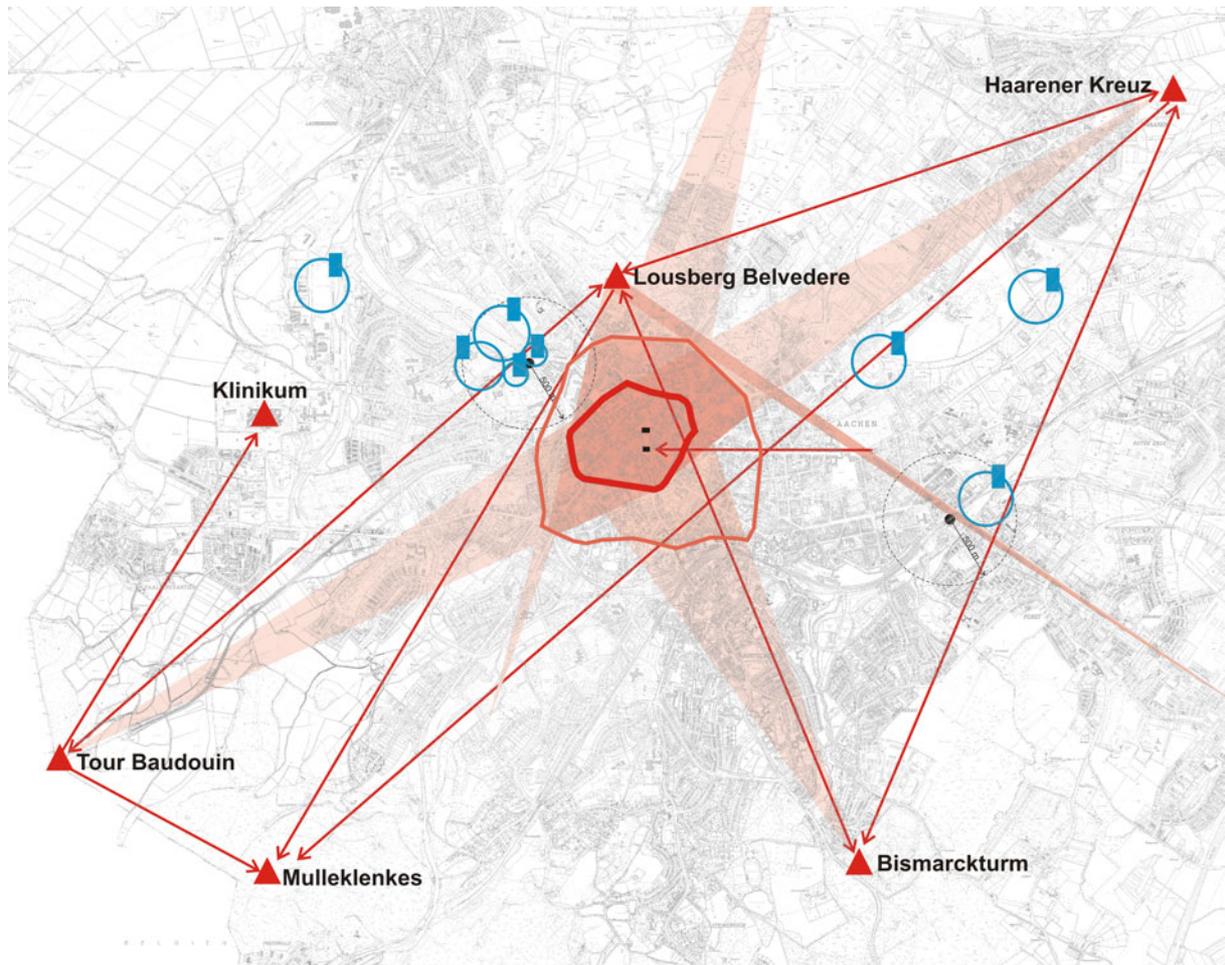


# Land- und Stadtmarkenkonzept Aachen



HEINZ JAHNEN PFLÜGER



## **Impressum**

**Auftraggeber** Stadt Aachen, Planungsamt

**Auftragnehmer** Heinz Jahnen Pflüger  
Aachen  
H. Heinz, J. Rücker

**Stand** Oktober 2005

## INHALT

1	Die Bedeutung von Land- und Stadtmarken	7
1.1	Gestalterische Grundsätze	9
1.2	Organisatorische Grundsätze	11
2	Vorhandene Land- und Stadtmarken in Aachen	13
2.1	Landmarken	13
2.2	Stadtmarken	15
2.3	Hochhäuser	17
3	Kriterienliste	19
3.1	Fernwirkungen, Auswirkungen auf die Gesamtstadt	19
3.1.1	Beeinflussung des Images der Stadt	19
3.1.2	Einpassung in die Topografie der Stadt	21
3.1.3	Ergänzung des Systems von Sichtachsen	23
3.1.4	Störung von Sichtachsen	25
3.1.5	Störung von wichtigen Schutzbereichen	27
3.1.6	Wirkung von Aussichtspunkten	29
3.2	Nahwirkungen, Auswirkungen auf den Stadtteil	31
3.2.1	Beeinflussung des Stadtteilimages	31
3.2.2	Veränderungen des Mikroklimas	33
3.2.3	Verschattung	33
3.2.4	Nachtwirkung	35
3.2.5	Lärm und Luftbelastungen durch Erschließungsbedarf	37
3.2.6	Belebung der Umgebung	39

<b>4</b>	<b>Neue Stadtmarken für Aachen</b>	<b>41</b>
4.1	Stadtstrukturelle Vorgaben	41
4.2	Stadtmarken	41
4.3	Reparaturen	41
4.4	Hochhauszonen	43
4.5	Geeignete Standorte für neue Hochhäuser	43
4.6	Geeignete Ergänzungen vorhandener Standorte	45
4.7	System von Hochpunkten („Hochhaus-Konzept“)	45
<b>5</b>	<b>Checkliste (Prüffragen)</b>	<b>47</b>
5.1	Fernwirkungen, Auswirkungen auf die Gesamtstadt	47
5.2	Nahwirkungen, Auswirkungen auf den Stadtteil	47
5.3	Verfahrensfragen	49
<b>6</b>	<b>Anhang: Zusammenfassungen von Hochhausstudien</b>	<b>51</b>
6.1	Beispiel Hochhausstudie Düsseldorf	51
6.2	Beispiel Hochhausstudie Innsbruck	57
6.3	Beispiel Hochhausstudie München	61
6.4	Beispiel „Hochhäuser in Wien“	63
6.5	Beispiel Hochhauskonzept Zug (CH)	65
	Bildverzeichnis	67

6 LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

