

Städtebaulicher-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

»NÖRDLICH DREIERS GÄRTEN« IN ESCHWEILER



September 2025

AUSLOBUNG

Stand
04. August 2025

INHALT

1.	Anlass und Aufgabe	5
2.	Ausgangslage	9
2.1	Die Stadt Eschweiler	9
2.2	Das Wettbewerbsgebiet und das Umfeld	9
2.3	Grün- und Freiraum	12
2.4	Verkehrliche Anbindung und Erschliessung	12
2.5	Nahversorgung	12
2.6	Soziale Infrastruktur	13
2.8	Ver- und Entsorgung	13
2.9	Bodenbelastungen	13
2.10	Planungsrecht	14
3.	Wettbewerbsaufgabe	16
3.1	Allgemeine Ziele	16
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	17
3.4	Lärm	19
3.5	Entwässerung und Niederschlagswasser	20
3.6	Zielvorgaben für den Grün- und Freiraum	21
3.7	Klimaschutz und Klimaresilienz	21
3.8	Barrierefreiheit	23
4.	Wettbewerbsbedingungen	24
4.1	Ausloberin	24
4.2	Betreuung und Vorprüfung	24
4.3	Art des Wettbewerbs	24
4.4	Registriernummer des Wettbewerbs	24
4.5	Teilnehmende	25
4.6	Preisgericht	25
4.7	Wettbewerbsunterlagen	27
4.8	Wettbewerbsleistungen	27
4.9	Rückfragen und Einführungskolloquium	29
4.10	Abgabe und Kennzeichnung	29
4.11	Beurteilungskriterien	31
4.12	Wettbewerbssumme und Preisgelder	31
4.13	Bekanntgabe und Wettbewerbsergebnisse	32
4.14	Weitere Bearbeitung	32
4.15	Ergebnis und Öffentlichkeit	32
4.16	Eigentum und Urheberrecht	32
4.17	Terminübersicht	33

Wettbewerbsgebiet und näheres Umfeld



Eschweiler Dürwiß

Richtung Aachen

Bundesautobahn A4

Richtung Köln

vorhabenbezogener
Bebauungsplan 14

Wettbewerbsgebiet

Baugebiet
»Westlich Vöckelsberg«

Evangelischer Friedhof

VALSPAR Industries

Jülicher Straße

Friedensstraße

Kochgasse

Indesstraße

Martastraße

Eschweiler Markt

Rathaus
Stadt Eschweiler

St. Antonius-Hospital

Innenstadt Eschweiler

Stadtgarten

Vöckelsberger Straße

Preyersstraße

Uresstraße

1. ANLASS UND AUFGABE

Die Projekt Dreiers Gärten GmbH aus Idstein plant in Zusammenarbeit mit der Stadt Eschweiler ein Projekt zur städtebaulichen Neuordnung einer Siedlungsfläche in Eschweiler. Das etwa 9 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Eschweiler Innenstadt – westlich davon befindet sich der Geltungsbereich des »Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße –«. Dieses Projekt zur städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung wird durch die Stadt unterstützt. Zur Entwicklung der o.g. Flächen, über die die Projekt Dreiers Gärten GmbH bereits zu einem Großteil verfügt, wurden bereits die »28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten« und die Aufstellung und frühzeitige Beteiligung des westlich angrenzenden Bereichs »Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße –« beschlossen. Prioritäres Ziel der Stadt Eschweiler ist dort, neben der Entwicklung eines Wohnquartiers, die Planung der benötigten Hauptwache der Feuerwehr im nordwestlichen Bereich des Gebietes. Die prädestinierte Lage im Zentrum des Stadtgebietes und die direkte Anbindung an die Jülicher Straße sind gute Standortbedingungen für die geplante Hauptwache. Da das Erreichen dieses prioritären Ziels mit der Durchführung eines Wettbewerbs deutlich verzögert worden wäre, wurde beschlossen, dass der Bereich zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße bereits vorab ohne Wettbewerb entwickelt wird. Dazu ist, wie bereits oben genannt, das Verfahren zum »Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße –« bereits begonnen worden.

Eine städtebauliche Überplanung des gesamten Bereichs ist von enormer Bedeutung, da es in dem Umfang eine einzigartige Flächenentwicklung im Norden des Eschweiler Stadtzentrums ist. Daher soll für den übrigen Bereich des Entwicklungsareals zwischen der Friedensstraße und der Königsberger Straße ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.

Es soll ein attraktives, kompaktes Quartier mit kurzen Wegen und einer guten Nutzungsmischung entstehen. Das Angebot verschiedener Wohnformen und -qualitäten soll unterschiedliche Nutzergruppen in das Quartier ziehen. Ziel ist es ein »Quartier der Zukunft« zu entwickeln, welches eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität bietet. 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.

Lage Eschweilers in NRW



Lage des Wettbewerbsgebietes in Eschweiler



Wettbewerbsgebiet



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.

Der daraus entwickelte städtebauliche Rahmenplan soll dann in weiteren Stufen nach dem Wettbewerbsverfahren qualifiziert werden und die Grundlage für die nachfolgende Umsetzung in einem oder mehreren Bebauungsplanverfahren sein.

Um für diese anspruchsvolle Planungsaufgabe das bestmögliche Entwurfskonzept und ein geeignetes Planungsteam (Stadtplanung und Freiraumplanung) zu finden, ist die Durchführung eines Wettbewerbes gemäß RPW 2013 vorgesehen.





2. AUSGANGSLAGE

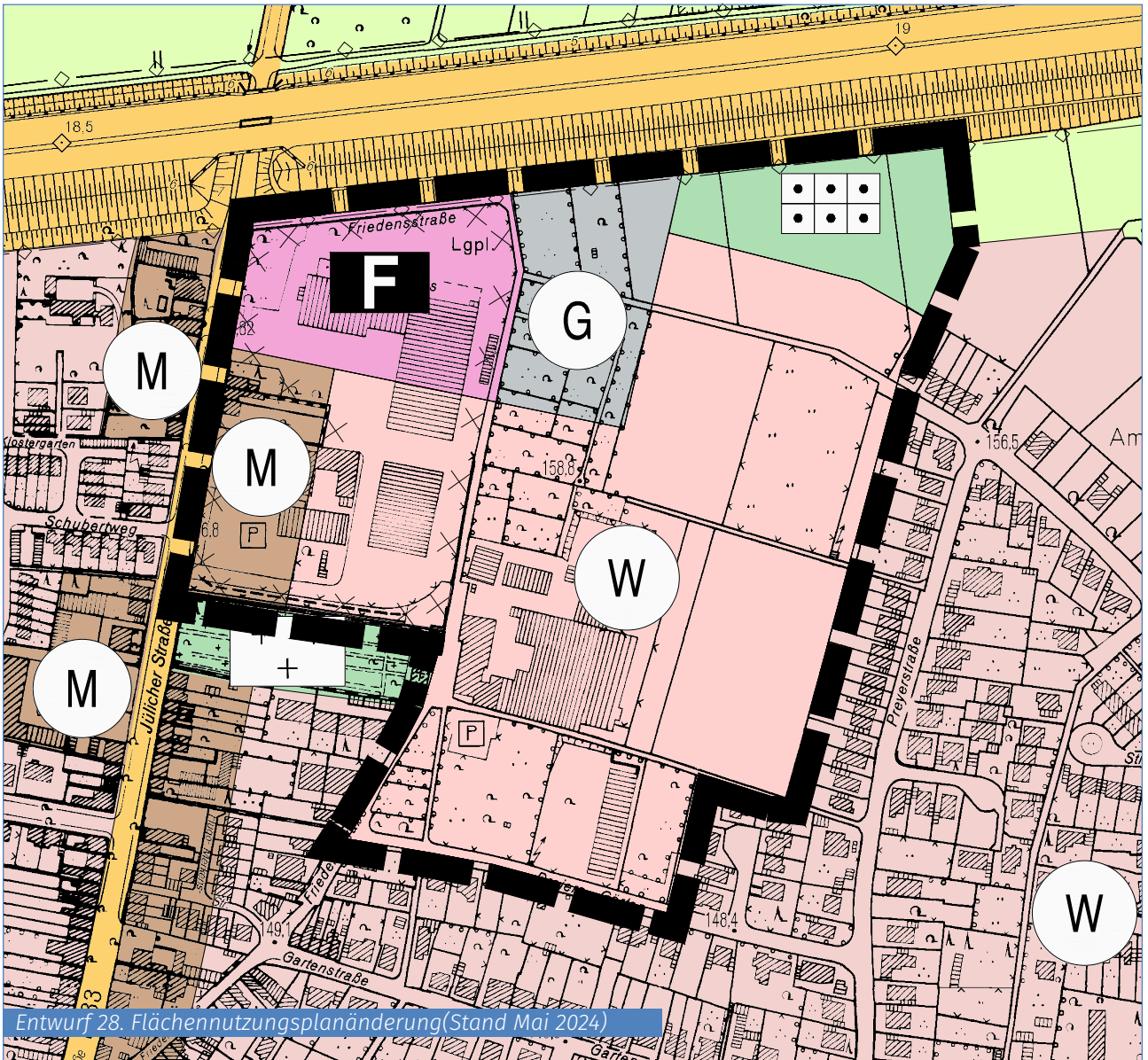
2.1 DIE STADT ESCHWEILER

Die Stadt Eschweiler liegt in der Städtereion Aachen im Westen Nordrhein-Westfalens. Eschweiler ist eine Mittelstadt mit 58.500 Einwohner*innen und gilt als ein gut ausgestattetes Mittelzentrum, das eines der größten Krankenhäuser der Region beheimatet sowie Sitz mehrerer Behörden und regional bedeutsamer Kultureinrichtungen ist. Zudem ist Eschweiler als Karnevalshochburg auch überregional bekannt. Eschweiler wurde geprägt durch den Bergbau und Tagebau von der Keltzeit bis ins 20. Jahrhundert. Darüber hinaus ist die Stadt bekannt für ihren hohen Freizeitwert mit dem Fluss Inde und dem Blaustein-See. Die städtebauliche Struktur von Eschweiler weist eine kleinteilige polyzentrische Struktur auf und wird geprägt durch die südlich vom Wettbewerbsgebiet verlaufende Inde und die entstandenen, umliegenden Tagebaufolgelandschaften.

