



STADT **LIPPSTADT**

**FB 1 / FD Organisation**

Auskunft erteilt: Frau Wasen

Telefon: 02941/980-362

# Vorlage Nr. 272/2019

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
----------------	----------------

Stadthauskommission

07.10.2019

TOP

## Inhalt der Mitteilung

### Hintergrund der Planung

Seit dem Jahr 2009 ist die Stadt Lippstadt Eigentümerin des rund 35.000 m<sup>2</sup> großen Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs im Südwesten der Altstadt. Das Areal stellt die größte zusammenhängende Potentialfläche in der Lippstädter Altstadt dar. Die Stadt Lippstadt beabsichtigt, dieses Areal sowie umliegenden Bereiche (Quartier Südliche Altstadt, s. Anlage 1) städtebaulich zu entwickeln und aufzuwerten.

### Ausgestaltung und Zielsetzung des Wettbewerbsverfahrens

Das Gelände soll über eine Verlängerung der Cappelstraße und den Bau der Jakob-Koenen-Straße zwischen Bahnhofstraße und Klosterstraße erschlossen werden. Auf dem Güterbahngelände soll im Zuge der räumlichen Zentralisierung der diversen Dienststellen der Stadt Lippstadt der Neubau der Stadtverwaltung für ca. 400 Mitarbeiter realisiert werden. Weiterhin soll auf dem Gelände ein Lebensmittelmarkt zur Versorgung der Altstadt mit ergänzender Mischnutzung in den oberen Geschossen entstehen.

Neben dem eigentlichen Gelände des Güterbahnhofes gehören zwei weitere Entwicklungsbereiche zum Quartier Südliche Altstadt. Zum einen die Grundstücke zwischen Hospitalstraße und Güterbahngelände (Bereich Hospitalstraße) sowie die Grundstücke im Karree Bahnhofstraße, verlängerte Cappelstraße und Jakob-Koenen-Straße (Bereich Bahnhofstraße). Im Bereich Hospitalstraße bietet sich im Zuge der Quartiersentwicklung die Erschließung der rückwärtigen Grundstückbereiche an. Weiterhin soll die Hospitalstraße durch eine veränderte Verkehrsführung aufgewertet werden. Zur Aufwertung soll nicht zuletzt auch die Nutzung und Umnutzung der städtischen Liegenschaften im westlichen Teil der Hospitalstraße beitragen. Der Bereich Bahnhofstraße ist teilweise durch leerstehende Gebäude gekennzeichnet. Auch für diesen Bereich soll eine städtebauliche Entwicklungsperspektive entwickelt werden. Insgesamt soll sich das „Quartier Südliche Altstadt“ als eine erkennbare Einheit entwickeln, in der die drei benannten Bereiche zwar unabhängig voneinander realisiert werden können, jedoch untereinander sowie mit dem baulichen Umfeld stadtgestalterisch verknüpft werden.

### Beratungsergebnis

--

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Ergänzungsblatt**Ablauf des Wettbewerbes

Hierzu wurde ein anonymer, zweiphasiger Wettbewerb nach RPW 2013 durchgeführt, der sich an Büros oder Bürogemeinschaften aus den Fachrichtungen Stadtplanung und Architektur gerichtet hat. In der ersten Phase lag die Aufgabe bei der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für das gesamte Quartier inkl. einer Planungslupe für den Bereich Güterbahnhof. In der zweiten Phase sollte anhand des städtebaulichen Konzeptes eine Hochbauplanung als Vorentwurf für den Neubau der Stadtverwaltung entwickelt werden. Dabei sollte ein modernes und nachhaltiges Gebäude entstehen, welches die Plattform für eine effiziente und bürgerfreundliche Stadtverwaltung bietet und den gestellten Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit im Bau und im Betrieb gerecht wird.

Ausoberin des Wettbewerbes ist die Stadt Lippstadt. Das Büro ISR aus Haan wurde mit der Betreuung und Durchführung des Wettbewerbes beauftragt. Das Wettbewerbsverfahren lief wie folgt ab:

- |                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| • Versand Auslobungsunterlagen | November 2018                |
| • Bearbeitungszeit Phase 1     | Dezember 2018 – Februar 2019 |
| • Preisgerichtssitzung 1       | März 2019                    |
| • Bearbeitungszeit Phase 2     | März 2019 – Mai 2019         |
| • Preisgerichtssitzung 2       | Juli 2019                    |
| • Ausstellung der Ergebnisse   | August 2019                  |

An dem Wettbewerb haben 20 Büros oder Bürogemeinschaften aus den Bereichen Stadtplanung und Architektur teilgenommen. Davon wurden sieben Büros direkt zur Teilnahme aufgefordert. Die restlichen 13 Büros wurden über ein Bewerbungsverfahren und nachfolgender Auslosung ermittelt. 16 Büros haben in der ersten Phase entsprechende Planunterlagen abgegeben. Aus diesen Arbeiten wurden sechs Büros für die zweite Phase ausgewählt, welche alle fristgerecht abgegeben haben. In den beiden Preisgerichtssitzungen hat eine Jury bestehend aus vier externen Architekten und sowie Bürgermeister Christof Sommer, Fachbereichsleiter Heinrich Horstmann und Mirko Molt als Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses unterstützt von zahlreichen beratenden Mitgliedern des Preisgerichts aus Politik und Verwaltung die Arbeiten bewertet und prämiert.