# 1

## DIE BEDEUTUNG VON LAND- UND STADTMARKEN

Wir finden uns im Raum mit Hilfe von Orientierungspunkten zurecht. Land- und Stadtmarken sind aber weit mehr als reine „Wegweiser“: Obelisken, Wegkreuze, Denkmäler, Kirchtürme, Türme anderer wichtiger Gebäude, Sendetürme, besonders platzierte Masten zeigen mehr: Bedeutung von Orten, Wichtigkeit der Erbauer, Zusammenhang von Orten, System im Raum. Höhenakzente sind die herausragenden Beeinflussungsmöglichkeiten für die Stadtsilhouette, sie dürfen daher nur sehr gezielt eingesetzt werden. Aufgrund der besonderen Topografie der Stadt ist in Aachen eine gemeinsame Betrachtung der Stadt- und der Landmarken unumgänglich. Die Melodik der Landschaft um die Stadt ist durch ein „Vernetzungssystem der Obertöne“ (Spengemann) zu verstärken.

Raumwirksame (höhere) Hochhäuser sind die stärksten Gestaltungsmittel. Im System von Orientierungspunkten sind sie wichtige Punkte, sie prägen das Stadtbild wie kein anderes Element und können das Image der Stadt wesentlich beeinflussen. Gerade weil sie so prägnant sind, stehen sie aber auch im Zentrum der öffentlichen Diskussion.

Die herausragende Bedeutung von Hochhäusern für das Stadtbild und Image der Stadt erfordert besondere Betrachtungen und Prüfungen bei konkreten Projekten. Im Vorfeld können Bereiche definiert werden, in denen Hochhäuser völlig ausgeschlossen oder nur mit besonderen Maßnahmen oder in besonderer Form möglich sind. Aber auch Positivaussagen sind möglich: Bereiche, in denen Hochhäuser verhältnismäßig unproblematisch oder sogar wünschenswert sind, können umrissen werden. Erfahrungsgemäß gehorchen Hochhausprojekte nur eingeschränkt stadtplanerischen Vorgaben. Zu groß sind die Interessen der – oft für die Stadt wichtigen – Bauherren, die Standorteinschätzung des Investors und der künftigen Nutzer ist oft das entscheidende Kriterium. Wunsch nach Prestige, nach der „besten Adresse“, dominiert die Wahl von Standorten verständlicherweise mehr als stadtplanerische Überlegungen. Einzelfälle erfordern daher immer spezielle Untersuchungen. Dennoch ist es hilfreich, entsprechende Ansinnen auf der Grundlage grundsätzlicher Festlegungen beurteilen zu können. Vor allem Verfahrensregeln können im Vorfeld konkreter Projekte erarbeitet werden. Das Stadtmarkenkonzept liefert daher nicht nur einige grundsätzliche Festlegungen, sondern schlägt auch ein Verfahren zur Beurteilung konkreter Projekte vor.