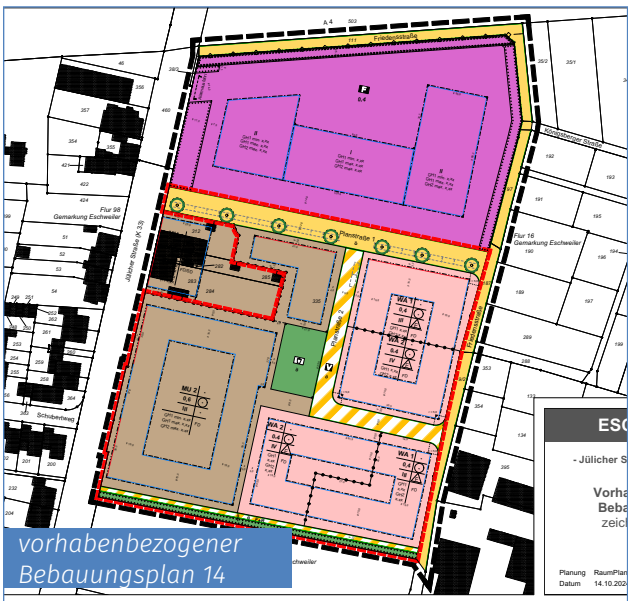
Die Stadt ist aufgrund ihrer Lage am Rande des Dreiländerecks (Deutschland, Niederlande, Belgien), an der Bahnstrecke Aachen-Köln und an zwei Autobahnanbindungen sehr gut erschlossen. Die Autobahn A4 verläuft zentral durch das Stadtgebiet und verbindet Aachen im Westen (ca. 10 km) und Köln im Osten (ca. 60 km). Des Weiteren liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebiets die Autobahn A44, welche einerseits über Aachen zur belgischen Grenze und andererseits Richtung Düsseldorf und in das Ruhrgebiet verläuft. Eschweiler erstreckt sich über eine Fläche von ca. 76 km² und gliedert sich in 15 Stadtteile. Hinzu kommt die Gliederung in unterschiedliche Naturlandschaften: Der nördliche Bereich umfasst einen Teil der Jülicher Bördenlandschaft mit landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und dem Blaustein-See als Zeugnis der rekultivierten Tagebaulandschaft. Der südliche Bereich ist ebenfalls landwirtschaftlich geprägt, weist aber mit der vorhandenen Halde Nierchen auch Relikte der ehemaligen Bergbautätigkeit auf. Hier befinden sich größere Waldflächen, darunter der Propsteier Wald, der Eschweiler Stadtwald und der Bovenberger Wald – weiter südlich schließt sich die Naturregion Eifel an. Die Trennung der beiden Bereiche erfolgt durch die Inde, die fast mittig durch die Innenstadt fließt und sieben Stadtteile durchquert.

2.2 DAS WETTBEWERBSGEBIET UND DAS UMFELD

Das etwa 9 Hektar große Wettbewerbsgrundstück liegt nördlich citynah (ca. 500 m) der Eschweiler Innenstadt und ist sowohl von der Friedensstraße, der Königsberger Straße und der Straße Dreiers Gärten erschlossen. Angrenzend an die Autobahn sind im Nordwesten zurzeit Kleingartenanlagen verortet. Der östliche und südöstliche Teil ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.



Entwurf 28. Flächennutzungsplanänderung (Stand Mai 2024)



vorhabenbezogener Bebauungsplan 14



Städtebaulicher Entwurf »Westlich Vöckelsberg«

Im Südwesten befindet sich der seit 2019 nicht mehr genutzte Produktionsstandort, der Firma »Lackfabrik Merckens« bzw. »VALSPAR Industries«. Bebaut ist das Firmengelände zurzeit noch mit ein- bis zweigeschossigen Hallenbauten, die abgerissen werden sollen. Südlich von dem nicht mehr genutzten Firmengelände liegen weitere brachliegende Flächen sowie ein bestehender Gewerbebetrieb (Bauunternehmen).

Das Wettbewerbsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Seite des Lärmschutzwalls der Autobahn A4,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Wohngrundstücke entlang der Preyerstraße bzw. der nördlichen Königsberger Straße,
- im Süden durch die Straße Dreiers Gärten und
- im Westen durch die Friedensstraße und den angrenzenden evangelischen Friedhof.

Die Grundstücksflächen befinden sich zu großen Teilen im Besitz des Projektentwicklers. Auch der Stadt Eschweiler gehören einige Grundstücksflächen in diesem Bereich. Im Süden befinden sich zwei Grundstücke (u.a. das vorhandene Bauunternehmen) nicht in der Verfügungsgewalt des Projektentwicklers. Da bisher hier eine gewerbliche Nutzung über einen Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt ist, aber das gesamte Quartier bis zur Jülicher Straße einem Transformationsprozess von Gewerbe zu Wohnen unterliegt, werden unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten hierzu auch perspektivische Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung erwartet.

Ein kleiner Bereich im Norden des Wettbewerbsgebiets, der aus drei Grundstücken besteht, befindet sich noch in privaten Besitz. Diese Flächen umfassen ca. 9 % des gesamten Wettbewerbsgebiets. Den teilnehmenden Büros wird eine Karte mit der Darstellung der Besitzverhältnisse zur Verfügung gestellt (Anlage 12). Es wird erwartet, dass die städtebauliche Gesamtkonzeption auf die aktuelle Grundstückssituation mittels Bauabschnittsbildung o.ä. reagiert und eine Entwicklung auch ohne diese (Einzel-)Flächen umsetzbar ist.

Im Kontext der Neuordnung und Entwicklung des gesamten Bereichs wird aktuell das Verfahren zur »28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten« durchgeführt. Im Westen des Bereichs befindet sich derzeit in Planung der »Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße -«. In dem Bereich sollen Geschosswohnungsbau (u.a. geförderter Wohnungsbau, betreutes Wohnen), Dienstleistungseinrichtungen sowie die zukünftige Hauptwache der Feuerwehr entstehen.

Im Nordosten befindet sich angrenzend das neue Baugebiet »Westlich Vöckelsberg«. Hier entstehen bzw. sind ressourcen- und energieeffiziente Einfamilienhäuser auf rund 30 Grundstücken und vier Mehrfamilienhäuser nach dem Faktor X-Konzept entstanden. »Faktor X« steht für eine intelligente, effiziente und umweltschonende Nutzung von natürlichen Ressourcen (z. B. Rohstoffe, Wasser, Land). Nach einem Grundsatzbeschluss der Stadt Eschweiler ist die Steigerung der Ressourceneffizienz im Baubereich um einen »Faktor X« ein wichtiges Element einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung.

2.3 GRÜN- UND FREIRAUM

Das Wettbewerbsgebiet weist heute insbesondere im Westen vielfältige Grünstrukturen in Form aufgegebener, zum Teil verwilderter Kleingartenanlagen mit Hecken und Gehölzen auf. Es befindet sich in einem Übergangsbereich, der derzeit durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen, landwirtschaftlichen Flächen und Dauerkleingartenanlagen geprägt ist.

Der Baumbestand im Wettbewerbsgebiet wird als erhaltungsfähig, aber nicht zwingend erhaltungswürdig eingeschätzt (Anlage 08).

2.4 VERKEHRLICHE ANBINDUNG UND ERSCHLIESSUNG

Aufgrund der zentralen Lage in der Nähe des Stadtzentrums von Eschweiler ist das Wettbewerbsgebiet verkehrlich gut erschlossen. Im Norden befindet sich die Autobahn A4, die hier hinter einem Lärmschutzwall durch das Stadtgebiet geführt wird. Die A4 ist über die nahegelegenen Anschlussstellen Eschweiler-West und Eschweiler-Ost zu erreichen. Über die Jülicher Straße (K33) erreicht man die Friedensstraße, die in das Wettbewerbsgebiet führt.

Das Wettbewerbsgebiet ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Im Nordosten in der Königsberger Straße, befindet sich die Bushaltestelle »Vöckelsberg« und im Südosten in der Gartenstraße die Bushaltestelle »Preyerstraße«. Hier verkehrt halbstündlich die Buslinie 48 über den Eschweiler Hauptbahnhof nach Stolberg Mühlener Bahnhof.

Über den Hauptbahnhof Eschweiler sind die Städte Aachen und Köln im Stundentakt mit den Regionalexpress-Linien RE 1 (NRW-Express) und RE 9 (Rhein-Sieg-Express) erreichbar.

2.5 NAHVERSORGUNG

Der Eschweiler Marktplatz (Marktnutzung und gastronomische Nutzung) ist zu Fuß ca. 700 m entfernt – die südliche Innenstadt mit den Fußgängerzonen und dem zentralen Einkaufsbereich ca. 1,1 km. Der Einzelhandelsbesatz ist umfassend und differenziert und weist auf die hohe Zentralitätskennziffer des Einzelhandels hin. Der Nahversorgungsstandort am südlichen Ortsrand von Dürwiß mit zwei Discountern, einem Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt liegt Luftlinie 400 m vom Wettbewerbsgebiet entfernt an der Jülicher Straße nördlich der Autobahn.