Ergebnis des Wettbewerbes

Die Jury hat einen ersten, einen zweiten und einen dritten Preis im Wettbewerb vergeben:

- 1. Preis:  
,heimspiel architekten‘ aus Münster mit  
,Studio Schultz Granberg‘ aus Berlin
- Platz 2:  
,pape + pape Architekten‘ aus Kassel mit  
Thomas Schüler Architekten Stadtplaner aus Düsseldorf
- Platz 3:  
,Passgang Architekten BDA‘ aus Lippstadt mit  
,Pesch Partner Architekten Stadtplaner BDA/SRL‘ aus Dortmund

Die Umsetzung erfolgt bei dem 1. Preisträger durch drei unabhängige Stadtbausteine

**Ergänzungsblatt**

(Bereich Güterbahnhof, Bereich Hospitalstraße, Bereich Bahnhofstraße), die jedoch als zusammenhängendes Ensemble erkennbar sind und insbesondere in Ihrer Wirkung in Richtung Süden zur dort verlaufenden Jakob-Koenen-Straße und der Bahnstrecke einen ansprechenden Eindruck vermitteln. Der ebenfalls in drei Baukörper aufgeteilte und damit baulich gut gegliederte Verwaltungsbau im Osten des Güterbahnhofgeländes dreht sich zur Jakob-Koenen-Straße ein und verfügt über einen zentralen Antritt über eine Platzfläche in Richtung Hospitalstraße. Dies wird von der Jury als intelligente Lösung bewertet die zu einer angemessenen Raumaufteilung führt. Der Lebensmittelmarkt greift das städtebauliche Gestaltungsprinzip der Stadtverwaltung in Form und Kubatur auf und nimmt somit Bezug zur Nachbarnutzung. Der Markt ist angemessen dimensioniert, verfügt über eine ebenerdige Stellplatzanlage und wird in den Obergeschossen der jeweiligen aufgesetzten Gebäudekörper durch Mischnutzungen ergänzt. Optimierungsbedarf besteht gem. Jury-Bewertung hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Stadtverwaltung. So ist die Tiefgarage in Ausmaß und Gestaltung zu überdenken und ggf. ein oberirdisches Parkhaus auf der offenen ebenerdigen Parkplatzfläche zwischen Stadtverwaltung und Lebensmittelmarkt zu ergänzen.

Die Beschreibungen und Bewertungen aller prämierten Entwürfe sowie weitere Informationen zum Wettbewerbsverfahren und den Arbeiten der weiteren Teilnehmer sind in der Dokumentationsbroschüre zum Wettbewerb zu finden (Anlage 1).

Ausblick auf das weitere Verfahren

Das erforderliche vergaberechtliche Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen für den Stadthausneubau setzt sich nach Abschluss des Wettbewerbes nun mit dem VgV-Verhandlungsverfahren fort. Es wurden alle drei Preisträger zur Abgabe eines indikativen Angebotes aufgefordert. Parallel findet eine unabhängige Kostenüberprüfung für alle drei Preisträger-Arbeiten statt. Es wird mit den Preisträgern, die ein Angebot abgeben, in der 41. KW ein Verhandlungsgespräch geführt, auf dessen Basis verbindliche Angebote abgegeben werden. Das Ergebnis des Verhandlungsverfahrens wird zusammen mit einem Vergabevorschlag in den Haupt- und Finanzausschuss (28.10.) und den Rat (04.11.) zur Entscheidung eingebracht. Als Kriterien für den Vergabevorschlag spielen neben dem tatsächlichen Wettbewerbsergebnis (Rangfolge der Preisträger) weiterhin das Planungshonorar, das Projektkonzept zur Weiterentwicklung und Umsetzung der Planung sowie die Berufserfahrung des geplanten Projektteams eine Rolle. Bei entsprechender Beschlussfassung wird eine Auftragserteilung im Dezember 2019 angestrebt, sodass ab dann die Überarbeitung und Konkretisierung der Planung bis hin zur Ausführungsplanung sowie das notwendige Bauleitplanverfahren durchgeführt werden kann. Dieser Prozess wird bei positivem Planungsverlauf bis mindestens zweite Jahreshälfte 2021 in Anspruch nehmen. Hieran schließt sich die eigentliche Bau- und Umsetzungsphase an.

Anlage 1: Wettbewerbsdokumentation

9 - Dokumentation