

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1125/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 16.04.2009 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III												
RWTH-Campus Melaten hier: Vorstellung der Hochhausstudie Beschluss über mögliche Standorte													
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05.05.2009</td> <td>UmA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> <tr> <td>27.05.2009</td> <td>B 5</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>28.05.2009</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	05.05.2009	UmA	Entscheidung	27.05.2009	B 5	Anhörung/Empfehlung	28.05.2009	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz											
05.05.2009	UmA	Entscheidung											
27.05.2009	B 5	Anhörung/Empfehlung											
28.05.2009	PLA	Entscheidung											

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungs- und dem Umweltausschuss, im Campus Melaten ein Hochhaus bis zu 70 m Höhe am Standort 1a (Seffenter Weg / Septfontainesweg) zuzulassen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, im Campus Melaten ein Hochhaus bis zu 70 m Höhe am Standort 1a (Seffenter Weg / Septfontainesweg) zuzulassen.

Der Umweltausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, im Campus Melaten ein Hochhaus bis zu 70 m Höhe am Standort 1a (Seffenter Weg / Septfontainesweg) zuzulassen.

Erläuterungen:

Im Nachgang zur Vorlage der Verwaltung für die Märzrunde in den Ausschüssen wurde der Standort 1a mit Verschiebung der Massen auf dem Grundstück selbst erneut untersucht (Hochhaus wird auf dem niedrigsten Teil des Grundstücks gebaut, niedrige Bauten auf den höher gelegenen Grundstücksteilen). Für den Standort 1b wurden die Argumente des BLB erneut bewertet.

Auch Ergänzungen zum Standort 2 waren erforderlich, um die Abwägung deutlich zu machen. Die dadurch entstehenden Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Vorlage werden im Folgenden durch Fettdruck kenntlich gemacht.

Das Büro Heinz Jahnen Pflüger hat im November 2005 ein Land- und Stadtmarkenkonzept für die Stadt Aachen erstellt. Aufbauend darauf hat das Büro nun im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Campus Melaten im Auftrag des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB) eine Hochhausstudie erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in das Planverfahren einfließen.

Ziel des Gutachtens ist die Überprüfung mehrerer, für den Bau eines Hochhauses in Frage kommender Standorte auf ihre Eignung. Dabei geht es zum einen um die zu erzielende städtebauliche Wirkung, zum anderen aber auch um die Verträglichkeit.

Da eine Computersimulation aufgrund der topographischen Situation der Stadt Aachen sehr schwierig ist, wurde statt dessen eine Areale@ Simulation mit Hilfe von mehreren Zeppelin durchgeföhrt, die an den geplanten Hochhausstandorten aufsteigen gelassen wurden. Dabei konnten verschiedene Höhen simuliert werden, so dass das Gutachten nicht nur Empfehlungen zur Standorteignung ausspricht, sondern auch zu den maximal verträglichen Höhen an den einzelnen Standorten.

Innerhalb des Campus Melaten wurden 3 mögliche Standorte untersucht:

- 1a: Seffenter Weg / Septfontainesweg
- 1b: Forckenbeckstraße / Pariser Ring
- 2: südliche Hangkante (oberhalb von Gut Melaten)

Der Standort 2 wurde aus Gründen des Landschaftsbildes im Gutachten sehr negativ bewertet. Der BLB als Vorhabenträger hat daher schon im Rahmen der Planungen auf diesen Standort für ein Hochhaus verzichtet und die Höhenentwicklung begrenzt. Im Zuge der Entscheidung für die Variante 2 als Anschluss des Boulevards an die Forckenbeckstraße wurde darüber hinaus von der Verwaltung gefordert, die Bebauung im Cluster I in Teilen auf Null zu reduzieren. Das verloren gegangene Bauvolumen, gegenüber dem Wettbewerbsergebnis eine Reduktion um rund 100.000 qm, sollte aus Sicht des BLB daher in einem Hochhaus mit Präferenz für den Standort 1a untergebracht werden.

Städtebauliche Bewertung

Die Campus-Planungen der RWTH stellen die städtebaulich bedeutsamsten Projekte der Aachener Stadtentwicklung der nächsten Jahre dar. Entsprechend muss im Rahmen der Planung auch darüber nachgedacht werden, wie diese besondere Bedeutung im Stadtbild - zum Beispiel durch ein oder mehrere Hochhäuser - hervorgehoben werden kann. Dies betrifft insbesondere auch die Fernwirkung.

