

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0801/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35053-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	12.10.2017
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Wettbewerb "Charlottenstraße / Sophienstraße"			
hier: Auslobungstext			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
08.11.2017	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
09.11.2017	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte empfiehlt dem Planungsausschuss, den vorgelegten Entwurf der Auslobung als Grundlage für den Wettbewerb „Charlottenstraße / Sophienstraße“ zu beschließen.

Der Planungsausschuss beschließt den vorgelegten Entwurf der Auslobung als Grundlage für den Wettbewerb „Charlottenstraße / Sophienstraße“.

Erläuterungen:

Der Eigentümer der Flächen im nördlichen Teil des Blockinnenbereichs Charlottenstraße / Sophienstraße plant unter dem Titel „Quartier Tuchfabrik Charlottenstraße“ die Auslobung eines Wettbewerbs. Für den Bereich seiner Flächen soll es sich um einen Realisierungswettbewerb handeln. Die restlichen Flächen sollen als Ideenteil in den Wettbewerb einbezogen werden. Bislang liegt die Auslobung nur als Entwurf vor, der die städtebaulichen, verkehrlichen und denkmalpflegerischen Belange sowie einige organisatorische Themen (Teilnehmer, Preisrichter) umfasst. Die inhaltlichen Themen sind mit der Planungsverwaltung abgestimmt. Sie entsprechen den planerischen Zielen für diesen Bereich, die in der Februarsitzung des Planungsausschusses einstimmig beschlossen wurden:

- Entwicklung eines gemischten Quartiers mit Wohnen und Gewerbe im Blockinnenbereich
- maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von neuem Wohnraum
- Differenzierung der Höhenentwicklung und der baulichen Dichte

Der Investor beabsichtigt die Entwicklung der Flächen auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch. Die Planungsverwaltung hält dies grundsätzlich für möglich. Daher wurde die Formulierung der Auslobung auf dieser Grundlage vorgenommen. Darüber hinaus hat die Verwaltung angeboten, im Rahmen der Vorprüfung die Umsetzbarkeit der einzelnen Wettbewerbsbeiträge nach § 34 zu prüfen.

Anlage/n:

- Entwurf Auslobungstext

Auslobung Realisierungswettbewerb „Quartier Tuchfabrik Charlottenstraße“

Stand: 21.08.2017

Anlass und Ziel der Planung

Der Blockinnenbereich zwischen Sophienstraße und Charlottenstraße soll zu einer hochwertigen Wohnbaufläche mit Anteilen quartierstypischer Handels- und Büroflächen entwickelt werden. Die Ausnutzung des Grundstücks soll optimiert werden, ohne die vorhandenen Qualitäten des Standorts (zentrale, innerstädtische Lage, historische Bausubstanz, Freiflächen) zu beeinträchtigen.

Ausloberin ist die Aachener Immobiliengesellschaft [ACI]

Beschreibung des Gebäudebestands und der Liegenschaft / Planungsbereich

Das Plangebiet liegt im Gründerzeitquartier „Frankenberger Viertel“, in unmittelbarer Nähe zum Justizzentrum Aachen mit seiner öffentlichen Parkanlage. Die Entfernung zur Kernstadt (Markt) beträgt ca. 2,5 km für die Autofahrt (10 Minuten), bzw. 2,0 km für Fußgänger (30 Minuten).

Der Planungsbereich ist mit Gebäuden einer ehemaligen, 1873 erstellten und bis Anfang der 1950er Jahre betriebenen Tuchfabrik bebaut. Der s.g. „Intzeturm“ (benannt, nach seinem Entwurfsverfasser) war bis zur vollständigen Unterschutzstellung der Liegenschaft im September 2015 das einzige Bauteil, das unter Denkmalschutz stand.

Die nun auch unter Schutz stehenden, vorhandenen Sheddachhallen und die ehemaligen Lager- und Bürogebäude lassen mit ihren in Teilen erhaltenen Fassadengestaltung und ihrer städtebaulichen Anordnung die ehemaligen Gesamtanlage noch erkennen.

Das vorhandene Wegenetz, ebenso, wie die Freianlagen mit ehem. Teichanlage und der Baumpflanzung entspricht der ursprünglichen, ehemals industriellen Nutzung. Der Bauunterhalt der historischen Bauten, der Nachkriegsergänzungen, bzw. – Ersatzbauten und der Wege- und Freiflächen hat sich in den letzten Jahren auf Substanzerhalt konzentriert.

