



»NÖRDLICH DREIERS GÄRTEN« IN ESCHWEILER

Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss
am Mittwoch, den 27. August 2025



Inhalt



- 1. Ausgangslage**
2. Aufgabenstellung und Ziele des Wettbewerbes
3. Wettbewerbsregularien



1. Ausgangslage | Lageplan



- Gebiet vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/Friedensstraße -
- Wettbewerbsgebiet
- weiterer Entwicklungsbereich

*Der Investor verfügt überwiegend über Grundstückszugriff. Ein kleiner Bereich im **Norden des Wettbewerbsgebiets** (3 Grundstücke) befindet sich noch im privaten Besitz. Daher soll die städtebauliche Gesamtkonzeption mittels Bauabschnittbildung o.ä. Maßnahmen reagieren, so dass die Entwicklung auch ohne diese (Einzel-) Flächen umsetzbar ist.*

1. Ausgangslage

- Produktionsstandort VALSPAR Industries, nicht mehr in Nutzung - Abriss
- Kleingartenanlagen und landwirtschaftlich genutzte Flächen



Inhalt



1. Das Wettbewerbsgebiet
- 2. Aufgabenstellung und Ziele des Wettbewerbes**
3. Wettbewerbsregularien



Ziele des Wettbewerbes

Qualitätsvolles städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept für das Quartier Nördlich Dreiers Gärten finden

Geeignetes Team für die weitere Planung des städtebaulichen Entwurfs und des Grünordnungsplans finden.

8 Themenfelder in der Auslobung (Kapitel 3. Wettbewerbsaufgabe):

- 3.1 Allgemeine Ziele
- 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr
- 3.4 Lärm
- 3.5 Entwässerung und Niederschlagswasser
- 3.6 Zielvorgaben für den Grün- und Freiraum
- 3.7 Klimaschutz und Klimaresilienz
- 3.8 Barrierefreiheit

- **neuer Stadtbaustein** als Ergänzung des Stadtgefüges durch sinn- und qualitätsvolle Integration in die angrenzenden Strukturen
- städtebauliche Neustrukturierung - attraktives, kompaktes Quartier mit kurzen Wegen und einer guten Nutzungsmischung und hohem Grünanteil
- Entwicklung eines **städtebaulichen und freiraumplanerischen** Grundgerüsts, das Spielräume und Flexibilität für die künftige Entwicklung des Quartiers abbildet und ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität bietet.
- Schaffung neuer sowie die Anbindung an bestehende **Grünverbindungen**