Gleichzeitig muss jedoch eingehend geprüft werden, ob die möglichen Standorte für Hochhäuser unter verschiedenen Gesichtspunkten als verträglich zu beurteilen sind: neben dem Stadtbild auch das Landschaftsbild sowie die Vereinbarkeit mit dem Welterbestatus von Dom und zukünftig auch Rathaus.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort 1b positiver zu bewerten als der Standort 1a. Bereits im Land- und Stadtmarkenkonzept von 2005 war die Fläche an der Forckenbeckstraße / neben dem Pariser Ring als möglicher Standort für ein Hochhaus bewertet worden. Gegenüber dem Standort 1a zeichnet er sich zum einen dadurch aus, dass er niedriger liegt (gemäß dem Grundsatz des Land- und Stadtmarkenkonzeptes Akeine Hochhäuser auf Hochpunkten@), zum anderen befindet er sich direkt an der Schnittstelle zwischen Stadt und Hochschulerweiterungsgebiet, betont dadurch also den Eingang in den Campus.

Der höher gelegene Standort 1a liegt im Plangebiet, an der Grenze zwischen Bestandsgebäuden und geplanter Erweiterungsfläche. Ihm kommt dadurch nicht in gleichem Maße eine Funktion als Eingangstor in den Campus zu, zumal auch der Bereich der heutigen Parkspange (parallel zum Pariser Ring) ein Teil der Campusplanung ist. Ein weiterer Nachteil ist die Beeinträchtigung des Ortsbildes von Seffent (siehe unten Umweltaspekte).

Andererseits befindet sich der Standort 1 a nach der Verschiebung des Hochhauses an die tiefste Stelle des Grundstückes direkt an der neuen Einfahrt in den Campus Melaten (Boulevard) und stellt damit eine prägnante Eingangssituation dar.

Zudem hat der Standort 1a den Vorteil ein Stück von der Wohnbebauung auf der Hörn abzurücken. In den Bürgeranhörungen zum Verkehrskonzept Campus Melaten wurden bezüglich von Hochhäusern direkt am Pariser Ring bereits Bedenken geäußert.

Zwischenzeitlich ist vom BLB noch einmal präzise ausgeführt worden, dass der Standort 1b im Energie-Cluster liegt. In diesem Cluster wird in zahlreichen Laboren Hightechforschung betrieben, so dass aus brandschutztechnischen Gründen an dieser Stelle kein Hochhaus realisiert werden kann (Abstandsflächen). Dieser Standort ist daher unter diesen Bedingungen technisch nicht machbar. Eine räumliche Verschiebung dieser Nutzung ist aufgrund der thematischen Verknüpfung zum angrenzenden EON- Gebäude nicht möglich.

Hinzu kommt, dass sich dieses Gelände in einer Senke befindet und für die Nutzung als Baufeld erst umfangreich aufgeschüttet werden muss. Um im gewachsenen Boden zu gründen, ist ein hoher konstruktiver Aufwand erforderlich, der sich bei einem Hochhaus an dieser Stelle noch gravierender darstellt.

Städtebaulich ist auch anzumerken, dass der bisherige Kamin des Heizkraftwerkes in nächster Nachbarschaft kurzfristig niedergelegt wird. Ein Hochpunkt, der das städtebauliche Bild bisher

schon prägt, wird damit entfallen. Auch wenn die Dimension des Hochhauses massiver sein wird, ist diese Anmutung für die städtebauliche Sicht nicht neu.

Denkmalpflegerische Stellungnahme

Grundlage der Stellungnahme sind zum einen der geplante Denkmalbereich Innenstadt, konkret der Silhouetten und Umgebungsschutz und zum anderen die eingetragenen Denkmäler im Bereich Schurzelter Straße, Seffenter Berg.

Denkmalbereich

Die Sichtachsen (Silhouetten - und Umgebungsschutz) erstrecken sich von wichtigen Zufahrtsstraßen und besonderen Aussichtsplätzen auf Dom und Rathaus, wie z.B. vom Lousberg. Ausgewählt wurden in der Regel Standpunkte die allgemein bekannt und öffentlich zugänglich sind. Als Grundlage diente das Land- und Stadtmarkenkonzept von Heinz Jahn Pflüger von 2005.

Die Silhouettenzone des zukünftigen Denkmalbereichs besteht in einem Zirkelschlag von 220m um den Mittelpunkt des Katschhofes. Die Sichtstrahlen bilden jeweils zwei Tangenten mit dem Kreis der Silhouettenzone und grenzen so den Bereich des Silhouetten- und Umgebungsschutzes ab. In diesem Schutzbereich sind Änderungen an Gebäudehöhen zu prüfen und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Beide Standorte wären hiervon nicht betroffen.

