

Herrn
Oberbürgermeister Thomas Keck
Vorsitzender des Gemeinderates
Marktplatz 22
72764 Reutlingen

Reutlingen, den 29. Sept. 2020

Erstellung eines Hochhauskonzeptes für Reutlingen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Keck,

zu oben genanntem Thema stellen wir folgenden **Antrag**:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zeitnah ein städtebaulich-strategisches Konzept für die Planung und Erstellung von Hochhäusern bzw. Hochpunkten im Stadtgebiet zu erarbeiten und den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Das Konzept wird im Dialog mit der Verwaltung, Sachverständigen und interessierten Bürger*innen erarbeitet.

Begründung:

Wie auch in anderen wachsenden Städten mit begrenztem Flächenangebot rückt auch in Reutlingen die Gebäudetypologie „Hochhaus“ nach einer Phase, in der sie vor allem in Verbindung mit Großwohnsiedlungen längere Zeit mit einem eher negativen Image behaftet war, wieder in den Fokus des modernen Städtebaus.

Hochhäuser prägen jedoch das Stadt- und Landschaftsbild nachhaltig. Sie wirken nicht nur in ihrem direkten Umfeld sondern erzeugen eine Fernwirkung, die je nach Standort und Gebäudekubatur Auswirkungen auf die gesamte Stadtsilhouette entfalten kann. Daher gilt es, mit den zunehmenden Anfragen nach möglichen Hochhausstandorten besonders sensibel umzugehen.

So soll deutlich werden, auf welchen Flächen es möglich ist, Hochhäuser/Hochpunkte zu bauen und wo eben nicht. Ein sogenanntes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Höhenentwicklung der Stadt Reutlingen schafft Planungs- wie auch Investitionssicherheit – also klare Spielregeln für alle Bauherren.

Um evtl. vorschnelle Einzelfallentscheidungen zu vermeiden, die auf unsere einzigartige Reutlinger Stadtgestalt einschneidend einwirken, ist es dringend erforderlich, Kriterien für die Planung und den Bau von Hochhäusern und Hochpunkten festzulegen.



in Reutlingen
e.V.

FRAKTION IM GEMEINDERAT
DER STADT REUTLINGEN

Prof. Dr. Jürgen Straub - Marco Wolz - Wolfgang Aichele

Reutlingen liegt, laut gesamtstädtischen Klimaanalyse des Büro Dr. Dröscher von 2017, im Bereich außergewöhnlicher, thermischer und lufthygienischer Belastung. Gleichzeitig können negative Klimabeeinflussungen durch Beeinträchtigungen des Zu- und Abstroms von Kaltluft dadurch vermieden werden. In Folge des Klimawandels sind weitere stadtklimatische Belastungen auch im Stadtgebiet Reutlingens zu erwarten. Stichwort: Wärmeinseleffekt!

Konzeptinhalte:

Für ein städtebauliches Entwicklungskonzept „Reutlinger Hochhäuser“ bietet es sich an folgende Bewertungskriterien anzuwenden:

- Freihalten des Umfelds besonderer Stadtmarken (Rathaus, Kirchtürme etc.)
- Schutz homogener und intakter Quartiersstrukturen
- Erhaltung von Sichtachsen (konkrete Aussichtspunkte sind zu definieren)
- Betonung von Sichtachsen/Akzentuierung besonderer städtebaulicher (Eingangs-) Situationen
- Bereicherung des Stadt- und Landschaftsbildes – neue Landmarken
- Clusterbildung mit bereits vorhandenen Strukturen
- Berücksichtigung der Topographie
- Aspekt Klima/Ökologie (Verschattung, Barrierewirkung für Durchlüftung etc.)

Es wird vorgeschlagen, mit Hilfe dieser und weiterer Kriterien Ausschluss- und Eignungsbereiche im Stadtgebiet zu identifizieren. Zusätzlich sollten für die Eignungsbereiche einheitliche Anforderungen definiert werden, die durch potentielle Projektentwickler zu erfüllen sind. Beispiele hierfür sind die Verpflichtung, konkurrierende Verfahren zur Gestaltfindung durchzuführen und Visualisierungen von verschiedenen Standorten aus (ggf. tags und nachts) vorzulegen. Auch können verbindlich verschiedene Gutachten wie z.B. Verschattungsstudien eingefordert werden.

