

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026
----	------------------	--	------------	------------

Wettbewerb Quartier Nördlich Dreiers Gärten; hier: Ergebnis und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt das Ergebnis des Wettbewerbs zustimmend zur Kenntnis.

Er beauftragt die Verwaltung

- a) den Projektentwickler bei der Weiterentwicklung des prämierten städtebaulichen Konzeptes zu unterstützen,
- b) die Anregungen aus den Diskussionen der Politik zu sichten, zu bewerten und in die weitere Entwicklung des Projektes einzubringen,
- c) mit dem Projektentwickler einen städtebaulichen Vertrag über die Übernahme der Planungskosten für die notwendige Bauleitplanung zu erarbeiten,
- d) dem Ausschuss den erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan mit einem Zeitplan zur Umsetzung des Projektes vorzulegen und
- e) auf dieser Grundlage ein (oder mehrere) Bebauungsplanverfahren für das Projektgebiet vorzubereiten.

A 14-Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Schütte _____		Datum: 30.03.2026 gez. i. V. Duikers					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Zum Hintergrund siehe die Sitzungsvorlagen 019/25, 084/25, 231/25 und 029/26.

Anlass und Aufgabenstellung

Die Projekt Dreiers Gärten GmbH aus Idstein plant in Zusammenarbeit mit der Stadt Eschweiler ein Projekt zur städtebaulichen Neuordnung einer etwa 9 ha großen Fläche am nördlichen Rand der Eschweiler Innenstadt – zwischen der Friedensstraße, der Autobahn A4, der Preyerstraße und der Straße Dreiers Gärten (Anlage 1). Westlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße –. Prioritäres Ziel der Stadt Eschweiler dort ist, neben der Entwicklung eines Wohnquartiers, die Planung der benötigten Hauptwache der Feuerwehr im nordwestlichen Bereich des Gebietes.

Zur Vorbereitung der Entwicklung der gesamten Flächen östlich der Jülicher Straße, über die die Projekt Dreiers Gärten GmbH bereits zu einem Großteil verfügt, wurde bereits das Verfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – (vgl. VV 142/25 und 171/25) auf den Weg gebracht.

Gemeinsames Ziel der Stadt und der Projektentwickler ist es für die hier betrachteten Flächen ein attraktives, kompaktes »Quartier der Zukunft« mit kurzen Wegen und einer guten Nutzungsmischung zu entwickeln, welches eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität bietet. Das Angebot verschiedener Wohnformen und -qualitäten soll unterschiedliche Nutzergruppen in das Quartier ziehen. Das stark durchgrünte Quartier soll nicht nur verschiedene Wohnangebote schaffen, sondern bietet im nördlichen Bereich Teilflächen für nicht störende Gewerbebetriebe und eine Kleingartenanlage, um das Angebot dieser Nutzungen im Stadtgebiet zu verbessern und den notwendigen Abstand für die schutzwürdige Wohnbebauung zur emittierenden Autobahn zu gewährleisten.

Mit dem Wettbewerb soll eine überzeugende städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption gefunden werden, die den hohen Ansprüchen an die exponierte Lage des Wettbewerbsgebietes Rechnung trägt und im Vorfeld wesentliche Qualitäten für die einzelnen Wohntypologien, die Gestaltung der Freiräume, aber auch den Umgang mit dem Lärmschutz und den Entwässerungsherausforderungen aufzeigt.

Verfahren und Ablauf

Mit den im letzten Jahr durch den Ausschuss beschlossenen Auslobungsunterlagen (vgl. VV 231/25) wurde in der Zeit vom 01.09.2025 bis zum 26.11.2025 der „städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb Nördlich Dreiers Gärten“ durchgeführt.

Ziel eines Wettbewerbes ist es, für Bauherr*innen und Nutzer*innen eine optimale und wirtschaftliche Lösung der Planungsaufgabe zu erreichen, die am besten durch den Vergleich unterschiedlicher Alternativen möglich ist. Wichtige Anforderungen, die bei einem fairen Wettbewerb erfüllt werden müssen, sind unter anderem die anonyme Beurteilung aller Wettbewerbsbeiträge und die Bewertung der Arbeiten durch ein unabhängiges Preisgericht.

Ausloberin des Wettbewerbs nach den »Richtlinien für Planungswettbewerbe« (RPW 2013) war die Projekt Dreiers Gärten GmbH aus Idstein (Hr. E. Turan). Die Wettbewerbsbetreuung erfolgte durch das Dortmunder Büro postwelters + partner Architektur und Stadtplanung BDA/SRL. Insgesamt acht Büros wurden von der Ausloberin zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen. Alle acht Büros reichten ihre Arbeiten fristgerecht und anonym ein.