2.6 SOZIALE INFRASTRUKTUR

In einem Umkreis von etwa 1 km (Luftlinie) um das Wettbewerbsgebiet befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen und soziale Infrastrukturen.

Südwestlich, in ca. 750 m Entfernung, liegt die katholische Ganztagschule Don-Bosco-Schule, südöstlich in etwa 1 km Entfernung die katholische Eduard-Mörke-Grundschule. Das städtische Gymnasium befindet sich rund 400 m südöstlich, während auch das zweite Escheiler Gymnasium, die Bischöfliche Liebfrauenschule etwa 600 m westlich des Gebietes liegt.

Der katholische Kindergarten St. Peter und Paul ist etwa 450 m südlich angesiedelt. In südöstlicher Richtung, ca. 500 m entfernt, befindet sich zudem die Kindertageseinrichtung »Schatzkiste«. Ein Spielplatz liegt, in ca. 400 m Entfernung, an der Königsberger Straße.

Insgesamt bietet die Innenstadt durch ihre vielfältige Nutzungsstruktur ein breites Spektrum an weiteren sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Stadtbücherei, Skate-Park und weiteren Jugendtreffs.

2.7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (Abwasser, Wasser, Strom, Gas usw.) ist über vorhandene Leitungstrassen in den angrenzenden Straßen (Friedensstraße, Königsberger Straße, Dreiers Gärten und die neue Ost-West-Spange von der Jülicher Straße) sichergestellt.

2.8 BODENBELASTUNGEN

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzungen weisen einzelne Betriebsflächen Bodenbelastungen auf. Diese wurden bereits saniert bzw. werden im Zuge der Baureifmachung saniert. Für die städtebauliche Konzeption resultieren hieraus keine Bindungen bzw. Vorgaben (Anlage 07).

Laut Gutachten wird für die Bereiche, in denen Prüfwertüberschreitungen festgestellt wurden, im Falle einer Nutzung empfohlen, diese konkret zur Nutzung vorgesehenen Flächen nochmals kleinräumig zu untersuchen oder eine Oberbodenabdeckung vorzusehen.

Das Hydrogeologische Gutachten (Anlage 09) hat in Teilbereichen keine ausreichenden Versickerungsfähigkeit ermittelt. Um diese lokalen Unterschiede auszugleichen, ist der Bau von Mulden-/Rigolensystemen denkbar.

2.9 PLANUNGSRECHT

2.9.1. Regionalplan Region Aachen

Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan (Stand 2003) für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen wird der westliche Teil des Wettbewerbsgebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Nördlich und östlich angrenzende Flächen werden dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet, überlagert mit der Darstellung Regionale Grünzüge.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen, der sich in der Neuaufstellung befindet, werden im Entwurfsstand von 2024 die östlich im Wettbewerbsgebiet gelegenen Flächen arrondiert und ebenfalls dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet.

2.9.2. Landschaftsplan

Die bislang unbebauten Teile des Wettbewerbsgebietes sowie die Kleingartenanlagen liegen im Geltungsbereich der Festsetzungskarte des Landschaftsplans III – Eschweiler-Stolberg der StädteRegion Aachen.

Im östlichen Teil des Wettbewerbsgebietes setzt der Landschaftsplan einen anzupflanzenden »Gehölzstreifen aus Sträuchern der Pflanzgruppe 4« entlang (der Fortführung) der Königsberger Straße fest. Dieser dient der Abschirmung der Siedlung von der Autobahn.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans sind die unbebauten Teile des Wettbewerbsgebietes sowie die Kleingartenanlagen gemäß den Entwicklungszielen als Erhaltungs-, Anreicherungs- bzw. Besondere Schutzfläche dargestellt. Ziele sind gemäß den textlichen Darstellungen des Landschaftsplans die Erhaltung von Siedlungsrandbereichen mit Acker- und Wiesenflächen, die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen sowie Schutzpflanzungen entlang der Autobahn A4.

Im Rahmen der anschließenden Bauleitplanung werden der Geltungsbereich des Landschaftsplans und seine Festsetzungen entsprechend angepasst.

2.9.3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für die betrachteten Grundstücke aktuell Gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die für diese Flächen verfolgten Planungsziele erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplans. Dazu wird aktuell das Verfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten – durchgeführt. Diese sieht für das Wettbewerbsgebiet zum größten Teil eine Wohnbaufläche vor, im nordöstlichen Bereich ist entlang der Autobahn eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Dauerkleingärten« vorgesehen und im nordwestlichen Teil soll in Ergänzung zum geplanten Standort der Hauptfeuerwache eine »gewerbliche Baufläche« dargestellt werden.

Siehe hierzu Anlage 04 (Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten).

In der Antwort zur landesplanerischen Anfrage zu dieser Flächennutzungsplanänderung hat die Bezirksplanungsbehörde Köln bereits die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

2.9.4. Bebauungsplan

Für das gesamte Wettbewerbsgebiet besteht kein Bebauungsplan. Die verbindliche Bauleitplanung soll auf der Grundlage der Ergebnisse des Wettbewerbs erarbeitet werden.

3. WETTBEWERBSAUFGABE

3.1 ALLGEMEINE ZIELE

Auf dem ca. 9 Hektar großem Wettbewerbsgebiet soll ein attraktives, kompaktes Quartier mit kurzen Wegen und einer guten Nutzungsmischung entstehen, das mit Eigenständigkeit, angemessener Dichte und in enger Verzahnung mit der Umgebungsstruktur einen neuen Stadtbaustein bildet. Das neue Quartier soll sich sinn- und qualitätsvoll in die angrenzenden Strukturen integrieren und das Stadtgefüge ergänzen. Es soll ein stimmiges Quartier mit hohem Grünanteil und verschiedenen Wohn- und Gebäudeformen entstehen. Dabei ist die innenstadtnahe Lage zu berücksichtigen.

Erwartet wird die Entwicklung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Grundgerüsts, das Spielräume und Flexibilität für die künftige Entwicklung des Quartiers zulässt und ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität bietet. Zudem wird großer Wert auf die Schaffung neuer sowie die Anbindung an bestehende Grünverbindungen gelegt.

Die Flächen im südlichen Bereich (Flurstück 387 und 388) können langfristig als weiterer Entwicklungsbereich für das Quartier betrachtet werden. Daher soll die Fortführung der städtebaulichen Struktur skizzenhaft aufgezeigt werden, um eine Perspektive für diesen Bereich darzustellen. Für die nördlichen Flächen (Flurstück 34, 35/1 und 35/2) gilt wie unter Punkt 2.2 geschrieben, dass die städtebauliche Gesamtkonzeption auf die aktuelle Grundstückssituation mittels Bauabschnittsbildung o.ä. reagiert und eine Entwicklung auch ohne diese (Einzel-)Flächen umsetzbar ist.

Im Folgenden werden einige wichtige Qualitäts- und Gestaltungsziele benannt, die nicht immer bereits auf der städtebaulichen Ebene im Maßstab 1 : 500 relevant sind. Diese Ausführungen sind als Hinweise zu verstehen, welche Umsetzungsqualität beabsichtigt ist.

3.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gesucht wird ein Gesamtkonzept, das verschiedene Ziel-, Haushalts- und Bevölkerungsgruppen ansprechen soll. Zielgruppen für diesen neuen Wohnstandort sind junge Familien, Alleinerziehende, Paare, Singles wie auch Personen mit besonderem Wohnbedarf wie ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung. Es wird eine ausgewogene und sinnhafte Durchmischung verschiedener Nutzergruppen gewünscht. Hierfür sollen verschiedene Wohnformen- und -qualitäten im Wettbewerbsgebiet etabliert werden, die unterschiedliche Standards beinhalten sollen. Insgesamt wird hierbei eine einheitliche und harmonische Gestaltung des Quartiers gewünscht, das einen identitätsstiftenden Charakter aufweisen soll.

Die neuen Strukturen sollen sich sowohl in die östlich und südlich vorhandenen als auch in die geplanten Strukturen des Projektes zum »Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße –« hinsichtlich Nutzung, Dichte, Höhe und Gebäudetypologie einfügen.

Es ist entsprechend eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau anzustreben. Neben der Wohnnutzung soll das Gebiet ebenfalls Versorgungsmöglichkeiten in Form von kleineren wohnverträglichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben bieten.

Im nördlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes sind Bereiche für gewerblichen Nutzungen/Dienstleistungs- und Büronutzungen und auch eine Kleingartenanlage vorgesehen. Im oberen Bereich der Friedenstraße sind auch kleine Werkshallen vorstellbar.

Für das Wettbewerbsgebiet sind Gebäudetypologien mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen. Es ist von folgenden Anteilen als Grobvorgabe auszugehen: 1/3 Geschosswohnungsbau und 2/3 Einfamilienhäuser. Bei den Einfamilienhäusern sollte der Fokus auf Reihen-, Doppel- und Stadthäusern liegen. Wenn zukünftig der Bedarf einer Kita notwendig werden sollte, sollte diese integriert werden können, z.B. im Erdgeschoss eines Geschosswohnungsbaus.

Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe sind nachvollziehbare Aussagen über die Qualität und den Gebrauchswert der Häuser wie auch der Wohnungen als auch über die angrenzenden Freiräume sowie die Verknüpfung dieser Bereiche untereinander. Ebenso werden Aussagen erwartet, wie die verschiedenen Wohnungstypologien plausibel unterzubringen sind.