Im Rahmen der Konzepterstellung soll ein geeigneter Beteiligungsprozess der auch die Bürgerschaft mit einbezieht stattfinden.

Ein solches städtebaulich-strategisches Entwicklungskonzept wäre in der Lage aufzeigen, auf welchem Weg eine behutsame Weiterentwicklung Reutlingens stadtbildverträglich und insbesondere stadtklimaverträglich möglich ist.

Anlage 1: Tabellarische Auswertung bereits vorliegender Hochhauskonzepte anderer Städte

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Jürgen Straub
(Fraktionsvorsitzender)

Anlage 1: Tabellarische Auswertung der vorliegenden Hochhauskonzepte

Stadt	Umfang/ Methodik/ Ergebnis	Bewertungskriterien für die Standortwahl	Öffentlichkeitsbeteiligung	Personalbindung Zeitbedarf	Kosten	Erfahrungen mit der Umsetzung
Jena (ca.110 000 EW)	<p>Umfang:</p> <p>Betrachtung ausgewählter Standorte in der Innenstadt</p> <p>Methodik:</p> <p>Festlegung und Analyse von drei Entwicklungsbereichen/Prüfquartieren mit ähnlichen Standorteigenschaften und Tendenzen zu Umnutzung und Abbruch</p> <p>Festlegung von konkreten Standorten und deren Prüfung in Bezug auf die Eignung als Hochhausstandort mit beispielhaften Visualisierungen</p> <p>Ziel: Standort und Richtkubatur vorzuschlagen, keine konkreten Baukörper</p>	<p>Fernwirkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf das Stadtbild • Image der Stadt/ ideale Auswirkungen • Räumlicher Bezug zu weiteren Hochhäusern • Sichtfelder • Lage zur Topographie <p>Nahwirkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Einbindung in die umgebende Stadtstruktur, wichtige Einzelgebäude/ Gebäudeensembles • Verkehrliche Erschließung • Nutzungseinbindung • Voraussichtliche Umweltauswirkungen <p>Objektwirkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architektonisch gestalterische Qualität • bauordnungsrechtliche Anforderungen • Gebäudeökologie • Wirtschaftlichkeit 	<p>Keine Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Reines Fachgutachten für städtische und private Grundstücke</p> <p>Beteiligung nur im B-Planverfahren des „Auslöserprojektes“ Hochhaus für die Uni (aufgrund Flächenknappheit)</p>	<p>Gebietsabgrenzung, Aufgabenstellung, Leistungsbeschreibung</p> <p>Zusammenstellen Analysedaten/ Kartengrundlagen</p> <p>Zwischen- und Endredaktion</p> <p>Verwaltungsinterne Abstimmungen und Aufbereitung für die Vorlage in politischen Gremien</p> <p>Vergabe als Folgeauftrag aus Siegerentwurf für städtebaulichen Wettbewerb inkl. B-Plan</p> <p>Zeitbedarf: k.A.</p>	<p>Generelle Analyse, Theorieentwicklung zum Umgang mit Hochpunkten in der Stadt, 5 untersuchte Standorte, 3D-Visualisierung ca. 14.000 € (zzgl. MwSt., Fahrt- und Nebenkosten)</p> <p>Erweiterung um zwei Standorte: ca.7000 € zusätzlich (zzgl. MwSt., Fahrt- und Nebenkosten)</p>	<p>Noch nicht finalisiert</p> <p>Lob der Politik, Politik befürwortet Hochpunkte</p> <p>Positive Rückmeldung von Privaten</p>