Das Plangebiet (siehe Lageplan) ist in einen engeren – voraussichtlich ersten Bauabschnitt - und einen weiteren – voraussichtlich später zu bebauenden Wettbewerbsbereich unterteilt. Der engere Wettbewerbsbereich umfasst das Flurstück 3295, der weitere die Flurstücke 3144, 3194, 3195, 2996. Engerer – und weiterer Wettbewerbsbereich entsprechen einem Realisierungs- und einem Ideenteil des Wettbewerbs. Schwerpunkt des Ideenteils soll vorrangig die Anbindung an den ersten Bauabschnitt und eine Darstellung des abschließenden Gesamteindrucks des Blockinnenbereichs sein. Funktion und Nutzung des weiteren Wettbewerbsbereichs entsprechen dem des engeren Bereichs.

Die Zufahrt zur Sophienstraße (zwischen Hausnr. 8 und 16) ist im Grundbuch gesichert. Gleiches gilt für die Zufahrt zu der bisher so genutzten Parkhalle an der östl. Grundstücksgrenze.

Der Erhalt der bisherigen Zufahrt von der Charlottenstraße ist bei Schließung der Baulücke gewünscht. Die Notwendigkeit der Feuerwehrezufahrt zum Innenbereich ist sicherzustellen.

Raumprogramm

Der ca. 9.400 m² (engerer Wettbewerbsbereich, zuzüglich ca. 7.500 m² weiterer Wettbewerbsbereich) große Blockinnenbereich zwischen Charlottenstraße und Sophienstraße in Aachens Frankfurter Viertel soll zu einem gemischt genutzten Quartier, mit dem Schwerpunkt Wohnen entwickelt werden.

Es wird ein Entwurf gesucht, der unter Beachtung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Bausubstanz darstellt, wie das Grundstück für qualitativ hochwertigen Wohnungsbau und ergänzende, nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzungen entwickelt werden kann. Vorgesehener Handel soll kleinflächig und nicht als großflächiger Einzelhandel konzipiert werden.

Der Charakter des neuen Quartiers soll eine gemischte Nutzung aufweisen. Die angestrebte GRZ ist 0,6. Insgesamt soll eine dem Innenstadtquartier angepasste Dichte erreicht werden.

Für die Funktion Wohnungsbau sollen bis zu 70% der entstehenden Flächen (Neubau + Bestand) genutzt werden. Die Wohnungsgrößen und –Standards sind so zu mischen, dass sichergestellt ist, dass ein lebendiges Stadtquartier entsteht und soziale Monostrukturen vermieden werden. Das Spektrum, bzw. das geplante Angebot der Wohnflächen soll alle Segmente des Markts abbilden. Die schlüssige Anordnung, bzw. das schlüssige planerische Konzept der einzelnen Häuser und Bereiche soll im Vordergrund der Überlegungen stehen. Die Planung der Häuser bzw. Hausgruppen soll eine flexible Gestaltung hinsichtlich der Wohnungsgrößen ermöglichen. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Das Gebiet soll auf Basis der Regelungen des § 34 BauGB entwickelt werden. Als Grundannahme dazu ist festgelegt, dass die maximalen Gebäudehöhen im Innenbereich des Blocks den Blockrand (Bestand) nicht überschreiten dürfen. Städtebauliches Ziel der Planung ist eine Höhendifferenzierung im Sinne des Einfügens zwischen Blockrand und Blockinnenbereich. Bei den insgesamt geringer anzunehmenden Gebäudehöhen im Innenbereich können einzelne Bauten, bzw. Bauteile im Rahmen der Grundannahme (s.o.) in ihrer Höhenentwicklung herausgehoben werden.

Verkehr / Erschließung /Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt im Bestand sowohl von der Charlottenstraße, als auch durch eine im Grundbuch gesicherte Zufahrt von der Sophienstraße. Die Binnenerschließung in west-ost-Richtung entspricht der Erschließung der historischen Fabrikanlage und ist in den Grundzügen zu erhalten. Auf der Grundlage des Rahmenplans für das Frankfurter Viertel von 2009 wird eine fußläufige Verbindung von Charlottenstraße und Viktoriastraße angeregt.

Die momentan genutzten Stellplätze sind fast durchgängig oberirdisch, direkt den jeweiligen Gebäuden zugeordnet. Aus dem Bestand der Bebauung der Sophienstraße (Nr. 8-20) liegt eine Dienstbarkeit von 45 Stellplätzen auf der Teilfläche der Halle entlang der Ostseite des Grundstücks. Diese Stellplätze sind, bei Bebauung dieser Teilfläche, auf der Parzelle 3295 nachzuweisen, unabhängig, bzw. zusätzlich von den durch Neubauten notwendigen Stellplätzen.