3.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG UND RUHENDER VERKEHR

Für das Quartier soll eine angemessene Erschließungsstruktur entwickelt werden, welche sich sinnvoll in das vorhandene Straßennetz einbindet. Innerhalb des Quartiers soll die Erschließung über Quartiersstraßen mit einer Mindestbreite von 10 m vorgesehen werden. Zudem ist es wünschenswert verkehrsberuhigte Bereiche anzubieten, die entsprechend geringer dimensioniert werden können (8 m). Dabei ist auch der Beschluss der Stadt Eschweiler zur »Neuausrichtung in der Straßenplanung im Sinne einer nachhaltigen Neugestaltung und Entwicklung städtischer Verkehrsflächen« zu berücksichtigen (vgl. VV 332/21) (Anlage 16). Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) sind entsprechend anzuwenden.

In den Überlegungen für das neue Quartier soll zukünftig die Jülicher Straße auch mit der Königsberger Straße verbunden werden. Dazu wird mittels einer Querspange die geplante West-Ost Verbindung im Rahmen des »Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße –« in einer ersten Stufe entwickelt. Über diese soll auch der Linienbusverkehr weiter Richtung Osten geführt werden. Zudem stellt diese Querspange für die Feuerwehr (neue Feuer- und Rettungswache) eine wichtige Verbindung nach Osten dar.

Die Weiterentwicklung dieser Querspange ist im Rahmen des Wettbewerbs zu berücksichtigen. Für diese ergibt sich eine Mindestbreite von 15,50 m. Der aktuelle Stand der Erschließungsplanung ist der Anlage 06 zu entnehmen.

Die Haupteerschließung soll über die westliche Zufahrt (von der Jülicher Straße) und über das Ende der Königsberger Straße im Osten erfolgen.

Die Anbindung von Süden über die Friedensstraße ist nur als untergeordnete Anbindung zu konzipieren.

Das Verkehrsgutachten IVV geht von einer Verteilung 60 % (West), 30 % (Ost) und 10 % (Süd) aus. Diese Verteilung ist einerseits städtebaulich für den Wettbewerb bedeutsam - am Ende jedoch auch abhängig von weiteren verkehrslenkenden Maßnahmen, die nicht Gegenstand des Wettbewerbs sein können.

Die geplanten Straßen müssen den Anforderungen an Müllfahrzeuge und Lieferverkehre gerecht werden und eine gesicherte Erschließung i.S.d. § 4 BauO NRW ermöglichen.

Die Verkehrsräume sind sowohl entlang der Fahrwege als auch im Bereich der Knotenpunkte fahrrad- und fußgänger*innenfreundlich zu gestalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Konflikte, etwa durch eingeschränkte Sichtbeziehungen entstehen. Im Falle von Sackgassen soll eine Durchwegung für Fußgänger*innen nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Grundsätzlich werden unter den Gesichtspunkten Straßenraumgestaltung und Klimaanpassung Aussagen zur Straßenraumbegrünung erwartet.

3.3.1. Stellplätze

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist innerhalb des Wettbewerbsgebiets abzudecken. Dies kann auch in Form sinnvoll angeordneter Tiefgaragen aber auch mittels Quartiersgaragen abgebildet werden. Es ist auf eine sinnvolle Verortung, attraktive Einbindung und Gestaltung der Stellplatzflächen zu achten. Die Stellplatzsatzung der Stadt Eschweiler ist zu berücksichtigen (Anlage 15). Es werden innovative Konzepte und neue Ideen zur Mobilitätskonzeption und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erwartet.

Neben den geforderten privaten Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung sind im öffentlichen Raum 0,25 Parkplätze je Wohneinheit (Stellplatzschlüssel) vorzusehen.

Auch die fahrradfreundliche Straßenraumgestaltung sowie eine witterungsgeschützte und diebstahlsichere Unterbringung von Fahrrädern, Lastenrädern und Fahrrädern mit Anhänger sind Bestandteil einer zukunftsgerichteten Mobilität und sollten städtebaulich berücksichtigt werden.

3.3.2. ÖPNV

Neben der bestehenden Buslinie 48 auf der Königsberger Straße ist auch eine zukünftige Anbindung durch das Gebiet in Ost-West Richtung beabsichtigt.

Hierfür soll auch ein weiterer Haltepunkt geplant werden. Dieser sollte möglichst zentral im neuen Wohngebiet liegen und fußläufig gut erreichbar sein.

3.3.3. Rettungswege

Die erforderlichen Rettungswege sind insbesondere bei der Anordnung der einzelnen Gebäude zu berücksichtigen.

Eine Sicherstellung der notwendigen Rettungswege und Zufahrten der einzelnen Bauabschnitte und die Barrierefreiheit sind obligatorisch.

3.4 LÄRM

Auf das Wettbewerbsgebiet wirken vor allem Verkehrslärmimmissionen von der Autobahn A4 ein. Ebenso sind Lärmimmissionen aufgrund des geplanten neuen Standortes (nordwestlich des Wettbewerbsgebiets) der Hauptfeuerwache zu erwarten, die aber auf der Ebene des städtebaulichen Wettbewerbes keine besonderen Maßnahmen erfordern. Die geplanten Flächen für die Kleingartenanlagen und für die gewerbliche Nutzung sollen als »Puffer« zwischen der Autobahn und der sensiblen Wohnbebauung dienen.

Aufgrund der Stilllegung und dem Abriss vorhandener Gewerbebetriebe ist eine Berücksichtigung gewerblicher Emmissionsquellen nicht erforderlich. Davon ausgenommen ist die Bauunternehmung im Süden an der Straße Dreiers Gärten, die Bestandsschutz hat, aber bereits heute angrenzende Wohnnutzungen berücksichtigen muss.

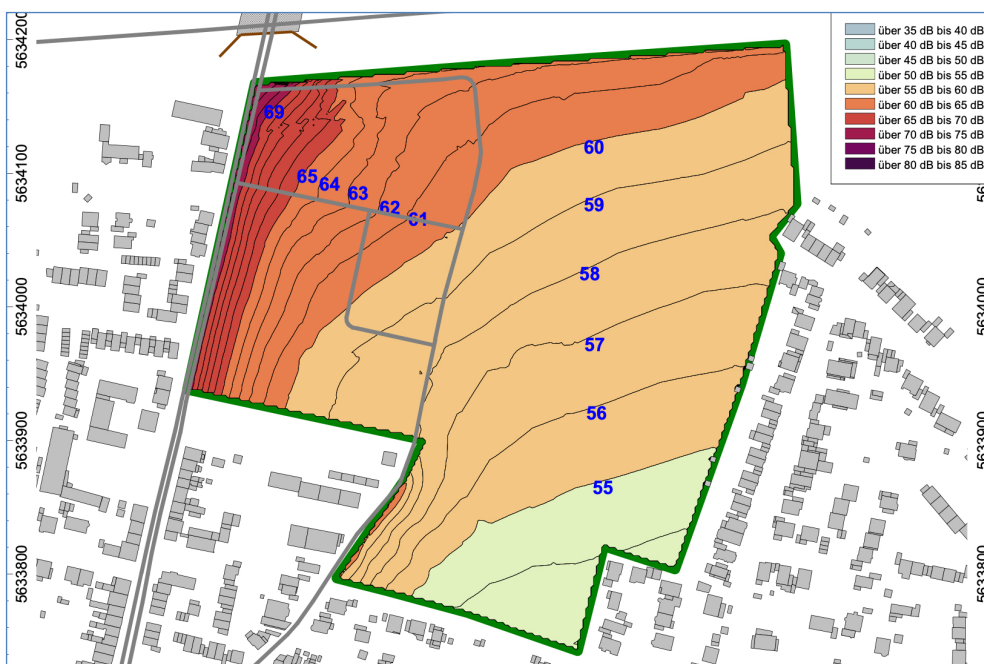


Abb. Schalltechnische Beurteilung (Anlage 13) Verkehrsgeräuschimmissionen tags

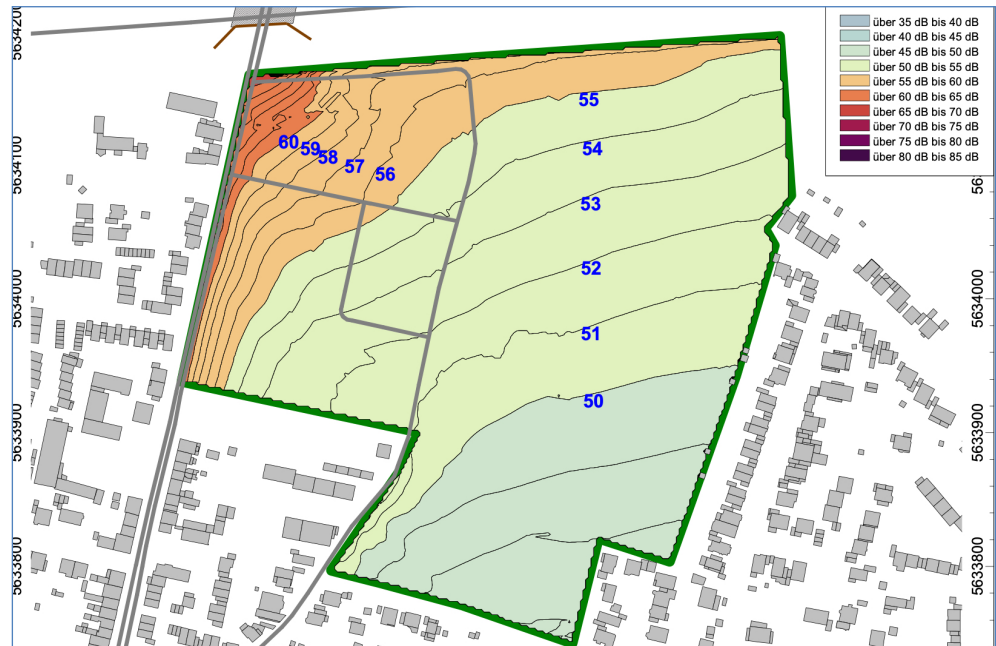


Abb. Schalltechnische Beurteilung (Anlage 13) Verkehrsgeräuschimmissionen nachts

Die schalltechnische Beurteilung (Anlage 13) weist einen Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche im nördlichen Teilbereich des Wettbewerbsgebiets von 60 dB(A) und darüber auf. Dieser Lärmpegel ist bei der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude bzw. bei der Verortung der schutzwürdigen Räume innerhalb der Gebäude zu berücksichtigen. Es müssen gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Die Gestaltung und Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen kann so erfolgen, dass diese schallabschirmende Wirkungen aufweisen. Sinnvolle Maßnahmen können zudem die schallabschirmende Anordnung von Gebäuden oder ein Abrücken der Wohnnutzungen sein, Fassaden können beispielsweise mit schallabsorbierenden Eigenschaften versehen werden.

