

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0578/WP15
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	nichtöffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	16.07.2007
		Verfasser:	FB 61/50//Dez. III
Investorenwettbewerb Zollamtstraße - ehemalige Paketpost- hier: Vorstellung der Ergebnisse			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
15.08.2007	B 0	Kenntnisnahme	
16.08.2007	PLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

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

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt sie, die Belange der Stadt in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht in die weiteren Verhandlungen zwischen DB Slmm und Investoren einzubringen.

Erläuterungen:

Investorenwettbewerb Zollamtstraße -ehemalige Paketpost-

Am 30.05.07 hat das Preisgericht zum Investorenwettbewerb Zollamtstraße- ehemalige Paketpost- getagt und aus den fünf eingereichten Arbeiten die Arbeit des Teams bouwsfonds map development aus Frankfurt am Main mit dem Architekturbüro Benthem Crowel GmbH Aachen/Amsterdam mit dem ersten Preis prämiert.

Darüber hinaus wurden zwei dritte Preise vergeben, an das Team Immobilien Projektentwicklungs- und Management Aktiengesellschaft aus Wetzlar mit den Architekten Hans-Jürgen Clemenz und Peter Wahl in ARGE Pro Plan GmbH/Tilke GmbH + Co aus Aachen und an das Team 3 W Vastgoed, Maastricht, mit dem Büro 5, ebenfalls aus Maastricht.

Die Arbeiten des Teams Profibau GmbH Jens Graaf, Aachen mit Willen Architekten, Aachen und des Teams AMW Projekte GmbH, Aachen mit HH+F Architekten Hentrup Heyers + Prof. Fuhrmann Architekten, Aachen konnten keine Berücksichtigung finden.

Den Wettbewerb ausgelobt, hatte die Deutsche Bahn Service u. Immobilien AG (DB SImm) in Kooperation mit der Stadt Aachen. Über die Inhalte der Auslobung hatte der Planungsausschuss am 08.02.07 beraten.

Ein von der DB SImm 2004 in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie kam zu der Empfehlung, am Standort eine gemischte, innerstadt- und bahnaffine Bebauung vorzusehen, entsprechend waren in die Auslobung die Nutzungsbausteine Hotel (Kategorie Mittelklasse/Komfort), Verwaltung/Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie, Parkhaus (120 Stellplätze) oder Tiefgarage und Fahrradparkhaus aufgenommen.

Sowohl die architektonisch städtebaulichen wie funktionalen Ansätze sind vielfältig. Aufgelöste Raumstrukturen auf die Tiefgaragenebene aufgesetzt, sind ab dem 1.OG die Regel. Bei den Baumassen variieren die Dichtewerte der GRZ mit 0,36 bis 0,75 bei Bruttogeschossflächen von rd. 18.000m² bis rd. 43.000m² und einer GFZ zwischen 1,5 und 3,9 und liegen damit jenseits einer Zulässigkeit nach BauNVO. Diese Bandbreite spiegelt sich in der städtebaulichen Konfiguration vor allem in den gewählten Geschossigkeiten wieder, die maximal bis 18 Stockwerke angedacht waren. In der Preisgerichtssitzung wurde die besondere Verträglichkeit der Höhenanordnung des Hotels beim 1. Preis im Gegensatz zu den Massierungen an der Burtscheider Brücke anderer Entwürfe gewürdigt. Neben den in allen Entwürfen vorhandenen Tiefgaragen mit unterschiedlichen Stellplatzzahlen, die zwischen 174 und 756 liegen wurde ein dem Hauptbahnhof zugeordnetes Fahrradparkhaus entsprechend des Auslobungstextes eingeplant. Im ersten Preis sind bzgl. der Anfahrbarkeit des Bahnhofs und der Einrichtung von Kurzparkplätzen unter Einbeziehung des Zollamtparkplatzes differenzierte Vorschläge dargestellt.

Die folgenden Statement enthalten in kurzen Auszügen die Ergebnisse der Preisgerichtsprotokolle:

Team bouwsfonds map mit Benthem Crowel zeigt einen schlüssigen städtebaulichen Ansatz mit den langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Bahn und für den Bereich Verwaltungsgebäude.

Die Hauptstärke des Entwurfs wird in der Lösung der beiden "Kopfbereiche" mit einer niedrig dimensionierten Veranstaltungshalle an der Burtscheider Brücke und einem mehrgeschossigen Hotel am Bahnhof mit Neulösung der Bahnhofsvorfahrt gesehen. Allerdings sah das Preisgericht bzgl. des Nutzungskonzeptes der Kongresshalle weiteren Konkretisierungs- und Überarbeitungsbedarf, ebenso bzgl. des städtebaulichen Mittelteils .

IPEM Immobilien Projektentwicklungs- und Management Aktiengesellschaft mit H.-J. Clemenz und P. Wahl in ARGE ProPlan/Tilke GmbH sahen als Schwerpunkt am Standort ein medizinisches Zentrum. Das Preisgericht befand das Nutzungskonzept als in sich schlüssig und für den Standort angemessen. Die Klare Ausrichtung zur Zollamtstraße wird als gute Lösung beurteilt wobei die Architektur kaum als wirksame Kraft für eine Positionierung des Standortes gesehen wurde.

Das Team 3W Vastgoed mit Buro 5 präsentierte laut Preisgericht erste Skizzen, die grundsätzliche Entwicklungsperspektiven aufzeigten die im Weiteren überprüft und konkretisiert werden müssten. Die Jury würdigte die Überlegungen zur Verknüpfung des Stadtteils mit Burtscheid und der Innenstadt. Bevor in Verhandlungen eingestiegen werden könne, müsse das Konzept aber auf Nutzung der Erdgeschosszone, der Höhenentwicklung und städtebaulichen Dichte hin überarbeitet werden.

Das Preisgericht empfahl einstimmig, mit allen prämierten Arbeitsgemeinschaften weitere Verhandlungen auf der Grundlage der Preisgerichtsentscheidungen zu führen.

Die DB SIMS hat diese Gespräche unter Einbeziehung der Stadt aufgenommen.

Es ist geplant, dass die drei prämierten Arbeiten im Planungsausschuss durch die Preisträger vorgestellt werden.

Vom 10.08.07 bis 20.08.07 ist die Ausstellung der drei prämierten Wettbewerbsbeiträge im Foyer des Verwaltungsgebäudes Lagerhausstraße geplant.

Anlagen:

Wettbewerbsbeiträge + Erläuterungsberichte

- bouwfonds map development mit Benthem Crouwel
- Immobilien Projektentwicklungs- und Management AG mit Pro Plan/Tilke
- 3 W Vastgoed mit Büro 5
- Profibau mit Willen Architekten
- AMW Projekte mit HH+F Hentrup Heyers + Prof. Fuhrmann Architekten

Preisgerichtsprotokoll