Im Zusammenhang mit dem Welterbestatus des Doms und der beantragten geringfügigen Erweiterung des Welterbes um den Katschhof, Domhof und das Rathaus hin, über die am 01.2.2009 bei der UNESCO entschieden wird, wird sowohl eine frühzeitige Einbindung von UNESCO und ICOMOS, als auch eine Information des jetzigen Eigentümers des Welterbes aus denkmalpflegerischen Gründen für sinnvoll erachtet. Denn die Fotos aus der Hochhausstudie weisen darauf hin, dass von dem Eisenbahndamm Burtscheid aus die Hochhäuser der Hochschulerweiterung wahrgenommen werden können. Sie sind in der Ferne zwischen den Denkmälern Dom und Rathaus zu sehen.

Durch die Verschiebung der Massen auf dem Standort 1a (Hochhaus rutscht von der höchsten Stelle an die tiefste Stelle des Grundstücks) wird die Situation für Seffent leicht verbessert. Mit Herrn Prof. Jansen, der in Aachen die Belange der ICOMOS (Internationaler Rat für Denkmalpflege) vertritt, wurde am 10.03.2009 ein Abstimmungsgespräch geführt. Danach bestehen aus Sicht der ICOMOS keine Bedenken gegen den Standort 1a in der bisherigen als auch in der neuen Form. Die ICOMOS ist ein internationaler Fachverband, der sich mit der Erforschung und der Erhaltung von Denkmälern befasst. Seine Aufgabe ist es auch Kulturgüter zu bewerten und zu beurteilen bzw. die UNESCO fachlich zu beraten.

Einzeldenkmale

In der Umgebung befinden sich die Denkmäler Schurzelter Straße 186-200, 201,205,207 und Seffenter Berg 2-6, 10, 11,22.

Standort 1b: Forckenbeckstraße / Pariser Ring

Topographisch liegen die v. g. Einzeldenkmäler hinter dem Hügel, der eine natürliche Abgrenzung darstellt. Die vorhandene Bepflanzung im Bereich Schurzelter Straße dient ebenfalls als Sichtbarriere. Aus diesen Gründen wird eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes dieser Denkmäler aus denkmalpflegerischer Sicht nicht gesehen.

Standort 1a: Septfontainesweg

Dieser Vorschlag befindet sich genau auf der Anhöhe des Hügels. Das geplante Hochhaus an der Stelle würde deshalb deutlich die vorhandene Bepflanzung überragen. Die Hofanlagen bzw. die ländlich geprägte Baustruktur am Seffenter Berg würden mit dieser Überhöhung gestört. Es ist von einer nicht übersehbaren Dominanz des neuen Hochhauses auszugehen. Diese würde im krassen Gegensatz zu der kleinen ländlichen Agglomeration im Tal stehen. **Durch die Verlagerung des Hochhauses auf die tiefste Stelle des Grundstücks, wird die Situation leicht verbessert. Die Denkmalpflege hält dennoch den Standort 1b für den geeigneteren Standort.**

Beurteilung aus Umweltsicht (Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan)

Nach ursprünglicher Planung wurden ein Hochhaus bis 120 m Höhe im Norden des Bebauungsplangebiets oder zwei Hochhäuser bis 70 m Höhe diskutiert, die im Süden und Norden eine repräsentative Eingangssituation in den Campus schaffen sollten. Auch nach Darstellung der Aussagen zum Konflikt mit dem Landschaftsbild wurde an dem Bedarf für den umbauten Raum und dem Wunsch, diesen in der kompakten, Flächen sparenden Form eines Hochhauses anzubieten, festgehalten. Für die Bewertung von Planungsalternativen wurde eine weitergehende Analyse vorgenommen.

In einer Hochhausstudie wurden die möglichen Standorte - ergänzt um die Standortwahl für den nördlichen Hochpunkt etwa in Verlängerung der Steinbachstraße (**1a**) oder zwischen Pariser Ring und Forckenbeckstraße / Ecke Seffenter Weg (**1b** außerhalb des Bebauungsplans) - geprüft.

Die Simulation des Erscheinungsbildes in der realen Situation durch in bestimmte Höhe verankerte Zeppeline zeigte, dass der südliche Hochpunkt weniger für das Stadtbild aus Richtung Aachen als für das Landschaftsbild aus Westen, je nach Fassadengestaltung eine erhebliche Störung darstellen kann.

Auf den Hochpunkt im Süden wurde aufgrund der Studie im weiteren Planungsprozess verzichtet. Die nun geplante zulässige Gebäudehöhe an dieser Stelle entspricht mit bis zu maximal 26,5 m Firsthöhe den Empfehlungen des Gutachters (< 30 m) und wird in der Abbildung etwa der Horizontlinie bzw. dem vorhandenen Physikgebäude entsprechen.

Für die Empfehlung des Gutachters spielte eine große Zahl von städtebaulichen Aspekten eine Rolle. Im Umweltbericht werden lediglich Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Kulturgüter - hier der Wahrnehmung der historischen Stadtkulisse - berücksichtigt, zu denen jedoch auch der Blickwinkel aus Richtung Stadt zu bewerten ist.