Anlage 1: Tabellarische Auswertung der vorliegenden Hochhauskonzepte

<p>Aachen (ca. 246.000 EW)</p>	<p>Umfang: Betrachtung Gesamtstadt</p> <p>Methodik: Festlegung von Hochhauszonen: ungeeignete, mit Einschränkungen denkbare und geeignete Bereiche</p> <p>Aufstellen einer Checkliste/eines Fragenkatalogs zur Beurteilung konkreter zukünftiger Hochhausprojekte</p>	<p>Fernwirkung/ Auswirkungen auf das Stadtbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinflussung des Images der Stadt • Einpassung in die Topographie • Ergänzung des Systems von Sichtachsen • Störung von Sichtachsen • Störung von Schutzbereichen • Wirkung von Aussichtspunkten <p>Nahwirkung/ Auswirkungen auf den Stadtteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinflussung des Stadtteilimages • Veränderung des Mikroklimas • Verschattung • Nachtwirkung • Lärm und Luftbelastung durch Erschließungsbedarf • Belebung der Umgebung 	<p>k.A.</p> <p>Vorschläge des Gutachters bei konkreten Projekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wettbewerbe oder Gutachterverfahren • Simulationen im digitalen Stadtmodell und Ballonaktionen • Veröffentlichung des Projektes im Internet • Ausstellungen und öffentliches Hearing 	<p>Erheblicher Arbeitsaufwand (überwiegend durch das beauftragte Planungsbüro)</p> <p>Zeitbedarf: k.A.</p>	<p>k.A.</p>	<p>Bei der Abwägung konkreter Projekte (hier Projekt Campus West) sehr hilfreich insb. in Bezug auf die Freihaltung der Sichtachsen auf das Weltkulturerbe Aachener Dom</p>
<p>Ingolstadt (ca. 132.500 EW)</p>	<p>Umfang: Altstadt und Kernstadt</p> <p>Methodik: Definition von fünf Pla-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Betonung der Sichtachsen • Schutz der Sicht auf Wahrzeichen • Hervorhebung besonderer Situationen • Gesamtkomposition 	<p>Öffentlichkeitsbeteiligung über Informationen in der lokalen Presse z.B. nach Vorstellung im Gestaltungsbeirat</p>	<p>Interne Bearbeitung (ein Architekt + ein Zeichner; in der Endphase 1,5 Architekten)</p> <p>Bearbeitungszeit insgesamt ca. ein Jahr</p>	<p>Verwaltungsinterne Bearbeitung; laufende Personalkosten</p>	<p>Bisher drei konkrete Prüffälle; entsprechend der Grundsätze des Konzeptes müssen die Projektträger vertiefende Untersuchungen</p>

Anlage 1: Tabellarische Auswertung der vorliegenden Hochhauskonzepte

	<p>nungsgrundsätzen, die bei der Errichtung neuer Hochhäuser angewendet werden sollen (z.B. Maximalhöhen für festgelegte Bereiche)</p> <p>Daraus Ableitung von Freihaltezonen und potentiell geeigneten Bereichen</p> <p>Entwicklung eines städtebaulichen und gestalterischen Kriterienkatalogs</p> <p>Bei konkreten Projekten wird eine eigenen Standorteignungsprüfung notwendig</p>	<p>der Stadtsilhouette</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der umgebenden Freiräume 	<p>Bei konkreten Projekten Einbindung über Bezirksausschüsse und je nach Standort Anliegerversammlungen</p> <p>Konzept dient als Anleitung, die Investoren an die Hand gegeben wird</p>	<p>(ein Mitarbeiter mit Unterbrechungen Vollzeit beschäftigt)</p>		<p>vorlegen; Vorstellung im Gestaltungsbeirat; Einbindung Bezirksausschüsse; Erstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne</p>
<p>Kreuzlingen (Bodensee) (ca. 21.500 EW)</p>	<p>Umfang:</p> <p>Stadt Kreuzlingen mit Betrachtung der zusammenhängenden Siedlungslandschaft Kreuzlingen/Konstanz</p> <p>Methodik:</p> <p>Schritt 1:</p> <p>Definition wichtige Aussichtspunkte; Erfassung vorhandener Hochhäuser; Beurteilung Bedarf an Hochhäusern und deren Chancen und Risiken aus</p>	<p>Ausschlusskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schützenswerte Strukturen (u.a. zusammenhängende Grünflächen, erhaltenswerte Kulturobjekte) • Verstellen von Sichtfenstern auf besondere Objekte <p>Eignungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zentrale Orte • Verdichtungsgebiete • Akzentuierung bedeutender Strukturen 	<p>k.A.</p>	<p>k.A.</p>	<p>k.A.</p>	<p>k.A.</p>