Eine ganze Reihe von Städten hat bereits Hochhausstudien. Im Anhang werden die Studien aus folgenden Städten stichwortartig vorgestellt:

- Düsseldorf
- Innsbruck
- München
- Wien
- Zug (CH)

Die Städte setzen entsprechend ihrer unterschiedlichen Größe, Struktur und Topografie unterschiedliche Schwerpunkte. Einige Grundsätze sind aber in allen Studien ähnlich enthalten.

8 LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

# 1.1

## GESTALTERISCHE GRUNDSÄTZE

Hochhäuser prägen das Image der Stadt (starke Wirtschaftskraft, Urbanität). Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zu Siedlungsbild, Identität, Ablesbarkeit und Orientierung. Sie schaffen besondere „Adressen“.

Damit Hochhäuser zur umgebenden städtebaulichen Struktur und zu anderen Projekten im Umfeld in eine positiv zu bewertende Beziehung treten können, sind Hochhausstandorte in einer Gesamtkonzeption zu entwickeln, mit deren Hilfe konkrete Ansinnen in einer ersten Stufe (vor einer Einzelfallprüfung) hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Machbarkeit hin beurteilt werden können.

Wichtige Aspekte sind dabei:

- Betonung von Sichtachsen,
- Schutz der Sicht auf Wahrzeichen,
- Hervorhebung besonderer Situationen,
- Verbindung mit Plätzen oder Straßen oder Grünzonen,
- Gesamtkomposition der Stadtsilhouette,
- Verbesserung der umgebenden Freiräume.

Grundsätzlich geeignete Standorte sind:

- „Stadtter-Situationen“,
- bereits vorhandene Standorte,
- Akzente und Orientierungspunkte.

Hochhäuser haben erhebliche verkehrliche Auswirkungen, optimale Hochhausstandorte sind daher Bahnhöfe und ÖPNV-Schwerpunkte. Durch Festlegung des maximalen MIV-Verkehrsanteils des Projektes, z. B. durch stellplatzrelevante Maßnahmen wie Stellplatzablösung, Parkraumbewirtschaftung, Verbesserung der ÖPNV-Anbindung können die negativen verkehrlichen Auswirkungen vermindert werden.

In Vorbereitung konkreter Projekte muss Planung bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Gebiete in der Stadt definieren, wo Hochhausentwicklungen

- überhaupt nicht (z. B. in der Nähe historischer Ensembles, aber auch schutzwürdige Freiräume),
- mit Einschränkungen (z. B. in topografisch exponierter Lage),
- ohne besondere Einschränkungen (an Verkehrsknotenpunkten)

zugelassen werden können.

Die Standortverträglichkeitsprüfung für Hochhausprojekte muss mit Hilfe eines Prüfkatalogs beurteilbar sein.

10 LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

## 1.2 ORGANISATORISCHE GRUNDSÄTZE

Die stadtbildprägende Bedeutung von Hochhäusern erfordert eine herausragende ästhetische und architektonische Qualität.

Qualitätssichernde Verfahren sind:

- Abhaltung eines Kontextseminars zur Festlegung verbindlicher standortbezogener Kriterien, die im nachgeschalteten Architekturverfahren als verbindliche Rahmenbedingungen gelten;
- Architektenauswahl für den Wettbewerb;
- Wettbewerb, Gutachterverfahren.

Die Wirkung auf die Umgebung und das Stadtbild ist durch Simulationen im digitalen Stadtmodell darzustellen. Die Fernwirkung ist am besten in Ballonaktionen zu überprüfen.

Zur weitgehenden Öffentlichkeitsbeteiligung ist das Projekt im Internet zu veröffentlichen und umfassend darzustellen. Ausstellungen zum Projekt und besondere Veranstaltungen wie ein öffentliches Hearing können die Akzeptanz des Projekts in der Öffentlichkeit sichern (oder frühzeitig Probleme aufzeigen).