3.5 ENTWÄSSERUNG UND NIEDERSCHLAGSWASSER

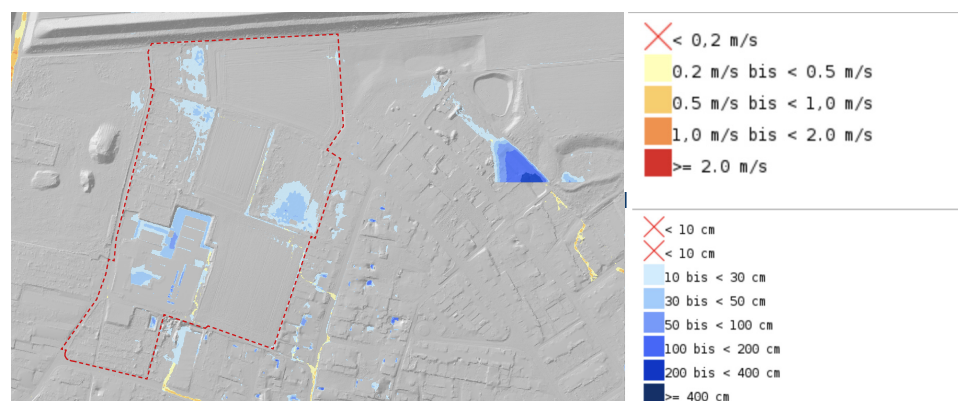


Abb. Starkregengefahrenkarte GEO.portal.NRW - Fließgeschwindigkeit, Überflutungstiefe

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist bisher nicht im derzeitigen Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Eschweiler berücksichtigt.

Für das gesamte Wettbewerbsgebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein hydraulisches Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen auf der Grundlage des gewählten städtebaulichen Konzeptes im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich.

Das Hydrogeologische Gutachten (Anlage 09) hat in Teilbereichen keine ausreichenden Versickerungsfähigkeit ermittelt. Um diese lokalen Unterschiede auszugleichen, ist der Bau von Mulden-/Rigolensystemen denkbar. Dabei sind Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswasser vorzusehen, wobei Systeme der Nutzung und Versickerung des Niederschlagswasser kombiniert werden sollten. Es sind blau-grüne Elemente der sogenannten »Schwammstadt« umzusetzen. Dabei handelt es sich um vielfältige Infrastrukturmaßnahmen, die darauf abzielen, Niederschlagswasser nachhaltig im Stadtgebiet zu speichern, zu versickern und wieder freizusetzen. Dazu gehören beispielsweise Grünzüge, die als Transportmulden dienen, um Wasser zu leiten und zu speichern. Auch Versickerungsanlagen wie Baumrigolen, Baumzisternen oder versickerungsfähige Flächen sind wichtige Bestandteile. Ziel ist es, das Wasser vor Ort zu halten, Überschwemmungen zu vermeiden und das Stadtklima zu verbessern, indem das Wasser in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Diese Elemente sind meist vernetzt und bilden zusammen eine sogenannte »Schwammstadt«, die das Stadtgebiet widerstandsfähiger gegenüber Starkregen macht.

Vorzusehen ist ein öffentlicher Grünzug in Nord-Süd-Ausrichtung, der nicht nur klimatische Funktionen erfüllen soll, sondern in Teilen auch als Transportmulde für das anfallende Niederschlagswasser dient.

Es sind Überlegungen zur Oberflächengestaltung im Hinblick auf die Rückhaltung und Ableitung (Notwasserwege) potentieller Starkregenereignisse erwünscht. Sowohl öffentliche Grünflächen als auch Spielplatzflächen sollten bei möglichen Starkregenereignissen als temporärer Stauraum für das Niederschlagswasser genutzt werden können.

Die Versickerungsanlage stellt dabei den letzten Baustein einer möglichst vernetzten Schwammstadtstruktur dar, die das Niederschlagswasser nachhaltig im Stadtgebiet integriert. Die Größe der benötigten Versickerungsmulde wird auf ca. 3.000 qm (ohne Böschungsanteile, 1 : 1,5) geschätzt und ist mit in die Freiraumplanungen einzubeziehen (Anlage 11). Hierbei ist die Lage und Geometrie der Versickerungsmulde im südöstlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets nicht final bestimmt und kann der eigenen Planung angepasst werden.

3.6 ZIELVORGABEN FÜR DEN GRÜN- UND FREIRAUM

Die folgenden Ziele bezüglich Grün- und Freiraum sind für die Wettbewerbsaufgabe grundlegend und für die zukünftige Gestaltung des Quartiers von großer Bedeutung.

Der vorzusehende Grünzug in Nord-Süd-Ausrichtung soll nicht nur klimatische Funktionen erfüllen und als Transportmulde dienen, sondern auch identitätsstiftend für das neue Quartier sein und hohe Aufenthaltsqualitäten generieren. Dabei sollen auch entsprechende Spiel- und Erholungsfläche integriert werden. Weitere wohnungsnaher Spielplatzflächen und Erholungsflächen werden begrüßt.

Für die Einbindung des neuen Stadtquartiers in die Umgebung sind die Erschließungswege und Grünstrukturen aus der Umgebung sinnvoll weiterzuführen. Die Einbeziehung des Außenraumes stellt eine wesentliche Qualität der Nutzung, der Identität und der Attraktivität des Quartiers dar.

Die Gestaltung von Begegnungsräumen und Orten der Kommunikation und des Zusammenlebens ist wünschenswert. Zu berücksichtigen ist eine allgemeine Durchlässigkeit des Quartiers im Sinne eines Netzes öffentlicher und halböffentlicher Räume. Dies kann frei begehbare Durchwegungen, durchlässige Innenhöfe, partizipative Grünstrukturen oder ähnliche Maßnahmen umfassen. Die öffentlichen Flächen sind so zu gestalten, dass keine versteckten Ecken oder nicht einsehbare Freibereiche sowie ungewollte Rückzugsmöglichkeiten entstehen. Gleichzeitig müssen die Flächen pflegeleicht angelegt sein.

Grundsätzlich gibt es keine Vorgaben zu möglichen Bäumen und Pflanzen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass eine Biodiversität gewünscht ist, und mit klimaresilienten, heimischen Gehölzen ein adäquater Lebensraum für heimische Vögel und Insekten geschaffen werden sollte. Weitere Ideen zum Erhalt der Artenvielfalt und nachhaltigem Naturschutz sind willkommen.

3.7 KLIMASCHUTZ UND KLIMARESILIENZ

In den vergangenen Jahren sind vermehrt Extremwetterereignisse festzustellen, darunter neben der Flutkatastrophe in Eschweiler im Jahr 2021 auch die Hitzesommer der vergangenen Jahre, die für Rekordtemperaturen sorgten. Solche Wetterereignisse haben mögliche Folgen des Klimawandels stärker als bisher in das Bewusstsein der Bevölkerung und in den Fokus der kommunalen Verantwortlichen gerückt. Daher stellt auch das Thema Klimafolgenanpassung und gleichzeitig auch der Klimaschutz ein wichtiges Aufgabenfeld für die Stadt Eschweiler dar.

Beispielsweise hat die Stadt einen Leitfaden für die klimawandelgerechte Gestaltung öffentlicher Räume erarbeitet, der vom zuständigen Ausschuss beschlossen wurde (VV 122/24; vgl. Anlage 17 »Leitfaden für eine resiliente Stadtplatzgestaltung«) und als Planungsgrundlage für zukünftige Platzgestaltungen anzuwenden ist.

Die Planenden sind aufgefordert, sinnvolle Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung und auch zum Klimaschutz vorzusehen. Dies können u.a. Schwerpunkte und Maßnahmen in den folgenden Bereichen sein:

- Alternative Energiekonzepte,

- Hitzevorsorge,
- Gebäude- und Dachbegrünung (ggf. in Kombination mit Photovoltaik),
- Regenwasserbewirtschaftung,
- Schutz vor sommerlicher Sonneneinstrahlung,
- geringe Flächenversiegelung.

Die zukünftige energetische Versorgung des Quartiers (Blockheizkraftwerk, Nahwärme, Geothermie o.ä) ist bisher noch nicht abgeklärt. Beabsichtigt ist eine klimaneutrale wirtschaftliche Energieversorgung für das Quartier. Aussagen hierzu können seitens der Teilnehmer*innen getroffen werden.