Art und Maß der baulichen Nutzung

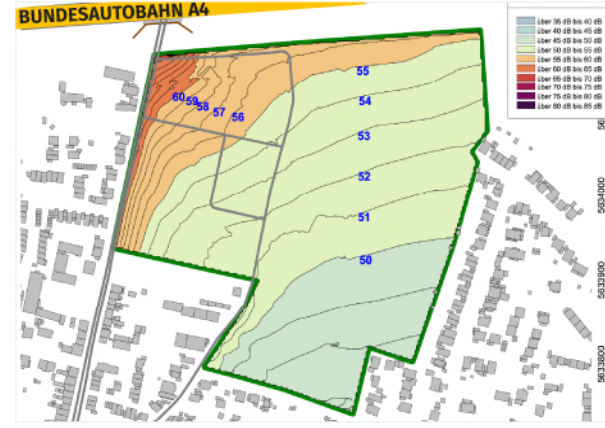
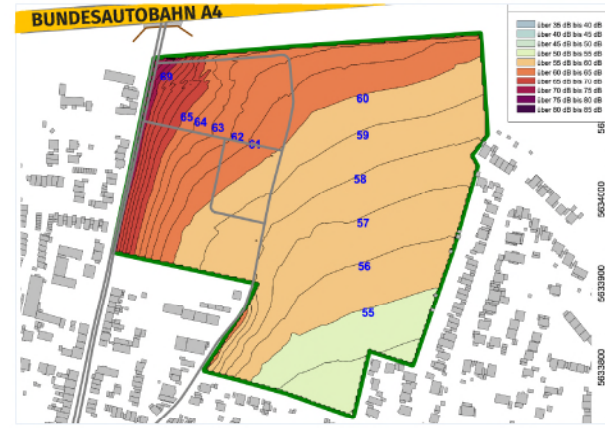
- einheitliche + harmonische Gestaltung des Quartiers gewünscht - **identitätstiftender Charakter**
- neue Strukturen sollen sich sowohl in die vorhandenen als auch in geplante Strukturen hinsichtlich **Nutzung, Dichte, Höhe + Gebäudetypologie** einfügen
- Gebäudetypologie mit bis zu drei Vollgeschossen, Grobvorgabe **1/3 Geschosswohnungsbau + 2/3 Einfamilienhäuser** (Fokus hier Reihen-, Doppel- + Stadthäuser)
- ebenfalls Versorgungsmöglichkeiten in Form von kleinem wohnverträglichen **Einzelhandel und Dienstleistungen**
- im nördlichen Bereich sind **gewerbliche Nutzungen/Dienstleistungs- und Büronutzungen** sowie eine **Kleingartenanlage** vorgesehen
- eventuell **zukünftiger Bedarf einer Kita** soll integriert werden können, z.B. im EG eines Geschosswohnungsbaus

- **angemessene Erschließungsstruktur** entwickeln, die sich sinnvoll in das vorhandene Straßennetz einbindet
- **Querspange berücksichtigen** - West-Ost-Verbindung (Jülicher Straße - Königsberger Straße), diese ist bereits im westlichen Bereich (VBP 14) vorgesehen und soll bis zur Königsberger Straße weitergeführt werden
- **fahrrad- + fußgängerfreundliche** Gestaltung - Vermeidung von Konflikten (beispielsweise eingeschränkte Sichtbeziehung)
- Aussagen zur **Straßenraumbegrünung** unter Gesichtspunkten Straßenraumgestaltung + Klimaanpassung