Die Teilnehmenden erhielten am 1. September 2025 die Aufgabenbeschreibung und die ergänzenden Planunterlagen. Am 17. September 2025 fand ein Einführungskolloquium mit allen teilnehmenden Büros und den Mitgliedern des Preisgerichtes statt. Hier konnten Rückfragen zum Verfahren und zur Wettbewerbsaufgabe gestellt und geklärt werden. Den Teilnehmenden blieben insgesamt neun Wochen zur Bearbeitung und Fertigstellung der Planunterlagen, die bis zum 26. November 2025 eingereicht werden mussten. Nach einer Vorprüfung der anonym vorliegenden Arbeiten durch das Büro postwelters + partner, tagte am 5. Februar 2026 das unabhängige Preisgericht, welches sich aus Vertreter*innen des Investors, der Stadtverwaltung und der Politik zusammensetzte. Die Jury wurde komplettiert durch hochqualifizierte unabhängige Stadtplaner*innen und Landschaftsarchitekt*innen. Den Vorsitz der Preisgerichtssitzung übernahm Prof. Andreas Fritzen, Architekt und Stadtplaner aus Köln. Erst nach der Auswahl der Preisträger*innen wurde dem Preisgericht die Urheberschaft der eingereichten Arbeiten bekannt gegeben, um eine größtmögliche Neutralität bei der Auswahl und Beurteilung der Konzepte zu gewährleisten.

Nach intensiver Prüfung und Diskussion entschied das Preisgericht in seiner Sitzung am Donnerstag, 5. Februar 2026 den ersten Preis für den Wettbewerb an das Büro Thomas Schüler Architekten Stadtplaner aus Düsseldorf mit arbos landscape GmbH aus Hamburg ([Anlage 2](#)) zu vergeben. Der Beurteilungstext der Jury zu diesem Siegerentwurf ist in der [Anlage 3](#) beigefügt. Der erste Preisträger erhält ein Preisgeld in Höhe von 42.500 Euro. 25.500 Euro gehen an den 2. Preis - bjp | bläser jansen partner GbR aus Dortmund in Zusammenarbeit mit KRAFT.RAUM. aus Düsseldorf. Den dritten Preis erhalten Wienstroer Architekten Stadtplaner PartGmbH und rheinflügel severin aus Düsseldorf sowie scape Landschaftsarchitekten GmbH ebenfalls aus Düsseldorf mit 17.000 Euro. Alle acht beteiligten Büros erhalten zusätzlich eine Aufwandsentschädigung von jeweils 5.000 Euro.

Alle acht Wettbewerbsarbeiten mit Plänen und Modellfotos können auf der Webseite des begleitenden Büros unter <https://www.post-welters.de/projekte/wettbewerbsmanagement> eingesehen werden.

Ausblick

Die Projekt Dreiers Gärten GmbH beabsichtigt in enger Abstimmung mit der Stadt Eschweiler eine Beauftragung der Verfasser*innen des 1. Preises zur weiteren Konkretisierung und Entwicklung eines städtebaulichen Masterplans zu erteilen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sicherlich im Rahmen dieses Entwurfs-, Konkretisierungs- und Abstimmungsprozesses, Änderungen des prämierten Entwurfs erfolgen werden. Dies ist ein üblicher Entwicklungsprozess – der städtebaulich prämierte Beitrag im Wettbewerbsverfahren ist nicht das »endgültige Umsetzungsergebnis«, bietet aber eine hervorragende Grundlage für eine Weiterentwicklung. Insbesondere waren sich mehrheitlich die Mitglieder*innen des Preisgerichts einig, dass in Bezug auf die konkrete Entwicklung in und für die Stadt Eschweiler im Rahmen der Weiterentwicklung des Entwurfs der Anteil der Einfamilienhäuser vergrößert werden soll.

Den Ausschussmitgliedern soll nunmehr auch die Möglichkeit gegeben werden, Anregungen und Bedenken zu den vorliegenden Unterlagen des prämierten Beitrags ([Anlage 2](#)) schriftlich bis zum 31.05.2026 bei der Verwaltung (Stadtplanungsamt: Stadtplanung@eschweiler.de) einzureichen.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus der Preisgerichtssitzung und unter Einbeziehung der Anregungen aus der politischen Diskussion soll durch den Projektentwickler in enger Abstimmung mit der Verwaltung eine Überarbeitung des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb erfolgen. Wenn der Projektentwickler sich bereit erklärt, die Kosten für die Planungsleistungen der notwendigen Bebauungspläne im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen, soll der überarbeitete städtebauliche Rahmenplan die Grundlage für die nachfolgende Umsetzung in einem oder mehreren Bebauungsplanverfahren bilden. Nach dem aktuellen Zeitplan soll dem Ausschuss dann noch in diesem Jahr eine Sitzungsvorlage zum Start eines Bebauungsplanverfahrens vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Wettbewerbsverfahren war haushaltsrechtlich nicht relevant. Der Vorhabenträger hatte sich bereit erklärt, alle anfallenden Kosten für Gutachten, Planungen, etc. zu übernehmen. Dies wurde über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.

Personelle Auswirkungen:

Die städtebauliche Entwicklung des Quartiers bindet als Pflichtaufgabe Arbeitskapazitäten im Baudezernat und dort insbesondere im Planungsamt.

Anlagen:

1. Entwicklungsareal
2. Siegerentwurf
3. Text der Jury