Anlage 1: Tabellarische Auswertung der vorliegenden Hochhauskonzepte

	<p>Sicht Stadtbild/ Städtebau; Entwicklung Konzeptansatz</p> <p>Schritt 2:</p> <p>Abgleich mit bereits vorhandenen städtischen Konzepten; Ableitung von Kriterien zur Beurteilung der Eignung von Gebieten für Hochhäuser</p> <p>Schritt 3:</p> <p>Festlegung von städtebaulich für Hochhäuser interessanten, möglichen und ausgeschlossenen Gebieten</p> <p>Formulierung eines Anforderungskatalogs für konkrete Projekte</p>	<p>Einordnungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhenbeziehungen zur vorhandenen Stadtkulisse/-silhouette 				
<p>Regensburg (ca. 145.500 EW)</p>	<p>Umfang:</p> <p>Konzeption als Leitbild für die periphere Stadtentwicklung in Wechselwirkung zur historischen Kernstadt (Fokus auf festgelegten Neuordnungsflächen am Rand der Innenstadt)</p> <p>Methodik:</p> <p>Untersuchung der Sichtbeziehungen von ausge-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wahrnehmbarkeit des stadtbildprägenden Doms • Lage an Radialstraßen, Tangenten und Verkehrsringen • Topographische Lage • Eignung als Orientierungshilfe/ städtebauliche Akzentuierung • Lage zu Grünräumen/-anlagen 	<p>Mehrere Workshops zwischen Vertretern der Stadtverwaltung, Fachbehörden, privaten und öffentlichen Interessensgruppen und Fachplanern</p>	<p>Ca. 2-3 Jahre bis zum Beschluss</p>	<p>VOF Ausschreibung ca. 90.000 €</p>	<p>k.A.</p>

Anlage 1: Tabellarische Auswertung der vorliegenden Hochhauskonzepte

	<p>wählten Aussichtspunkten auf den Dom</p> <p>Prüfung konkret anstehender Sanierungs-, Umnutzungs- und Neugestaltungsmaßnahmenflächen und Festlegung von Grundsätzen für diese Flächen</p> <p>Empfehlung nachfolgender Verfahrensschritte zur Konkretisierung des Konzeptes (u.a. städtebauliche Machbarkeitsstudien, Wettbewerbe)</p>					
<p>Köln (ca. 1.060.500 EW)</p>	<p>Umfang:</p> <p>Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt</p> <p>Methodik:</p> <p>Schwerpunkt nicht auf Hochhäusern sondern auf flächendeckender Festlegung von Gebäudehöhen zur Bewahrung des Stadtbildes und behutsamen Weiterentwicklung</p> <p>Festlegung einer 5-Punkte-Checkliste mit Forderungen für konkrete Projekte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wirkungskreise des Doms und weiterer stadtbildprägender Bauten (Radius von 150 m) • Vorhandene Topographie • Ringkonzept (an Schnittpunkten mit den radialen Hauptverkehrsachsen können sich höhere Gebäude entwickeln) • Hauptverkehrsachsen (punktuelle Nachverdichtung 9-10 Geschosse) • innerstädtische Nutzungen • Erhalt der noch er- 	<p>Beteiligung in zwei Stufen:</p> <p>1. Diskussion des Entwurfes in einer Fachveranstaltung (Gruppen, Vereine, Verbände etc.) und Dokumentation der Ergebnisse</p> <p>2. Diskussion mit Bürgerinnen und Bürgern in drei Veranstaltungen (nach Teilräumen differenziert)</p> <p>Das Angebot hatte nicht die gewünschte Resonanz in der Öffentlichkeit</p>	<p>Ca. 3 Jahre bis zum Beschluss</p>	<p>Verwaltungsin-tern erstellt</p>	<p>k.A.</p>

Anlage 1: Tabellarische Auswertung der vorliegenden Hochhauskonzepte

		kennbaren historischen Stadtsilhouette (Überprüfung der Sichtbeziehungen vom rechtsrheinischen Ufer durch verschiedene Geländeschnitte); auch Erhalt homogener Quartiere				
Innsbruck (ca. 130.900 EW)	<p>Umfang: Gesamtstadt</p> <p>Methodik: Entwicklung und Erläuterung/Prüfung von Thesen</p> <p>Unterscheidung zwischen „normalen Hochhäusern“ und „speziellen Hochhäusern“ (hybride Funktionalität, Planergemeinschaft und Finanzierung)</p> <p>Richthöhenempfehlung</p> <p>Ausweisung von möglichen Hochhausstandorten (differenziert nach Höhe)</p> <p>Entwicklung von Beurteilungskriterien für Hochhäuser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Imagewert für die Stadt • Markierungsqualität und topographischer Bezug • MIV-/ÖPNV-Verkehrsanschluss • Zusätzliche Verschattung • Störung durch Tal-längswinde infolge Talrandlage • Stadtpanorama mit Nordkettenblick 	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.