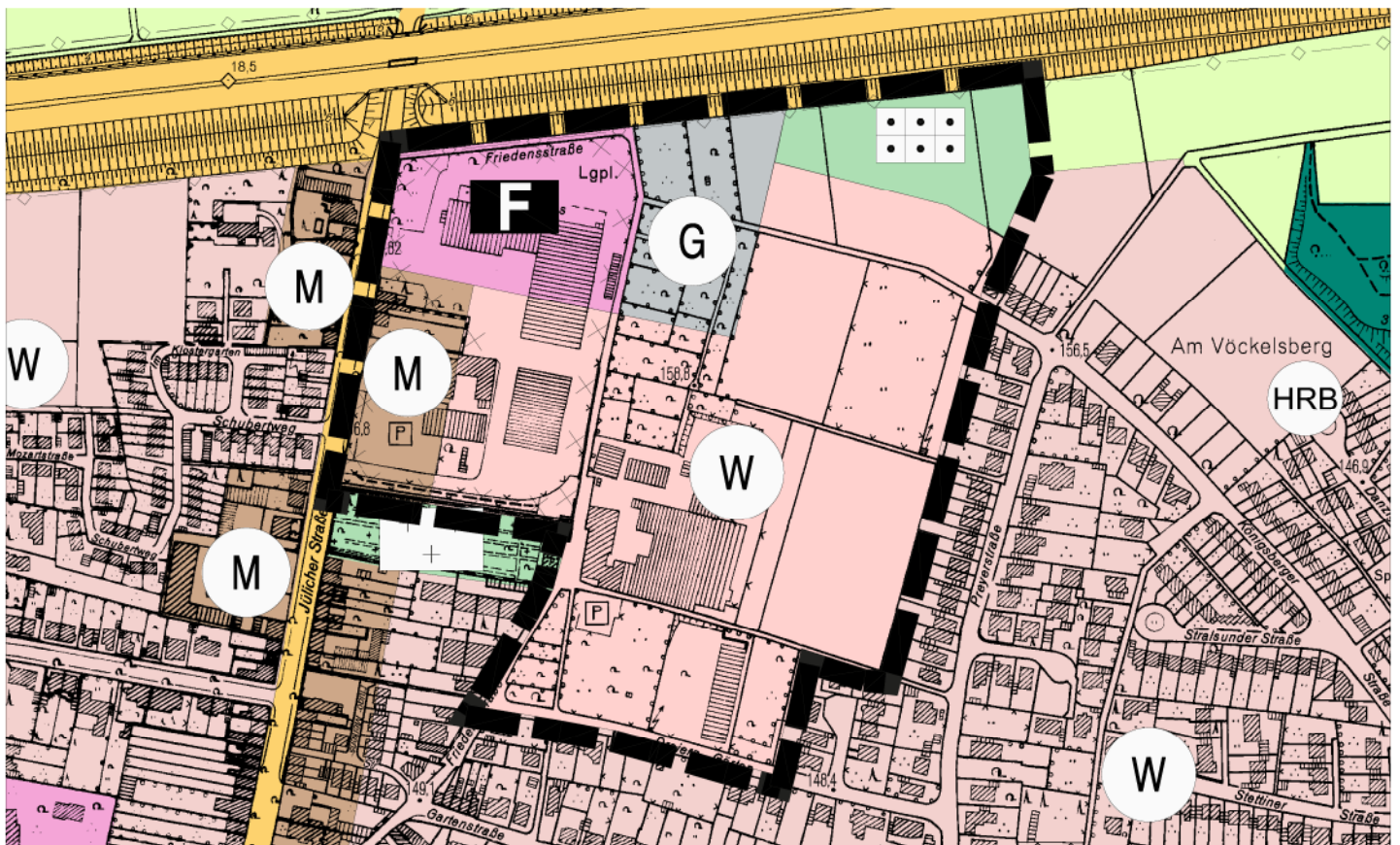


- **Stellplatzbedarf** innerhalb des Wettbewerbsgebiets abdecken - Stellplatzsatzung der Stadt Eschweiler berücksichtigen
- **innovative Konzepte + neue Ideen** zur Mobilitätskonzeption
- neben den geforderten privaten Stellplätzen **0,25 Parkplätze** je Wohneinheit im öffentlichen Raum vorsehen
- Berücksichtigung von **witterungsgeschützter + diebstahlsicherer Unterbringung** von Fahrrädern, Lastenrädern + Fahrrädern mit Anhänger
- Planung eines weiteren **Haltepunktes für die Busanbindung** - dieser soll möglichst zentral liegen und fußläufig gut erreichbar sein
- erforderliche **Rettungswege** berücksichtigen

- **Verkehrslärmimmissionen** vor allem von der Autobahn 4 (s. Abb. Schalltechnische Beurteilung rechts oben Verkehrsräuschimmissionen **tags**, rechts unten **nachts**)
- **Lärmpegel** (> 60 db(A)) im nördlichen Teilbereich - diesen bei der Anordnung + Ausrichtung der Gebäude berücksichtigen
- gesunde **Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse** schaffen
- **Gestaltung und Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen** kann so erfolgen, dass diese schallabschirmende Wirkungen aufweisen
- Flächen für die Kleingartenanlagen + gewerbliche Nutzung dienen als »Puffer« zwischen Autobahn + der sensiblen Wohnbebauung (s. nachfolgende Abb. 28. Flächennutzungsplanänderung)