Grundsätzlich hat sich die Stadt Eschweiler der Nachhaltigkeit und dem Thema »FaktorX« verpflichtet. (vgl. Grundsatzbeschluss VV 086/20 »Ressourcen-, kreislaufgerechtes und klimaschutzeffizientes Bauen in Eschweiler nach dem Faktor-X Konzept«). Zur weiteren Vertiefung dieses Themas wird den Wettbewerbsunterlagen das »Bauhandbuch« beigelegt (Anlage 19). Dieses dient als Orientierungsrahmen.

Wie unter Punkt 3.6 bereits erwähnt, ist es wichtig, bei der Planung der Grün- und Freiraumstrukturen auf die Auswahl der Gehölze auf ihre Widerstandsfähigkeit gegenüber den klimatischen Bedingungen zu achten. Außerdem ist auf eine vielfältige Bepflanzung zu setzen, um die Biodiversität zu fördern.

Die Themen Entwässerung bzw. Niederschlagswasser, Grün-/Freiraum und Klimaresilienz sind eng miteinander verbunden und sollten im Rahmen des Wettbewerbs gemeinsam in Form von synergistischen Maßnahmen betrachtet werden. Die Schnittstellen zwischen den genannten Bereichen sind sehr wichtig, um nachhaltige Quartiere zu entwickeln.

3.8 BARRIEREFREIHEIT

Die Barrierefreiheit im gesamten Wettbewerbsgebiet ist ein entscheidendes Kriterium für die Nutzbarkeit eines Gebäudes und wesentlicher Bestandteil einer zukunftsweisenden und nachhaltigen Entwicklung. Ziel ist es, jedem Menschen das gesamte Gebäude sowie den Außenraum ohne besondere Erschwerung und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich zu machen.

Daher muss eine durchgängige Barrierefreiheit für alle Innen- und Außenbereiche gewährleistet sein. So können durch vorausschauende Lösungen die Kosten für eine spätere Anpassung von Wohnbereichen vermieden werden. Im Wettbewerb ist daher bereits auf eine barrierefreie Planung sowie auf eine angemessene, qualitätsvolle und barrierefreie Gestaltung der Freiflächen zu achten. Auf die Beachtung der gegebenen Normen zur Barrierefreiheit wird hingewiesen.

4. WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Die Ausloberin, die Teilnehmenden, das Preisgericht sowie die Vorprüfenden erkennen durch die Teilnahme die Verfahrensbedingungen und -inhalte als verbindlich an.

4.1 AUSLOBERIN

Projekt Dreiers Gärten GmbH

Bahnhofstraße 10
65510 Idstein

Ansprechpartner: Esat **Turan**
Tel.: 01 52 – 27 66 05 52
E-Mail: e.turan@eurasia-finance.com
Web: www.eurasia-finance.com

4.2 BETREUUNG UND VORPRÜFUNG

postwelters + partner mbB

Architektur & Stadtplanung BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Ansprechpartner*in: Prof. Hartmut **Welters**, Susanne **Nüsse**
Tel.: 02 31 - 47 73 48 - 7 59
E-Mail: info@post-welters.de
Web: www.post-welters.de

4.3 ART DES WETTBEWERBS

Der Wettbewerb wird als begrenztes, einphasiges Verfahren gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 ausgelobt. Das Wettbewerbsverfahren ist anonym. Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Die Teilnehmendenzahl wird auf acht begrenzt.

4.4 REGISTRIERNUMMER DES WETTBEWERBS

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen hat bei der Vorbereitung des Wettbewerbs mitgewirkt und das Verfahren unter der Nummer **W 05/25** registriert. Mit der Registrierung wird bestätigt, dass die Teilnahme- und Wettbewerbsbedingungen der RPW 2013 entsprechen.

4.5 TEILNEHMENDE

Der Wettbewerb richtet sich an Teams von Stadtplaner*innen und Landschaftsarchitekten*innen.

Die Gesamtzahl wird auf acht teilnehmende Arbeitsgemeinschaften beschränkt. Folgende Büros werden direkt zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert:

- **bjp | bläser jansen partner GbR**, Dortmund mit **KRAFT.RAUM**, Düsseldorf
- **fischerarchitekten Partnerschaft mbB**, Aachen mit **RMP Lenzen Landschaftsarchitekten**, Bonn
- **HJPplan+ Stadtplaner und Architekten**, Aachen
- **ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH**, Haan mit **MOLA Landschaftsarchitektur GmbH**, Düsseldorf
- **JKL PartG mbB Landschaftsarchitekten und Stadtplaner**, Osnabrück
- **RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH**, Aachen mit **Carla Lo**, Wien (A)
- **Thomas Schüler Architekten und Stadtplaner**, Düsseldorf mit **arbos landscape GmbH**, Hamburg
- **Wienstroer Architekten Stadtplaner**, Neuss mit **rheinflügel severin**, Düsseldorf mit **scape landschaftsarchitekten**, Düsseldorf

4.6 PREISGERICHT

Das Preisgericht setzt sich aus den folgenden Personen zusammen (jeweils in alphabetischer Reihenfolge), die ihr Amt persönlich und unabhängig allein nach fachlichen Gesichtspunkten ausüben.

Stimmberechtigte Mitglieder

Sachpreisrichter*innen:

- Peter Nico **Blauw**, Lagerbox Holding BV, Köln
- Esat **Turan**, Geschäftsführer Projekt Dreiers Gärten GmbH, Idstein
- Marc **Zuttermeister**, Lagerbox Holding BV, Köln
- N **N**, Vorsitz Planungsausschuss, Eschweiler
- N **N**, stellv. Vorsitz Planungsausschuss, Eschweiler
- N **N**, Bürgermeister*in, Stadt Eschweiler

Fachpreisrichter*innen:

- Prof. Ulrike **Beuter**, Landschaftsarchitektin, Oberhausen
- Prof. Andreas **Fritzen**, Architekt und Stadtplaner, Köln
- Juliane **Kopperschmidt**, Architektin und Landschaftsarchitektin, Dortmund
- Judith **Kusch**, Architektin und Stadtplanerin, Köln
- Martin **Rogge**, Architekt und Stadtplaner, Münster
- Florian **Schoop**, Stadtplaner, Leiter Stadtplanungsamt Eschweiler
- Prof. Rolf **Westerheide**, Architekt und Stadtplaner, Aachen

Stellvertretende Mitglieder

Sachpreisrichter*innen:

- Klaus **Dosch**, Beratender Ingenieur Ing.-Kammer Bau NW, Ressourcenkommission des Umweltbundesamtes, Aachen
- Christoph **Guth**, Referent Projektmanagement, Stadt Eschweiler
- Achim **Vogelheim**, Technischer Beigeordneter, Stadt Eschweiler
- Loisa **Welfers**, Abteilungsleiterin Planung und Denkmalpflege, Stadt Eschweiler
- N N, Planungsausschuss, Eschweiler (*vertritt N N Vorsitz Planungsausschuss*)
- N N, Planungsausschuss, Eschweiler (*vertritt stellv. Vorsitz Planungsausschuss*)

Fachpreisrichter*innen:

- Stefan **Hartlock**, Stadtplaner, Essen
- Rebecca **Junge**, Landschaftsarchitektin, Bochum
- Prof. Dr. Hildegard **Schröteler-von-Brandt**, Stadtplanerin, Aachen

Sachverständige Beratung (ohne Stimmrecht)

- Rainer **Fuß**, Leiter Amt für Tiefbau, Grünflächen und Baubetriebshof Stadt Eschweiler

Vorprüfung

- Katharina **Gruszecki**, Stadtplanerin, postwelters + partner mbB, Dortmund
- Uwe **Schnuis**, Architekt und Stadtplaner Bauassessor, Büro RaumPlan, Aachen
- Susanne **Nüsse**, Dipl.-Ing. Architektur, postwelters + partner mbB, Dortmund
- Prof. Hartmut **Welters**, Architekt und Stadtplaner, postwelters + partner mbB, Dortmund
- Madeleine **Wolf**, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, post welters + partner mbB, Dortmund

Beteiligte der sachverständigen Beratung und Mitglieder der Vorprüfung können jederzeit nachnominiert bzw. zusätzlich hinzugezogen werden.

4.7 WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Den Teilnehmenden werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

01. Auslobung (pdf)
02. Lageplan mit Geländehöhen/Wettbewerbsgebiet(dxf/dwg/pdf)
03. Luftbild (Geoportal.pdf)
04. Änderung Flächennutzungsplan (pdf)
05. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (pdf)
06. Vorplanung Straßenbau Vorabzug B-Plan (pdf,dwg)
07. Boden-, Grundwasseruntersuchung (pdf)
08. Erhaltungsfähiger Baumbestand (pdf)
09. Hydrogeologisches Gutachten (pdf)
10. Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe 1 (pdf)
11. Entwässerungskonzept (pdf)
12. Eigentumsverhältnisse (pdf)
13. Schalltechnische Beurteilung (pdf)
14. Abriss und Verwertungskonzept VALSPAR (pdf)
15. Stellplatzsatzung (pdf)
16. Neuausrichtung in der Straßenplanung – VV 332/21 (pdf)
17. Leitfaden für eine resiliente Stadtplatzgestaltung - VV 122/24 (pdf)
18. ESKLIMO (pdf)
19. Faktor X Bauhandbuch (pdf)
20. Fotos des Wettbewerbsgebietes und der Umgebung (jpg)
21. Formblätter für die Berechnung von Planungskenndaten (pdf, xlsx)
22. Formblatt Erläuterungsbericht (docx)
23. Verfassererklärung (pdf)
24. Etikett zum Versand der Wettbewerbsarbeit (Papier, pdf)
25. Einsatzplatte zum Umgebungsmodell (wird im Rahmen des Einführungs-kolloquiums ausgegeben)

Die bereitgestellten Daten dürfen ausschließlich für die Bearbeitung der Wettbewerbsbeiträge verwendet werden und sind nach Abschluss des Verfahrens zu löschen, sofern keine weitere Beauftragung erfolgt.