Sofern planerisch möglich, ist die Erweiterung der nachzuweisenden Stellplätze im Sinne einer Quartiersgarage wünschenswert.

Die notwendigen Feuerwehraufstellflächen und die entsprechende Zufahrten sind nachzuweisen.

Denkmalschutz / Bestandsgebäude

1.) Entwicklung / Geschichte / Bestand

Ursprünglich wurde das Grundstück von einer großen Tuchfabrik genutzt, die bereits vor Beginn der Erschließung des Frankfurter Viertels, 1873, an dieser Stelle existierte und über den Zeitraum bis zum Einstellen ihrer Produktion 1952, immer wieder verändert und ergänzt wurde. Die jetzt vorhandene Blockstruktur des 19. Jahrhunderts hat sich nach 1873 um die Tuchfabrik herum entwickelt.

Massive Kriegseinwirkungen führten dazu, dass das Hauptgebäude komplett zerstört wurde, die Produktionshallen ausbrannten und weite Teile ihrer Dächer und Dachtragwerke verloren gingen. Der Wiederaufbau nach dem Krieg nahm auf den Vorkriegszustand nur in geringem Umfang Bezug. So wurde z.B. das Hauptgebäude nicht wieder aufgebaut und durch einen nur eingeschossigen, auf anderer Fluchtlinie platzierten Baukörper ersetzt.

Nach Einstellung der Tuchproduktion wurden die Gebäude – wiederum mit vielfachen Veränderungen – von unterschiedlichen Nutzern betrieben. Die entlang der Sophienstraße liegenden Hallen der ursprünglichen Anlage wurden in den 1990er Jahren abgerissen und durch ein Wohn-/Geschäftshaus ersetzt.

Vor der Unterschutzstellung des gesamten Bereichs im September 2015, stand lediglich der s.g. Intzerturm, der ehem. Treppen-/Wasserturm des Hauptgebäudes unter Denkmalschutz.

Die bestehenden Gebäude werden zurzeit von kleineren Unternehmen gewerblich genutzt. Die Hallenbereiche werden für Distributionszwecke und als PKW-Stellplätze genutzt.

2.) Umgang mit den Bestandsgebäuden

Trotz großer Verluste im Bestand durch Kriegseinwirkungen und spätere Umnutzungen ist der Charakter der ehemaligen Fabrikationsanlage noch erkennbar. Die geplanten baulichen Ergänzung und Erweiterungen sollen das respektieren und mindestens Teile der noch vorhandenen, denkmalwerten Reste der Produktionsstätten in das neue Ensemble integrieren.

Der nord-westliche Shedbau (Geb. Nr. 5) und die ehemalige Verwaltung mit Tuchlager (Geb. Nr. 3a, 3b) sind in ihrer Kubatur und ihrer Fassadengliederung zu erhalten, bzw. können auf die ursprüngliche, die industrielle Nutzung widerspiegelnde Gliederung zurückgeführt werden. Sofern Ausbauten und Erweiterungen geplant werden, ist der Charakter dieser Bebauung zu erhalten, z.B. durch Zurückspringen von den Bestandsfassaden (Staffelgeschoss o.ä.).

Auslobung Realisierungswettbewerb „Quartier Tuchfabrik Charlottenstraße“

Stand: 21.08.2017

Das ehem. Presshaus ist als Bauwerk nicht zwingend zu erhalten. Die räumliche Fassung des Straßenraums (insbesondere die Fluchtlinie) und der wesentliche Materialkanon der begleitenden Gebäude sind jedoch auch bei einer Neubebauung beizubehalten. Eine Erweiterung der Geschossigkeit ist bei Zurückspringen der Fassade (z.B. Staffelgeschoss) hinter die jetzige Trauflinie möglich, darf jedoch den Intzeturm in seiner Wirkung nicht beeinträchtigen.

Der Intzeturm ist zu erhalten und nach Möglichkeit in die Neubauplanung, entsprechend seiner ursprünglichen Funktion zu integrieren.

Der anstelle des ehemaligen Hauptgebäudes errichtete eingeschossige Bau im Zentrum der Anlage ist mit seinen Anbauten und Resten der ursprünglichen Gebäude abgängig. Eine Neubauplanung an dieser Stelle kann bis auf die Fluchtlinie des ehemaligen Hauptgebäudes vorgezogen werden.