Unter diesen Gesichtspunkten bleibt die Präferenz für einen Hochhausstandort am Pariser Ring (Standort 1b) außerhalb des Bebauungsplangebietes erhalten. Aber eine signifikante Beeinträchtigung

ist für beide Standortvarianten (**1a und 1b**) festzustellen, da nicht das empfohlene maximal 50 m hohe, sondern ein 70 m hohes Hochhaus zu prüfen ist. Aus Umweltsicht empfiehlt sich der Verzicht auf einen Hochpunkt im Süden und im Norden des Bebauungsplangebiets.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Kamin des Heizkraftwerkes kurzfristig niedergelegt wird. Auch dieser hat das Landschaftsbild bisher beeinflusst und würde durch ein Hochhaus, wenn auch in einer weitaus größeren Dimension ersetzt.

Weitergehende Empfehlungen

Bei Festhalten am geplanten Hochhaus im Norden sollte zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild eine möglichst niedrige Bauform gewählt werden, soweit diese ohne Inanspruchnahme weiterer, wertvoller Böden realisierbar ist.

Standpunkt des Bau- und Liegenschaftsbetriebes (BLB)

Aus Sicht des BLB ist ein Hochpunkt als Eingangssituation und Identifikationsmerkmal für das neue "Stadtgebiet" wichtig und daher unbestritten. Aus Bodenschutzgründen wurde im nördlichen Teil des Plangebietes gegenüber dem Wettbewerbsergebnis bereits auf eine Bebauung verzichtet. Dieser Verzicht soll daher an anderer Stelle durch die Betonung der Vertikalen kompensiert werden.

Laut BLB kann auf dem von der Stadt Aachen bevorzugten Standort 1b ein Hochpunkt aus bautechnischen Gründen sowie aus nutzungstechnischer Sicht nicht realisiert werden:

Das Gelände befindet sich in einer Senke. Um dieses Baufeld nutzbar zu machen sind umfangreiche Erdaufschüttungen notwendig. Um im gewachsenen Boden zu gründen, ist ohnehin ein hoher konstruktiver Aufwand zu betreiben. Bei einem Hochpunkt potenziert sich diese Thematik.

Cluster I (Anm.: Hochpunkt-Standort 1a) soll das "Energy Generation and Conversion Technologies" Cluster werden. Das Cluster ist (aus inhaltlichen Gründen) in räumlicher Nähe zu E-On geplant und daher nicht verschiebbar.

In diesem Cluster wird Hightechforschung mit vielen Laboren betrieben (Elektrisches Labor: Hochleistungsumrichter, Klimakammer; Elektronisches Labor: Steuerung Gehäuseteknik, Mittelspannungsprüfstände, ...). Aus brandschutztechnischen Gründen ist dieses Cluster daher unterhalb der Hochhausgrenze zu realisieren.

Die Hauptzufahrt in das Plangebiet erfolgt über den Seffenter Weg und den Boulevard. Der vom BLB favorisierte Hochpunktstandort liegt genau in dieser Richtung und würde die Orientierung deutlich verbessern.

Empfehlung der Verwaltung

Die erneute Überprüfung der Argumente des BLB machen deutlich, dass ein Hochhaus am Standort 1b nicht zu realisieren ist. Die Verwaltung kann daher diesen Standort nicht weiter empfehlen.

Durch die Verschiebung der Baumassen auf dem Grundstück selbst (Hochhausbau an der niedrigsten Stelle des Grundstückes) wird der Standort 1a minimal verbessert und städtebaulich besser eingebunden. Das Hochhaus kann die Eingangssituation in das neue Stadtgebiet „RWTH Campus Melaten“ positiv betonen. Gleichzeitig entfällt der bisherige Kamin

des Heizwerkes.

Unter Berücksichtigung des bereits erfolgten Verzichtes des Investors auf den Standort 2 und des Wegfalls von Bauflächen im cluster 1 (Variante 2 als Anbindung der Forckenbeckstr. an den Boulevard) spricht sich die Verwaltung für den Standort 1a in der abgeänderten Form (Hochhausbau auf dem tiefer gelegenen Grundstücksteil) als Hochhausgrundstück für eine Gebäude bis zu 70 m aus und empfiehlt eine enge Begleitung der weiteren Projektausführung durch die Verwaltung.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan: Zeppelinstandorte
2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Hochhausstudie
3. Empfehlungen für den Campus Melaten

Die Hochhausstudie wird in den Sitzungen erläutert. Darüber hinaus wurde das Gutachten den Fraktionen bereits für ihre Beratungen zur Verfügung gestellt und es wurde zum Abruf ins Ratsinformationssystem eingestellt.