4.8 WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Jeder Teilnehmende darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen. Varianten, auch als Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zugelassen. Wettbewerbsarbeiten mit Minderleistungen können vom Preisgericht zugelassen werden, wenn eine Beurteilung möglich ist. Mehrleistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und in der Preisgerichtssitzung abgedeckt.

Für die zeichnerischen Darstellungen der geforderten Wettbewerbsleistungen sind insgesamt maximal **2 Blätter** im **A0 Hochformat** zu verwenden.

Folgende Leistungen werden von den Teilnehmenden verlangt:

- 01. Städtebauliche Einbindung** im Maßstab 1 : 2.500 (Schwarzplan)
- 02. Städtebaulicher Entwurf/Lageplan** im Maßstab 1 : 500, (Darstellungstiefe Maßstab 1 : 1000) genordet, mit Aussagen zu
 - Dachform (als Dachaufsicht), Nutzung und Geschossigkeit
 - Erschließungs- und Freiflächen mit Angabe der Funktion/Aufteilung sowie Markierung der Haupt- und Nebeneingänge
- 03. Wesentliche Längs- und ein Querschnitte** im Maßstab 1 : 500
- 04. Weitere** zur Klärung des Entwurfes notwendigen Schnitte im Maßstab 1 : 200
- 05. Schematische Piktogramme/Strukturskizzen** zur Darstellung der Entwurfs-idee bezogen auf:
 - Figur-/Grundplanung Erschließung
 - Grün- und Freiflächenplanung
 - Nutzungsverteilung (insbesondere auch Verortung der besonderen Nutzungseinheiten)
 - Gebäudetypologie
- 06. Erläuterungsbericht** zur städtebaulichen, architektonischen funktionalen und freiraumplanerischen Leitidee sowie Aspekten der Klimawandelanpassung und Nachhaltigkeit (max. 2 DIN A 4-Seiten, gemäß Formblatt)
- 07. Daten und Kennzahlen** gemäß Formblättern:
 - Anzahl der Wohneinheiten, BGF und BRI (ca. Angaben)
 - Anzahl der Stellplätze (*getrennt nach private Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung und Parkplätze im öffentlichen (Straßen-)Raum*)
- 08. Einsatzmodell** im Maßstab 1 : 1.000 (Einsatzplatten werden beim Einführungskolloquium ausgegeben)

Abgabeleistungen

- Ein Satz Präsentationspläne, farbig, gerollt
- Ein Satz Präsentationspläne als Verkleinerung im DIN A3-Format
- Verfassererklärungen (gemäß Formblatt)
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Digitale Daten auf CD oder USB-Stick:

- Präsentations- und Vorprüfpläne als jpg-Dateien mit 300 dpi (im DIN A3-Format) und pdf-Dateien (im Originalformat)
- dxf- oder dwg-Dateien der zeichnerischen Darstellungen
- Tabellen (Formblätter) des Raumprogramms und der Kenndaten im xls- und pdf-Format
- Erläuterungsbericht als pdf-Datei

4.9 RÜCKFRAGEN UND EINFÜHRUNGSKOLLOQUIUM

Zur Auslobung und zur Wettbewerbsaufgabe können schriftliche Rückfragen per E-Mail an das betreuende Büro gerichtet werden (info@post-welters.de). Diese müssen bis zum **Dienstag den 09. September 2025, 12:00 Uhr** vorliegen.

Die Beantwortung aller eingereichten Rückfragen erfolgt mit dem Protokoll des Einführungskolloquiums.

Am **Mittwoch, den 17. September 2025 findet ab 10:00 Uhr die Preisgerichtsvorbesprechung** und ab **11.45 Uhr das Einführungskolloquium** mit den Wettbewerbsteilnehmenden, den Mitgliedern des Preisgerichts und den Vertreter*innen des Auslobers statt. Ort des Einführungskolloquiums ist:

**Kirschenhof - Haus der Geschichte
Dürener Straße 27
52249 Eschweiler**

Ziel ist es, die Aufgabenstellung zu erläutern und Fragen zu beantworten. Die Teilnahme am Einführungskolloquium wird allen teilnehmenden Büros dringend empfohlen.

Das Ergebnisprotokoll des Einführungskolloquiums mit der Beantwortung der Rückfragen geht den Teilnehmenden zeitnah zu und wird Bestandteil der Auslobung. Im Anschluss an das Einführungskolloquium ist eine gemeinsame Ortsbegehung vorgesehen.

4.10 ABGABE UND KENNZEICHNUNG

Die Planunterlagen sind bis zum Mittwoch, 26.11.2025, die Modelle bis zum Mittwoch, 10.12.2025 (es gilt der Poststempel des Versandunternehmens) ausschließlich an folgende Adresse anonym zu senden oder bis 16:00 Uhr dort abzugeben:

**postwelters + partner mbB
Architektur & Stadtplanung BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund**

Für einen fristgerechten Eingang der geforderten Unterlagen sind die Teilnehmer*innen verantwortlich.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt:

- die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe bei persönlicher Abgabe der Arbeit bei der o.g. Adresse
- oder das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn die Arbeit bei der Post, der Bahn oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird.

Die Teilnehmenden sorgen dafür, dass sie den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen können. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Empfängers mit der Kennzeichnung »Nördlich Dreiers Gärten« zu verwenden. Digitale Datensätze sind zu anonymisieren.

Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von dem Teilnehmenden zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.

Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als 14 Tage nach Abgabetermin dem wettbewerbsbetreuenden Büro zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Preisgericht hat hierüber endgültig zu entscheiden.

Modelle sind so einzureichen, dass die Verpackung für einen Rückversand geeignet ist. Es wird keine Haftung für zerstörte Modelle aufgrund ungeeigneter Verpackung übernommen.

Empfehlung: Kopien der Einlieferungsbelege sind nach Abgabe der Wettbewerbsarbeit unter Wahrung der Anonymität in einem separaten, verschlossenen Umschlag mit Angabe der Kennzahl an die Kontaktstelle zu senden.

Die Teilnehmenden werden dringend gebeten, für den fristgerechten bzw. zeitnahen Eingang ihrer Arbeiten im Büro post welters + partner zu sorgen, so dass die Wettbewerbsbeiträge sehr zeitnah nach der Einreichungsfrist zur Vorprüfung vorliegen. Insbesondere Planrollen benötigen für den Transport per Post/Versandunternehmen teils sehr viel Zeit (z.B. wenn sie durch das Versandunternehmen fälschlicherweise als Sperrgut angenommen werden). Daher wird geraten, die Wettbewerbsleistungen auf zwei Sendungen zu verteilen: Digitale Daten und sonstige Unterlagen im DIN A4-Umschlag, Präsentationspläne separat. Die Teilnehmenden haben ihre Wettbewerbsarbeit in allen Teilen nur durch eine Kennzahl zu bezeichnen. Die Kennzahl muss aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern bestehen und auf jedem Blatt und jedem Schriftstück in der rechten oberen Ecke sowie auf dem Modell (max. 1 cm Höhe und 6 cm Breite) angebracht sein. Bei mehrseitigen Dokumenten (z.B. Erläuterungsbericht) ist es ausreichend, wenn die Seiten zusammengeheftet werden und die erste Seite mit der Kennzahl versehen wird. Die Verfassererklärung ist auf dem beigefügten Formblatt auszufüllen und in einem mit der Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen.

Die Kennzahl darf keine Rückschlüsse auf den Wettbewerbsteilnehmenden (Geburtstag, Telefonnummer o.ä.) zulassen.

4.11 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Im Rahmen des Wettbewerbes stehen vor allem die konzeptionellen, funktionalen und gestalterischen Aspekte im Vordergrund. Die Jury wird ihr Urteil aus der Qualität der Arbeiten bilden und hierbei folgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen, ohne dass die Reihenfolge zugleich eine Gewichtung darstellt:

- **Städtebauliche Qualität,**
- **Grünordnerische Qualität,**
- **Wirtschaftlichkeit**

Inhaltlich bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen, werden nicht festgelegt. Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

4.12 WETTBEWERBSSUMME UND PREISGELDER

Insgesamt steht eine Wettbewerbssumme in Höhe von 125.000 € brutto zur Verfügung. Die Wettbewerbssumme wird als Preisgeld und als Aufwandsentschädigung ausgegeben. Insgesamt wird eine Summe von 40.000 Euro für Aufwandsentschädigungen vorgesehen. Jedes Büro, das eine wertbare Arbeit einreicht, erhält eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 5.000 Euro (brutto), sofern alle acht Teilnehmenden eine wertbare Arbeit einreichen. Als wertbare Arbeit werden Arbeiten angesehen, welche das Preisgericht zur Beurteilung zulässt. Sofern weniger Arbeiten eingereicht werden, wird die Gesamtsumme auf alle eingereichten Arbeiten zu gleichen Anteilen neu verteilt.

Das Preisgeld in Höhe von 85.000 € brutto wird wie folgt verteilt:

1. Preis	42.500 Euro
2. Preis	25.500 Euro
3. Preis	17.000 Euro

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme (Preise und ggf. Aufwandsentschädigungen) kann durch einstimmigen Beschluss des Preisgerichts neu festgelegt werden. Die ausgelobte Wettbewerbssumme ist dabei auszuschöpfen.