Im Bereich der Shedhallen (Geb. Nr. 6 und 7) ist die Realisierung solitärer, mehrgeschossiger Baukörper, die die Dachfläche des Bestands durchstoßen, grundsätzlich möglich. Ziel bei der Umnutzung und Entwicklung der Shedhallen sollte ein Erhalt der historischen Fassaden, abhängig von Zustand und Originalität und einer ausreichend großen Dachfläche sein, um die Shedhallen als Teil der Fabrikanlage in ihrer Anschauung zu erhalten. Die bauliche Lösung muss zum einen denkmalgerecht sein und zum zweiten städtebaulich und gestalterisch überzeugen.

Das Pförtnerhaus soll, soweit es bautechnisch möglich ist, erhalten und in eine Neubauplanung integriert werden. Sofern ein Erhalt bautechnisch nicht darstellbar ist, soll die Funktion der stadträumlichen Fassung des zentralen Platzes durch einen vergleichbar wirksamen Neubau gewährleistet werden.

Der ehemalige Stau-/Löschteich soll als zentrales Element des Freiraums in seinem Umriss erhalten werden und sich in den geplanten Freianlagen mindestens als „Grundriss“ abbilden.

Die Baulücke an der Charlottenstraße soll geschlossen werden. Die Höhenentwicklung soll sich an der bestehenden Nachbarbebauung orientieren. Die Durchfahrt muss den Ansprüchen an Ver- und Entsorgung und an Rettungswege genügen.

3.) Weitere langfristige Entwicklung

Die Planung soll eine spätere Wiederherstellung der Erschließung zwischen Charlottenstraße und Viktoriastraße berücksichtigen, von der aus auch die südlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Innenbereiche – der s.g. weitere Wettbewerbsbereich - entwickelt werden können.

Natur und Umwelt

Das alte Industrieareal ist weitgehend versiegelt. Eine Ausnahme bildet der zwischenzeitlich trocken-gefallene, zentral gelegene Teich mit der Reihe alter Bäume an seiner Ostseite. Der Erhalt der Bäume wird angestrebt. Die gewünschte Qualität des Quartiers korreliert mit einer hochwertigen Freianlagenplanung. Trotz der gewünschten Dichte ist, auch aus mikroklimatischen Gründen, eine wirksame

Auslobung Realisierungswettbewerb „Quartier Tuchfabrik Charlottenstraße“

Stand: 21.08.2017

Durchgrünung wünschenswert. Flachdachflächen sollen als (extensive) Gründächer ausgebildet werden.

Kinder, Jugend und Schule

Die Kriterien für Familienfreundlichkeit im Städtebau sind zu berücksichtigen (siehe Städtische Broschüre). Für die Unterbringung einer KITA wird keine Forderung gestellt.

Planungsrecht

Der noch gültige Flächennutzungsplan (FNP) sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Es ist davon auszugehen, dass sich die geplante Bebauung nach den Regelungen des § 34 BauGB zu richten hat.

Die Planung soll die baulichen Gegebenheiten an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze als so nicht veränderbar berücksichtigen. An der südlichen Grenze ist so zu planen, dass sowohl der jetzige Status Quo als dauerhafte Gestaltung der Grenze angenommen werden kann, als auch eine spätere Erweiterung des neuen Quartiers in südliche Richtung (Parzellen 3144, 3195, 2996) denkbar ist.

Teilnehmende / Auswahlverfahren / Projektrealisierung

Der Wettbewerb wird als eingeladener Realisierungswettbewerb nach den RPW 2013 durchgeführt. Es wird den Teilnehmenden empfohlen für die Bearbeitung Freiraumplaner hinzuzuziehen.

Wettbewerbsbetreuer ist das Büro compar (angefragt)

Eingeladene Teilnehmer (Vorschläge) sind:

- 1.) ASTOC, Köln
- 2.) pbs, Aachen
- 3.) HKS, Aachen
- 4.) OX2, Aachen
- 5.) 3Pass, Köln
- 6.) Michael Zimmermann, Köln
- 7.) Döring Dahmen Joeressen, Düsseldorf
- 8.) Fischer, Aachen
- 9.) Manuel Ramscheid, Trier
- 10.) Stefan Forster, Frankfurt

Die Wettbewerbsjury besteht aus (Vorschläge):

Fachpreisrichter:

- | | | |
|----------------------|-------------|-------------------|
| 1.) Prof. Petzinka | Vertretung: | Prof. Westerheide |
| 2.) W. Wingenfeld | | N. Schafferth |
| 3.) Gerhard Wittfeld | | NN |

Auslobung Realisierungswettbewerb „Quartier Tuchfabrik Charlottenstraße“

Stand: 21.08.2017

Sachpreisrichter:

- | | | |
|------------------------|-------------|--------------------|
| 1.) Gerd Sauren | Vertretung: | Harald Lange |
| 2.) Detlev Karsten | | NN |
| 3.) Vertretung Politik | | Vertretung Politik |

Sachverständiger Denkmalschutz (Vorschlag): Dr. L.-H. Meyer, Aachen

Es ist beabsichtigt, die Verfasser des zur Realisierung bestimmten Planungskonzepts zunächst mit den Leistungsphasen 1 – 3, HOAI zu beauftragen. Bei einer eventuellen abschnittswisen Bebauung bezieht sich das auf den ersten Bauabschnitt.

Leistungsumfang

Lageplan 1:1.000

Grundriss EG 1: 500 mit Darstellung der Freiflächen und Stellplätze

Grundriss Regelgeschoss (Jedes Gebäude) 1: 200

Schnitt o-w 1: 500 durch die Gesamtanlage

Schnitt s-n 1: 500 durch die Gesamtanlage

Perspektive / perspektivische Skizze „Vogelschau“; Blickrichtung nach n-o

Darstellung der möglichen Bauabschnittsbildung

Berechnung GRZ / GFZ

Aufstellung NF (DIN 277) nach Gebäuden / Bauabschnitten und NF gesamt

Aufstellung der geplanten Funktionen (z.B. xx Wohnungen der Größe yy etc.)

Stellplatznachweis nach Gebäuden und gesamt, einschließlich Baulasten; Stellplätze aus Baulasten sind auch gesondert nachzuweisen.

Terminplanung

Ansprache der Planungsbüros und Bestätigung der Teilnahme bis:

Ausgabe der Planungsunterlagen:

Rückfragekolloquium:

Abgabe:

Prüfung der eingereichten Planunterlagen bis:

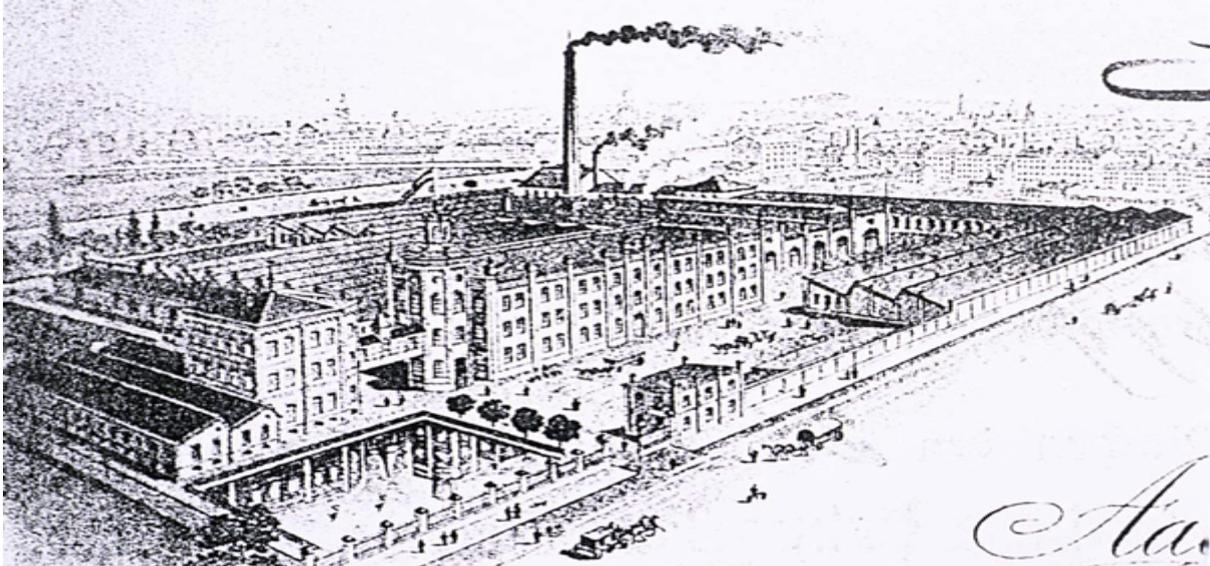
Entscheidung:

Auslobung Realisierungswettbewerb „Quartier Tuchfabrik Charlottenstraße“

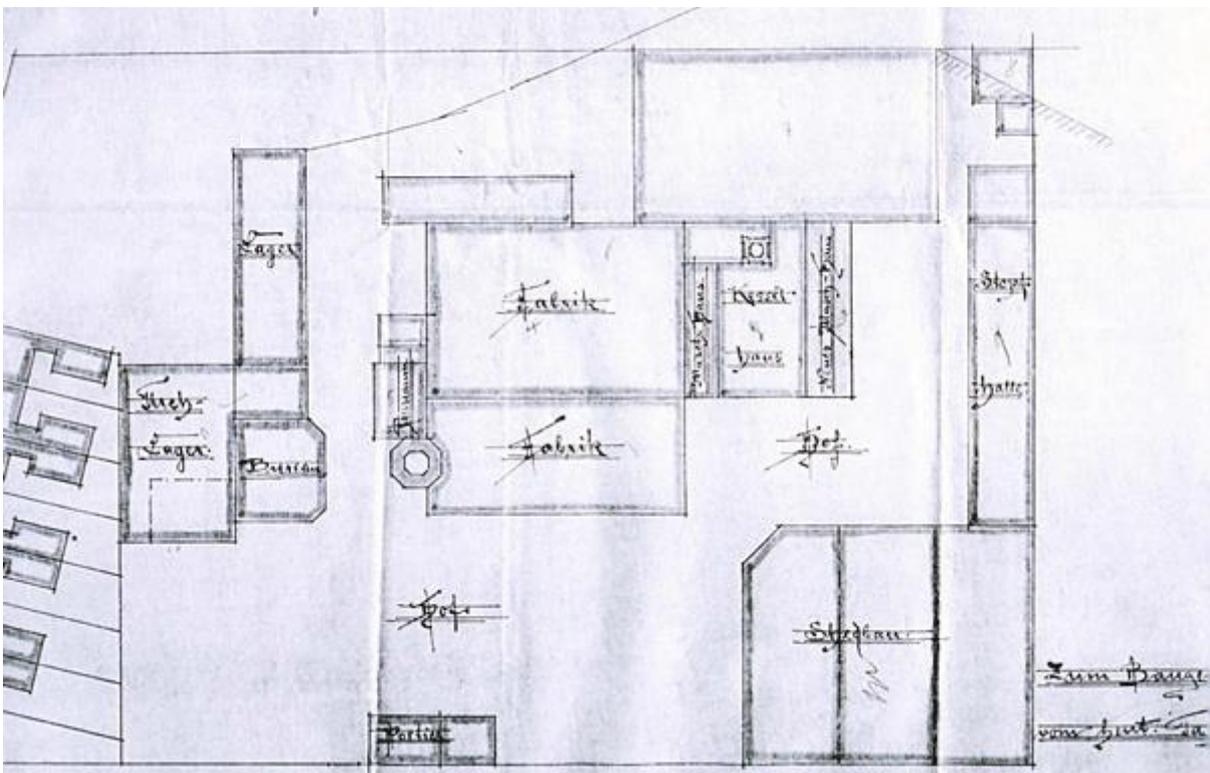
Stand: 21.08.2017

Anlagen

Historische Darstellungen



Idealisierte Perspektivische Ansicht der ursprünglichen Planung der Gesamtanlage.



Lageplan des realisierten ursprünglichen Konzepts

Auslobung Realisierungswettbewerb „Quartier Tuchfabrik Charlottenstraße“

Stand: 21.08.2017

Fotos des Gebäudebestands



Blick nach N über ehem. Teich auf ehem. Verwaltungsgebäude und Intzeturm



Blick nach W auf ehem. Verwaltungsgebäude



Blick über den ehem. Teich nach S

Auslobung Realisierungswettbewerb „Quartier Tuchfabrik Charlottenstraße“

Stand: 21.08.2017

Fotos des Gebäudebestands



Sheddachhalle an der östl. Grundstücksgrenzen



ehem. Pförtnerhaus



Blick aus der Zufahrt von der Sophienstr.

Auslobung Realisierungswettbewerb „Quartier Tuchfabrik Charlottenstraße“

Stand: 21.08.2017

Fotos des Gebäudebestands



Blick vom ehem. Verwaltungsgebäude nach O



Intzeturm Detailansicht mit
ehem. Brückenaufleger



Zufahrt, Blick Richtung Charlottenstraße