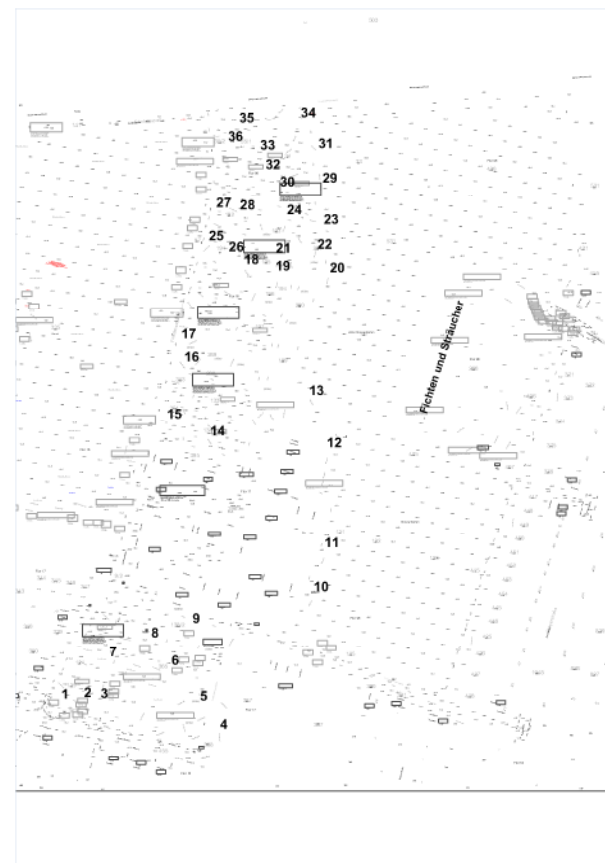
28. Flächennutzungsplanänderung



- lt. **Hydrogeologischem Gutachten** in Teilbereichen keine ausreichende Versickerungsfähigkeit
- Maßnahmen zur **naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswasser** - Kombination von Systemen der Nutzung + Versickerung
- blau-grüne Elemente der **Schwammstadt** umsetzen - bsp. Grünzüge, Versickerungsanlagen wie Baumrigolen, Zisternen oder versickerungsfähige Flächen
- Ziel das Wasser vor Ort halten, Überschwemmungen vermeiden und Verbesserung des **Stadtklimas**, indem das Wasser in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird
- Vorgesehen 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
- **Versickerungsanlage** vorgesehen- Größe ca. 3.000 qm

Zielvorgaben für den Grün- und Freiraum

- Baumbestand lt. Gutachten **erhaltungsfähig**, aber nicht zwingend erhaltungswürdig
- das neue Quartier soll in die bestehenden **Grünstrukturen** eingebunden und diese im Gebiet fortgeführt werden
- wünschenswert Gestaltung von **Begegnungs- + Kommunikationsräumen**
- Biodiversität - **klimaresiliente, heimische Gehölze** als adäquater Lebensraum für heimische Vögel + Insekten



- die Themen **Entwässerung** bzw. **Niederschlagswasser, Grün-/Freiraum** und **Klimaresilienz** sind eng miteinander verbunden und sollten im Rahmen des Wettbewerbs gemeinsam in Form von synergetischen Maßnahmen betrachtet werden
- **klimaneutrale wirtschaftliche Energieversorgung** beabsichtigt

Barrierefreiheit

- Berücksichtigung der Bedürfnisse **der Menschen jeden Alters**
- Nutzbarkeit von Gebäuden + Freiräumen für alle **Nutzenden möglichst** ohne Umwege + fremde Hilfe - nicht nur auf mobilitätseingeschränkte Personen beschränkt
- **durchgängige Barrierefreiheit** aller Innen- + Außenbereiche
- auf eine **barrierefreie Planung** sowie auf eine angemessene, qualitätsvolle und barrierefreie Gestaltung der Freiflächen ist zu achten - durch **vorausschauende Lösungen** können die Kosten für eine spätere Anpassung von Wohnbereichen vermieden werden



Für den Wettbewerb relevante gutachterliche Stellungnahmen:

- Verkehrsgutachten
- Hydrogeologisches Gutachten
- Cadmium Untersuchung
- Untersuchung Schadstoffausgasung
- gutachterliche Stellungnahme zu den schalltechnischen Belangen
- Artenschutzprüfung
- Entwässerungskonzept