Mit dieser Zahlung erlöschen alle Rechtsansprüche bezüglich Honorarforderungen der Teilnehmenden gegenüber der Ausloberin für die in dem Wettbewerb zu erbringenden Leistungen.

Teilnehmende Büros mit Geschäftssitz in Deutschland erhalten das Preisgeld und die Aufwandsentschädigung inkl. aktuell gültiger Mehrwertsteuer.

4.13 BEKANNTGABE UND WETTBEWERBSERGEBNISSE

Das Wettbewerbsergebnis wird allen Teilnehmenden unverzüglich durch Zusendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung bekanntgegeben. Die Entscheidungen des Preisgerichts sind endgültig. Einsprüche gegen die Beurteilung der Rangfolge der Arbeiten sind nicht zulässig.

4.14 WEITERE BEARBEITUNG

Gemäß der RPW wird einer der Preisträger*innen mit weiteren Planungsleistungen beauftragt.

Vergeben wird der Auftrag für den städtebaulichen Entwurf gemäß AHO Nr. 42 LP 1-3 Honorarzone III bzw. hohe Anforderungen und der Grünordnungsplan gemäß HOAI § 24 LP 1-4 HZ III bzw. hohe Anforderungen.

Im Fall einer weiteren Beauftragung wird die Preissumme inkl. Aufwandsentschädigung auf das Honorar angerechnet. Die Wettbewerbsteilnehmenden verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

4.15 ERGEBNIS UND ÖFFENTLICHKEIT

Die Ausloberin informiert die Teilnehmenden unverzüglich über das Ergebnis.

Die Ausloberin wird alle Wettbewerbsarbeiten unter Offenlegung der Verfassenenden veröffentlichen. Nach Abschluss des Wettbewerbs werden zudem alle Arbeiten öffentlich ausgestellt. Die genauen Daten und der Ausstellungsort werden rechtzeitig veröffentlicht.

4.16 EIGENTUM UND URHEBERRECHT

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Urheberrecht, Nutzung und das Recht der Veröffentlichung bestimmt die RPW 2013 (§ 8 Absatz 3). Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbau und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe, bleiben den Teilnehmenden erhalten.

Die Teilnehmenden haben im Rahmen der Verfassererklärung die Versicherung abzugeben, dass sie geistiger Urheber/geistige Urheberin der Wettbewerbsarbeit sind, für die zum Zwecke der weiteren Bearbeitung des Wettbewerbs zugrunde liegenden Aufgaben die Befugnis zur Nutzung und Änderung der Wettbewerbsarbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender Rechte an die Ausloberin besitzen, mit der Beauftragung zur weiteren Bearbeitung auf der Grundlage der Auslobung einverstanden und zur Durchführung des Auftrags berechtigt und in der Lage sind.

4.17 TERMINÜBERSICHT

01.09.2025 Versand der Auslobung und Planunterlagen

Versand Druckversion | Bereitstellung der digitalen Planunterlagen auf der Homepage von postwelters + partner mbB:
www.post-welters.de

09.09.2025 Einsendeschluss für schriftliche Rückfragen

Möglichkeit für Rückfragen per E-Mail an:
info@post-welters.de

17.09.2025 Preigerichtsvorbesprechung und Einführungskolloquium

Beginn Preisgerichtsvorbesprechung 10:00 Uhr
Beginn Kolloquium mit Planungsbüros 11:45 Uhr
Gemeinsame Ortsbegehung im Anschluss
Ende ca. 14:00 Uhr
Ort: Kirschenhof - Haus der Geschichte
Dürener Straße 27, 52249 Eschweiler

26.11.2025 Abgabe der Planunterlagen

Abgabe Poststempel oder persönliche Abgabe im Büro postwelters + partner bis 16:00 Uhr

postwelters + partner mbB
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Bitte nutzen Sie zur Einreichung das Etikett zur Kennzeichnung der Umverpackung im Anhang dieser Auslobung.

10.12.2025 Abgabe der Modelle

Abgabe Poststempel oder persönliche Abgabe im Büro postwelters + partner bis 16:00 Uhr

05.02.2026 Sitzung des Preisgerichts

Beginn voraussichtlich um 10:00 Uhr.

Quellen

Internetauftritt der Stadt Eschweiler

Luftbild: GEO.portal.NRW

Wikipedia

Fotos: pwp

Abbildungen:

Seite 4, 5, 6 und 7: Luftbild GEO.portal.NRW

Seite 10: Entwurf der 28. Änderung des FNP 8 (Änderung Flächennutzungsplan), Eschweiler Jülicher Straße. 2024-10-14 RP (vorhabenbezogener Bebauungsplan), Internetauftritt der Stadt Eschweiler

Seite 19 und 20: K410053411_1_20250516V_Stellungnahme (schalltechnische Beurteilung)

Seite 20: Starkregengefahrenkarte GEO.portal.NRW

Hinweis zum Datenschutz

Wir erheben und verarbeiten als Verantwortliche die personenbezogenen Daten der Beteiligten als Vertreter der Ausloberin zum Zweck der Planung und Durchführung dieses Planungswettbewerbes nach RPW 2013.

Die Namen der Beteiligten (ggf. mit weiteren Angaben wie der Anschrift) wird an andere Wettbewerbsbeteiligte i.S.d. § 2 RPW 2013 weitergeleitet und gemäß § 8 Abs. 1 RPW 2013 im Protokoll der Preisgerichtssitzung aufgeführt. In der Auslobung werden die Namen der Beteiligten gemäß Anlage I Nr. 2 RPW 2013 genannt. Diese Angaben werden veröffentlicht und können in der Presse und anderen Medien genannt werden.

Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO: Die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei wir sind, erforderlich.

Weiterhin speichern wir die Namen und die Kontaktdaten der Beteiligten in einer internen Datenbank.

Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO: Die Verarbeitung ist zur Wahrung unserer berechtigten Interessen erforderlich.

Die Daten werden gelöscht, sobald sie für den Zweck ihrer Verarbeitung nicht mehr erforderlich sind und die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Aufbewahrungspflichten abgelaufen sind.

VERFASSERERKLÄRUNG

WETTBEWERB

»NÖRDLICH DREIERS GÄRTEN« IN ESCHWEILER

KENNZAHL:

STADTPLANER*IN

Name der Entwurfsverfasser*in	
Im Büro	
Anschrift	
Telefon	
Mobiltelefon	
Fax	
E-Mail	
Mitarbeiter*innen, die an der Erstellung des Wettbewerbsentwurfes mitgewirkt haben	
weitere Sonderfachleute (Fachrichtung, Name, Anschrift)	

Ich/wir erklären ehrenwörtlich mit unserer Unterschrift,

- alleiniger geistiger Urheber der eingereichten Wettbewerbsarbeit zu sein,
- zur Einreichung der Wettbewerbsarbeit entsprechend dem Wortlaut der Auslobung berechtigt zu sein,
- im Falle einer Beauftragung durch den Auslober mich/uns zu verpflichten, ausschließlich Planungsleistungen nach HOAI zu übernehmen sowie in der Lage zu sein, diese Planungsleistungen gemäß der Auslobung in persönlicher Verantwortung zu erbringen

Ort/Datum	
Stempel/Unterschrift	

Bankverbindung
Kontoinhaber/in:
IBAN:

VERFASSERERKLÄRUNG

WETTBEWERB

»NÖRDLICH DREIERS GÄRTEN« IN ESCHWEILER

KENNZAHL:

LANDSCHAFTSARCHITEKT*IN

Name der Entwurfsverfasser*in	
Im Büro	
Anschrift	
Telefon	
Mobiltelefon	
Fax	
E-Mail	
Mitarbeiter*innen, die an der Erstellung des Wettbewerbsentwurfes mitgewirkt haben	
weitere Sonderfachleute (Fachrichtung, Name, Anschrift)	

Ich/wir erklären ehrenwörtlich mit unserer Unterschrift,

- alleiniger geistiger Urheber der eingereichten Wettbewerbsarbeit zu sein,
- zur Einreichung der Wettbewerbsarbeit entsprechend dem Wortlaut der Auslobung berechtigt zu sein,
- im Falle einer Beauftragung durch den Auslober mich/uns zu verpflichten, ausschließlich Planungsleistungen nach HOAI zu übernehmen sowie in der Lage zu sein, diese Planungsleistungen gemäß der Auslobung in persönlicher Verantwortung zu erbringen

Ort/Datum	
Stempel/Unterschrift	

Bankverbindung

Kontoinhaber/in:

IBAN:

Etikett zur Kennzeichnung der Umverpackung des Wettbewerbsbeitrages

Wettbewerb »Nördlich Dreiers Gärten« in Eschweiler

WETTBEWERBSBEITRAG - PLÄNE



Einreichungsfrist Planunterlagen:
Persönliche Abgabe bis spätestens
....., XX.XX.2025 16:00 Uhr
oder
Poststempel spätestens vom XX.XX--+.2025

postweltlers + partner mbB
Architektur und Stadtplanung
z.H. Susanne Nüsse
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Etikett zur Kennzeichnung der Umverpackung des Wettbewerbsbeitrages

Wettbewerb »Nördlich Dreiers Gärten« in Eschweiler

WETTBEWERBSBEITRAG - MODELL



Einreichungsfrist Modell:
Persönliche Abgabe bis spätestens
....., XX.XX.2025 16:00 Uhr
oder
Poststempel spätestens vom XX.XX.2025

postweltlers + partner mbB
Architektur und Stadtplanung
z.H. Susanne Nüsse
Arndtstraße 37
44135 Dortmund