

**B e s c h l u s s v o r l a g e****TOP: Entwurf für ein Büro- und Geschäftshaus am Sternplatz****Vorgesehene Beratungsfolge:****Termine:**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

02.05.2007

Rat der Stadt Lüdenscheid

07.05.2007

**Beschlussvorschlag:**

1. Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 29.04.2002 zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses im Bereich des jetzigen „Gänsegärtchens“ (Baustein Nr. 8) und des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 20.09.2006 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ wird die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren zur Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses inklusive eines eingeschossigen Zwischentraktes zum Rathaus sowie die dazu notwendigen Verträge mit dem privaten Investor zu erarbeiten.
2. Für die Umsetzung durch den Vorhabenträger kommen die zwei in der Begründung aufgeführten Entwurfsalternativen in Betracht, die beide eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen und daher beide zu einer Bereicherung der Lüdenscheider Innenstadt beitragen würden. Die Verwaltung wird beauftragt,  
  
*entweder* den modifizierten Entwurf des Architekturbüros Schnabel Krach (Anlage 1)  
  
*oder* den Wettbewerbsentwurf des Architekturbüros MRLV (Anlage 2)  
  
für die weitere Planung gemäß Punkt 1 zugrunde zu legen.
3. Um dem Wunsch nach weiteren Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten sowie mehr Grün im Rathausumfeld Rechnung zu tragen, wird die Verwaltung beauftragt, auf dem Rathausplatz zusätzliche Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten zu konzipieren und für den Sternplatz weitere Aufenthaltsmöglichkeiten vorzusehen sowie nach Möglichkeit zusätzliche Baumstandorte einzuplanen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Ausgaben:	€
Lfd. jährliche Ausgaben:	€
Deckung:	HHSt.

Es entstehen der Stadt die nicht vom Vorhabenträger zu tragenden Verwaltungskosten. Die Schaffung weiterer Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten auf dem Rathausplatz verursacht Kosten, die zur Zeit noch nicht konkret benannt werden können.

### Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Diese erfolgt auf der Grundlage des Ratsbeschlusses zur Masterplanung für das Rathausumfeld vom 29.04.2002 sowie des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan vom 20.09.2006.

### Begründung:

Grundlage für den Bau eines Büro- und Geschäftshauses und eines eingeschossigen Zwischentraktes zum Rathaus am Sternplatz ist das Wettbewerbsergebnis zur Umgestaltung des Rathauses und des Rathausumfeldes, das an der nördlichen Kante des Sternplatzes im Bereich des jetzigen „Gänsegärtchens“ einen solchen Neubau vorsieht, um die dortige Platzkante räumlich zu definieren.

Das Wettbewerbsergebnis ist mit einzelnen Modifizierungen am 29.04.2002 einstimmig vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Masterplanung zur Realisierung beschlossen worden. Dabei wurde als Baustein Nr. 8 beschlossen, den Entwurf des Hamburger Architekturbüros MRLV als Grundlage für Gespräche mit potentiellen Investoren zu nehmen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 20.09.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ aufzustellen. Dieser soll für den Bau eines Büro- und Geschäftshauses am Sternplatz die notwendige planungsrechtliche Sicherheit schaffen. Aus städtebaulicher Sicht ist es notwendig, dem Sternplatz im dortigen Bereich durch einen Gebäuderiegel, der bis an das Rathaus reicht, eine baulich-räumliche Kontur zu geben. Gleichzeitig soll das neue siebengeschossige Büro- und Geschäftshaus die Ecksituation zur Altenaer Straße betonen.

Es gibt das Interesse eines Privatinvestors, der auch Eigentümer der Immobilie Altenaer Straße 1 ist, beide Grundstücke mit einer zusammenhängenden Bebauung zu bebauen. Das Eckgebäude und der Gebäudeteil an der Altenaer Straße sollen sich dabei durch eine differenzierte Fassadengestaltung klar unterscheiden lassen.

Gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsergebnis des Büros MRLV sehen die aktuellen Planungen des Investors einen um ca. 1,80 m höheren Gebäudekubus vor, der um ca. 0,8 m in Richtung Rathaus verschoben werden soll. Die vergrößerte Höhe ist darauf zurückzuführen, dass eine Standard-Geschosshöhe von ca. 3,50 m für die Bürogeschosse angenommen worden ist. Die Verschiebung in Richtung Rathaus liegt darin begründet, dass sich mit dem geplanten Abriss des Gebäudes Altenaer Straße 1 eine geänderte Straßenflucht in der Altenaer Straße ergibt. Weiterhin ist angedacht, den Sternplatz an der Ecke des neuen Gebäudes abzusenken, um einen Eingang höhengleich mit dem Neubau des Sterncenters zu erhalten. Dafür muss jedoch die geplante Stufenanlage um eine Sitzstufe erhöht werden.