Inhalt



1. Das Wettbewerbsgebiet
2. Aufgabenstellung und Ziele des Wettbewerbes
- 3. Wettbewerbsregularien**

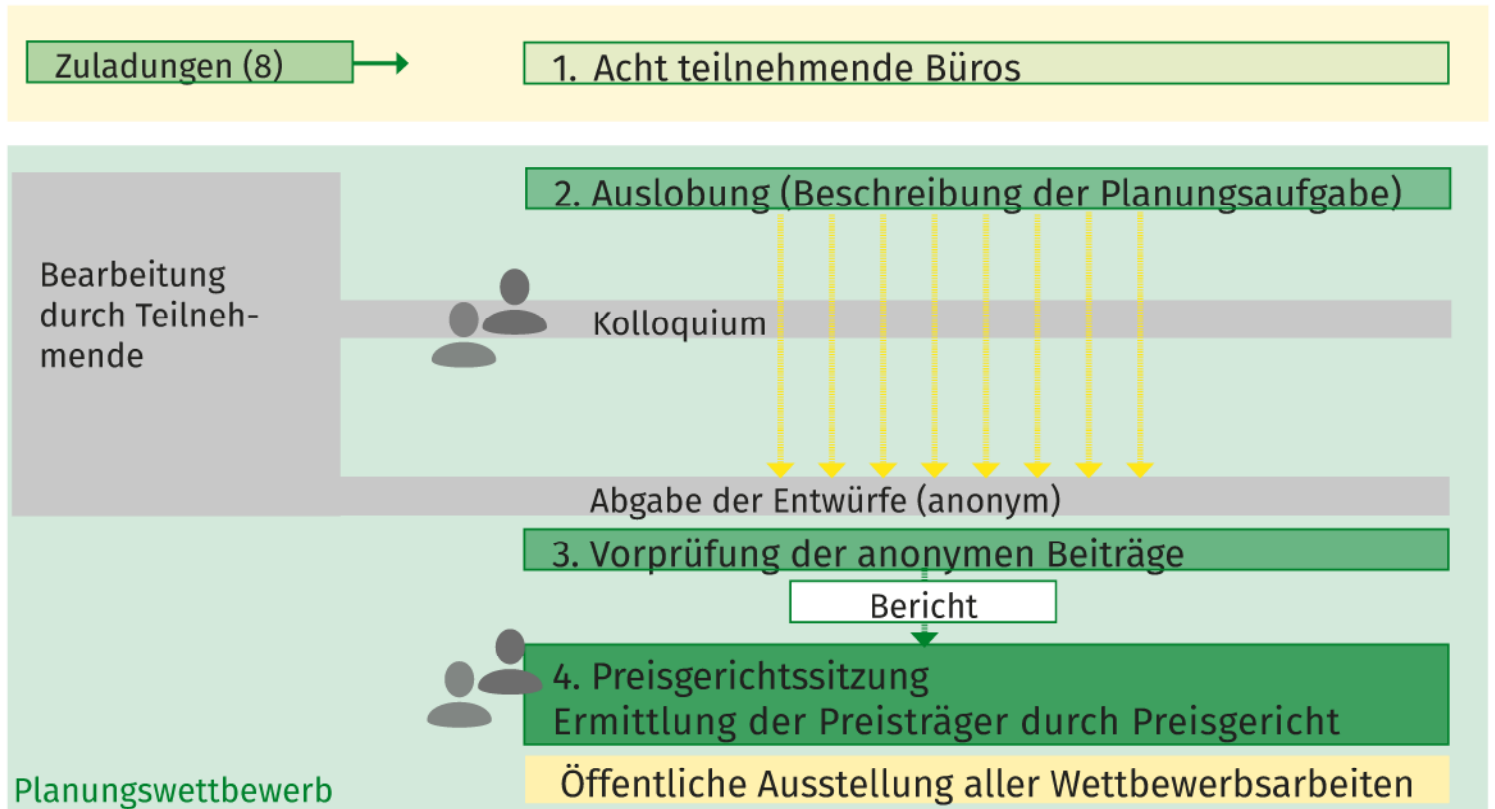
