA	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz								
13.01.2016	B 0	Kenntnisnahme								
14.01.2016	PLA	Kenntnisnahme								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

## **Erläuterungen:**

In der Sitzung des Planungsausschusses am 10. Dezember 2015 wurde das Ergebnis des Wettbewerbs „Altstadtquartier Büchel“ vorgestellt. Anschließend hat der Ausschuss die Verwaltung beauftragt,

- zeitnah die Programmberatung vorzubereiten,
- den Zeitplan für die weiteren Planungsschritte vorzustellen und
- Vorschläge für das weitere Verfahren zur hochbaulichen Qualifizierung in den einzelnen Blocks zu machen.

## **Zeitplan und Verfahrensvorschläge**

Diese beiden Themen sind in Bearbeitung. Das Ergebnis soll in den Sitzungen der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und des Planungsausschusses im Februar vorgestellt und beraten werden.

Der Zeitplan umfasst dabei nicht ausschließlich die planungsrechtlichen Schritte, sondern parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes müssen auch liegenschaftliche Aspekte bearbeitet werden. Unter anderem bedarf es der Klärung mit den Eigentümern im Plangebiet, wie die Stadt in die Lage versetzt werden kann, frühzeitig in den Besitz der für die Herstellung der öffentlichen Flächen erforderlichen Grundstücke zu gelangen (Ankauf, Tausch). Darüber hinaus ist mit der Bezirksregierung abzustimmen, welche Schritte zur Vorbereitung der Ausweitung der Sperrgebietsverordnung erforderlich sind.

In diesem Zuge soll auch geprüft werden, ob und auf welche Weise der Bau des Laufhauses eventuell schon vorgezogen, das heißt vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, auf den Weg gebracht werden kann. Dies gilt auch für weitere Teilbereiche wie beispielsweise das heutige Parkhausgrundstück.

## **Programmierberatung**

Der erforderliche zeitliche Vorlauf für die Durchführung der Programmberatung ist hingegen größer. Ein genauer Termin kann derzeit noch nicht benannt werden. Es wird angestrebt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf jeden Fall im 1. Halbjahr 2016 durchzuführen.

Zunächst ist der Siegerentwurf des Büros Chapman Taylor zu überarbeiten sowie konkreter auszuarbeiten, damit er als Grundlage für den Bebauungsplan verwendet werden kann. Der Auftrag an das Büro wird voraussichtlich im Januar vergeben werden können. In der Überarbeitung sind die Empfehlungen des Preisgerichts zu berücksichtigen. Insbesondere die Lage der vorgesehenen Kita ist zu verändern (siehe beigefügter Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll). Weitere Veränderungsbedarfe von Details werden sich ergeben aus der Beteiligung der Fachbereiche, die Anfang 2016 durchgeführt werden soll. Grundsätzlich sind Wettbewerbsentwürfe aufgrund der knappen Zeit sowie der Tatsache, dass sie ohne Rückkoppelung mit der Kommune erstellt werden (müssen), nicht so konkret ausgearbeitet, dass alle rechtlichen sowie funktionalen Grundlagen berücksichtigt werden konnten (z.B. Feuerwehraufstellflächen oder Schleppkurven für Müllfahrzeuge). Nicht zuletzt sind Gespräche mit den Eigentümern der Schlüsselgrundstücke zu führen, in denen es

um die Umsetzbarkeit des Entwurfes bezogen auf die Verteilung der geplanten Nutzungen, die vorgeschlagenen neuen Grundstückszuschnitte und weitere grundlegende Fragen gehen wird.

### **Aufstellungsbeschluss**

Als erster Schritt zur Schaffung von Planungsrecht wurde nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung in der Sitzung des Planungsausschusses am 5. Dezember 2013 bereits der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Nikolausstraße, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße, Mefferdatisstraße und Büchel gefasst. Die damals benannten städtebaulichen Ziele wurden inzwischen durch die Auslobung des Wettbewerbs weiter konkretisiert. Bezogen auf das Raumprogramm enthielt die Auslobung teilweise Spielräume. Daher schlägt die Verwaltung vor, in der nächsten Sitzung im Februar einen Aufstellungsbeschluss mit einer konkretisierten, an den Siegerentwurf angepassten Zielsetzung zu fassen.

#### Zielsetzung A 250 / beschlossen am 5.12.2013:

- Das Gebiet soll sowohl strukturell, als auch bezüglich der Nutzung zu einem vollwertigen Teil der Innenstadt entwickelt werden.
- Übergreifendes städtebauliches Ziel für den gesamten Bereich ist die Aufwertung, städtebauliche Neuordnung und Schaffung einer Kerngebietsnutzung mit einem hohen Anteil an Wohnungen.
- Neben den kerngebietstypischen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen soll grundsätzlich in den Obergeschossen auch Wohnen ermöglicht werden.
- Die Prostitutionsnutzung soll auf die östliche Hälfte der Antoniusstraße beschränkt werden. Innerhalb des für Prostitutionszwecke verbleibenden Straßenabschnittes ist eine Konzentration der Bordelle angedacht, die unter anderem durch den Bau eines so genannten Laufhauses erreicht werden soll.

#### Zielsetzung Wettbewerb / Entwurf Chapman Taylor

Diese allgemeine Zielsetzung wurde für den Wettbewerb näher konkretisiert, indem ein Raumprogramm mit einer exakten Auflistung der zu realisierenden Nutzungen mit Vorgaben zur Bruttogeschossfläche (BGF) erstellt und politisch beschlossen wurde. Dabei wurde insbesondere der Wohnanteil festgelegt mit einem Anteil von 50 bis 60% der Gesamt-BGF des Plangebietes, im Siegerentwurf sind 52,5 % vorgesehen. Diese Quote soll in der Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses festgeschrieben werden.