Die Forderungen, die der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt in seiner Sitzung am 21.02.2007 formuliert hat (Vergrößerung der Unterschneidung auf 2 m, Rückspringen der Treppenanlage bis auf die Höhe der Säule, Fassadengestaltung der Obergeschosse des Gebäudeteils in der Altenaer Straße), sind aufgenommen und bereits in die Planung eingearbeitet worden.

Für die wesentliche Frage der Gestaltung der Fassade des Eckgebäudes kommen nunmehr die nachfolgenden aufgeführten zwei Planungsvarianten in Betracht:

Modifizierter Entwurf Schnabel Krach (Anlage 1):

Der modifizierte Entwurf des Architekturbüros Schnabel Krach aus Neuenrade sieht einen Gebäudekubus vor, der die Materialität der Rathausfassade aufgreift, diese jedoch spielerisch neu interpretiert und damit einen deutlich eigenständigen Charakter aufweist. Entgegen dem Wettbewerbsergebnis erfolgt die Einrückung der Fassade an der Altenaer Straße und die Fassadenausbildung als Glasgeschoss nur über eine Höhe von zwei (anstelle von drei) Etagen, da im dritten Geschoss nunmehr kein Einzelhandel sondern eine Büronutzung vorgesehen ist. Dadurch wird die kubische Architektur des Würfels betont und die Nutzung des Gebäudes an der Fassade ablesbar.

Entwurf MRLV (Anlage 2):

Auch bei der Realisierung des Wettbewerbsergebnisses sind die o.a. angeführten Modifikationen (größere Gebäudehöhe, verbreiterte Altenaer Straße, Absenkung des Sternplatzes) in die Planungen einzuarbeiten. Gegenüber dem neuen Entwurf des Architekturbüros Schnabel Krach ist das 2. Obergeschoss hier als Glasfassade ausgebildet und eingerückt, es soll jedoch als Bürogeschoss genutzt werden. Durch das zusätzliche Glasgeschoss wirkt der Entwurf transparenter. Im Übrigen entspricht diese Variante dem Wettbewerbsergebnis und nähert sich damit - einschließlich der geplanten Sonnenschutzlamellen - der Rathausfassade an, ohne ganz seine Eigenständigkeit aufzugeben.

Beide Varianten sind in ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität zu begrüßen, so dass aus fachlicher Sicht die Realisierung beider Entwurfsalternativen in Frage kommt und zu einer Bereicherung der Lüdenscheider Innenstadt beitragen würde.

Zwischenzeitlich liegt eine Investitionszusage des Vorhabenträgers für beide Entwurfsvarianten vor, wengleich er die modifizierte Entwurfsvariante des Büros Schnabel Krach präferiert.

Um den städtebaulich bedeutsamen letzten Baustein der im Wettbewerb definierten Umgestaltung des Rathausumfeldes nun umzusetzen, schlägt die Verwaltung vor, auf Grundlage einer der beiden Entwurfsvarianten das weitere Bebauungsplanverfahren voranzutreiben und die notwendigen Verträge vorzubereiten. Beide Entwürfe können aus architektonischer und städtebaulicher Sicht für eine Realisierung empfohlen werden.

Um dem aus der Öffentlichkeit vorgetragenen Wunsch nach weiteren Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten sowie mehr Grün im Rathausumfeld auch bei einer Bebauung des ehemaligen „Gänsegärtchens“ Rechnung zu tragen, können auf dem Rathausplatz im Bereich des Platanenhains zusätzliche Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten geschaffen werden. Für den Sternplatz können ebenfalls weitere Aufenthaltsmöglichkeiten konzipiert werden, ob bzw. in welcher Anzahl dort auch zusätzliche, über die bisherige Planung hinausgehende, Bäume angepflanzt werden können, muss aufgrund der vielen unter dem Platz verlegten Leitungen geprüft werden.

Lüdenscheid, den 26.04.2007

In Vertretung

gez. Theissen  
Beigeordneter

**Anlagen:**

Anlage 1 – Entwurf Schnabel Krach; Anlage 2 – Entwurf MRLV