3. Wettbewerbsregularien

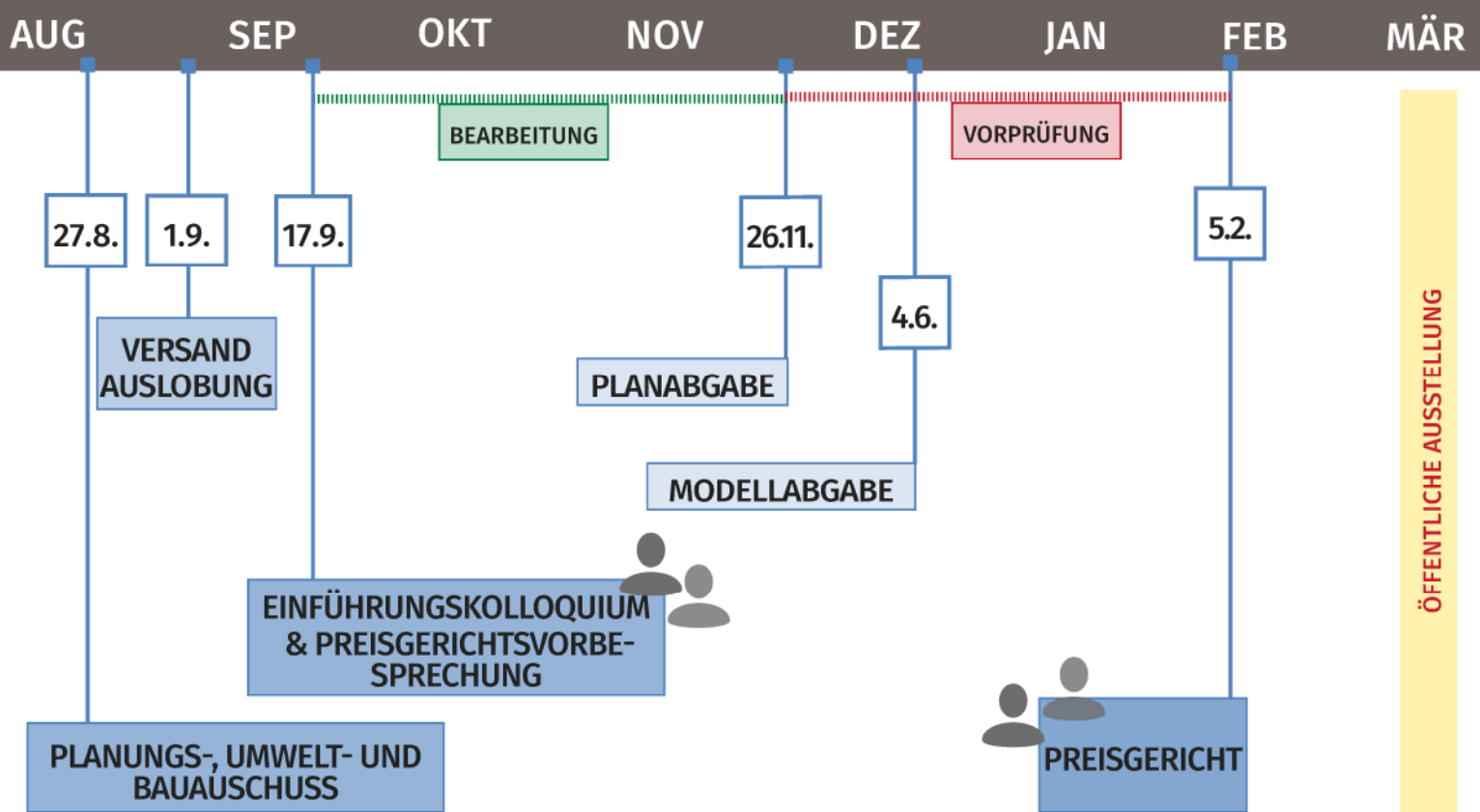
Acht Büros - Teams aus **Stadtplaner*innen** und **Landschaftsarchitekt*innen**