Daneben enthält das Raumprogramm neben den kerngebietstypischen Nutzungen wie Einzelhandel, Büros und Gastronomie auch den Bau einer 4-gruppigen Kita.

Ein weiteres wesentliches Thema soll die Durchwegung sowie die Platzbildung im Inneren des neuen Quartiers werden.

### **Anlage/n:**

Beurteilung des Preisgerichts zum Entwurf des Büros Chapman Taylor  
Städtebaulicher Entwurf des Büros Chapman Taylor

## Anlage Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll

### **Chapman Taylor 1. Preis** (Beurteilung Entwurf Phase 1)

Das Projekt verfügt über eine klare Anpassung der vier Baublöcke, die sich gut in das Quartier einpassen. Positiv anzumerken ist die gute Anbindung an den Bädersteig sowie eine insgesamt gute, logische Vernetzung mit dem Umfeld (auch wenn diese Durchbrüche ggf. nicht umgesetzt werden können). Der Entwurf bietet eine sensible Einpassung im Hinblick auf Maßstab und Körnigkeit. Insgesamt zeichnet sich der Verfasser durch einen sensiblen Umgang mit dem öffentlichen Raum aus. Die Größe des Quartiersplatzes wird kontrovers diskutiert, bildet aber einen guten zentralen Raum. Der „Nikolausplatz“ ist, vor allem wenn der Durchgang in Richtung Körbergasse nicht realisiert werden kann, deutlich überdimensioniert und zu motiviert (historisch war die Nikolausstraße immer eine Seitenstraße). Bei Nichtrealisierung der Durchwegung ist eine Aufweitung in Richtung Bahkauv zu überprüfen. Die Wegeführung des Büchels ist gut aufgenommen und das vorgeschlagene Raumgefüge logisch an die Bestandsgebäude angepasst. Ein Geschäftshaus/eine Markthalle ist nicht vorgesehen (maximal eine Eventhalle). Dies ist in den Entwurf einzuarbeiten. Der Bädersteig ist ebenfalls durch das Thema Wasser an verschiedenen Stellen gut eingebunden. Die Anbindung ans „red house“ muss überarbeitet werden. Vertikale Strukturen, die vorhanden sind, sollten stärker aufgegriffen werden. Die Baublöcke sind angemessen groß und unterschiedlich mit einer klaren Struktur. Allerdings bleibt offen, ob der Innenraum (Spielplatz) des „Büchelgebäudes“ öffentlich oder privat zugänglich ist. Der mittlere Block ist eine sehr kompakte Spange, das Zusammenspiel zwischen den verschiedenen Nutzungen müsste hier noch erläutert werden. Auch das Aufschneiden der Fassade in Richtung Büchel wird kritisch hinterfragt. Vorgesehen ist, den Handel im EG und darüber den Wohnraum anzuordnen, welches als gute Struktur erscheint. Allerdings sollte die Nutzung/der Charakter der Antoniusstraße perspektivisch hinterfragt und überprüft werden, da hier nur die Rückseiten des Handels und keine Eingänge zu finden sind. Darüber hinaus ist durch den geringen Anteil an Wohnraum im mittleren Riegel keine Belegung zu erwarten. Das Laufhaus überzeugt durch seine gute Positionierung und Einpassung an die angrenzenden Gebäude bei gleichzeitiger Vermeidung von Konflikten mit Anwohnern. In der weiteren Überarbeitung werden Aussagen zu der Art der Fenster auf der Rückseite des Laufhauses in den oberen Etagen erwartet. Das vorgeschlagene Nutzungskonzept für die Kita ist nicht umsetzbar. Kritisch wird die Verteilung der Kita-Nutzung und Spielfläche auf mehrere Ebenen gesehen. Zudem sollte mindestens ein Teil der Gruppenräume direkten Zugang zur Spielfläche erhalten. Die Lage im 2.+3.OG stellt hohe Anforderungen an Brandschutz (Entfluchtung). Der Entwurf bietet insgesamt Vielfältigkeit und Perspektiven durch eine organische Formsprache. Zudem ermöglicht er eine Umsetzung auch durch unterschiedliche Bauherren.

### **Ergänzt wird die Beurteilung wie folgt:** (Beurteilung Phase 2)

Die Qualitäten der 1. Phase bleiben erhalten. Besonders zu nennen ist die gute Nutzungsmischung, die klare Artikulation und die sehr gute Vernetzung des öffentlichen Raums über das Wettbewerbsgebiet hinaus. Insbesondere die Anbindung an den Bädersteig ist zu nennen. Die Anbindung in Richtung Körbergasse scheint hingegen vorerst nicht realisierbar. Durch die Größe der südlichen Baublöcke, die große Innenräume ermöglichen, entsteht eine hohe Wohnqualität. Hervorzuheben ist, dass eine Realisierung in mehreren Bauphasen möglich scheint und mit der Realisierung nicht auf die Entwicklung in der Antoniusstraße gewartet werden muss. Die Einschnitte in die Fassaden der verschiedenen Baublöcke, die den Blick in die Innenhöfe öffnen, werden kontrovers diskutiert. Der Entwurf bietet insgesamt die günstigsten Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen städtischen Quartiers. Die städtebauliche Struktur liefert das Potenzial, unterschiedliche Lagen zu profilieren und insbesondere auch innovative Wohnformen in dieser zentralen Lage zu entwickeln. Der Entwurf verspricht zudem somit markante Stadträume und eine interessante Nutzungsvielfalt. Insbesondere die angedachte Wegeverbindung zum Platz zwischen Großköln- und Kleinkölnstraße ist eine wertvolle Option für die Zukunft.



**Städtebaulicher Entwurf Büro Chapman Taylor**  
5 von 5 in Zusammenstellung