- ⇒ **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**, Hamburg
- ⇒ **Wienstroer Architekten Stadtplaner**, Neuss **mit rheinflügel severin**, Düsseldorf **mit scape landschaftsarchitekten**, Düsseldorf

- Auftragsversprechen: städtebaulicher Entwurf & Grünordnungsplan
- Auswahlmöglichkeit: das **beste** Konzept wird gesucht
- Anonymes Verfahren: Auswahl nach **Qualität**, nicht »Name«

Wettbewerbsstruktur





Wettbewerb Beurteilungskriterien

Städtebauliche Qualität

Grünordnerische Qualität

Wirtschaftlichkeit

Die Wettbewerbssumme beläuft sich auf **125.000 €** brutto. Die Wettbewerbssumme wird als Preisgeld und als Aufwandsentschädigung ausgegeben. Insgesamt wird eine Summe von **40.000 €** für Aufwandsentschädigungen vorgesehen.

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

Wettbewerb **Wettbewerbssumme**

Stimmberechtigte Mitglieder

Ungerade Anzahl | Mehrheit Fachpreisrichter - davon Mehrheit unabhängig vom Auslober

SACHPREISRICHTER*INNEN



- wichtige Akteure vor Ort
- gute Ortskenntnisse = »Sachkenntnis«

FACHPREISRICHTER*INNEN

- gleiche fachliche Qualifikation wie die Teilnehmenden
- »Fachkenntnis«

Stellvertretende Mitglieder

Ausreichende Anzahl für Sicherstellung der Beschlussfähigkeit

kein Stimmrecht, aber Rederecht (»Beratung«)

Sachverständige Beratung

Beratung gemäß der fachlichen Spezifikation (Politik und Akteure)

alle Anwesenden haben Rederecht (»Beratung«)

Stimmberechtigte Mitglieder

SACHPREISRICHTER*INNEN

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

FACHPREISRICHTER*INNEN

- 1 Prof. Ulrike **Beuter**, Landschaftsarchitektin, Oberhausen
- 2 Prof. Andreas **Fritzen**, Architekt & Stadtplaner, Köln
- 3 Juliane **Kopperschmidt**, Architektin & Landschaftsarchitektin, Dortmund
- 4 Judith **Kusch**, Architektin & Stadtplanerin, Köln
- 5 Martin Rogge, Architekt & Stadtplaner, Münster
- 6 Florian **Schoop**, Stadtplaner, Leiter Stadtplanungsamt Eschweiler
- 7 Prof. Rolf **Westerheide**, Architekt & Stadtplaner, Aachen

Stellvertretende Mitglieder

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

- 1 Rebecca **Junge**, Landschaftsarchitektin, Bochum
- 2 Holger **Hoffschroer**, Stadtplaner, Aachen
- 3 Prof. Dr. Hildegard **Schrötelers-von-Brandt**, Stadtplanerin, Aachen

Sachverständige Beratung

- Rainer **Fuß**, Fachbereich Tiefbau, Stadt Eschweiler

Vorprüfung

- Katharina **Gruszecki**, Stadtplanerin, pwp
- Uwe **Schnuis**, Büro RaumPlan, Aachen
- Susanne **Nüsse**, Dipl.-Ing. Architektur, pwp, Dortmund
- Prof. Hartmut **Welters**, Architekt & Stadtplaner, pwp, Dortmund
- Madeleine **Wolf**, Landschaftsarchitektin & Stadtplanerin, pwp, Dortmund



STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHER WETTBEWERB »NÖRDLICH DREIERS GÄRTEN« IN ESCHWEILER

Herzlichen Dank