Grundstückseigentümer sollen sich zu Beginn eines Projekts zu besonderen Maßnahmen und Verfahren (z. B. zu qualitätssichernden Verfahren, Mediation und Öffentlichkeitsarbeit) verpflichten. Sie sind an den Folgekosten der Planung zu beteiligen (Straßenausbaukosten, Kosten für Grünausstattung, Ausgleichszahlungen, Infrastrukturmaßnahmen wie z. B. Errichtung von Kindergärten).



Bild 1 Landmarken

# 2

## VORHANDENE LAND- UND STADTMARKEN IN AACHEN

In Aachen sind spezielle Themen: Topografie, historischer Stadtkern mit einzigartigem Ensemble um Dom und Rathaus, Stadtsilhouette vor der Waldkulisse.

### 2.1 LANDMARKEN

Topografie, Lousberg, besondere landschaftliche Merkzeichen (z. B. Einschnitt im Aachener Wald)

Landmarken sind:

- Belvedere auf dem Lousberg,
- Sendeturm „Mulleklenkes“ im Aachener Wald,
- Tour Baudouin am Dreiländerpunkt,
- Haarener Kreuz auf dem Haarberg,
- Bismarckturm,
- Klinikum.

14 LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

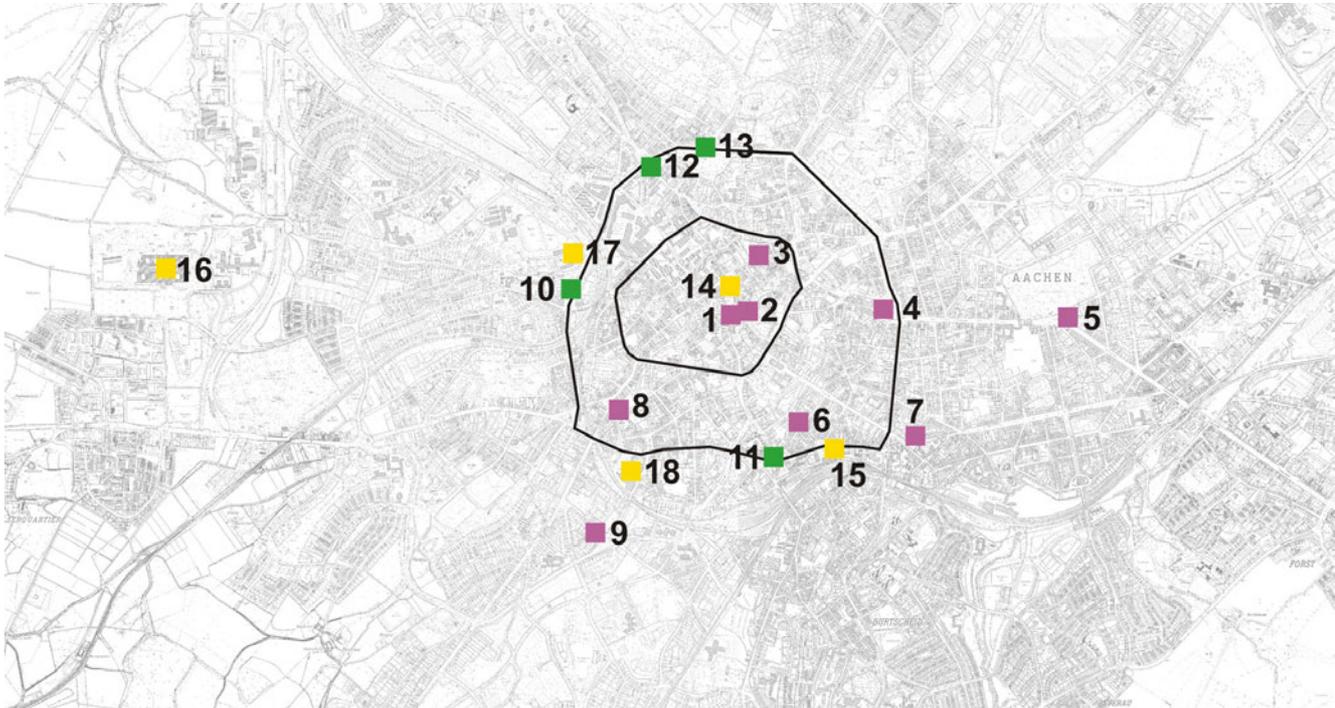


Bild 2 Stadtmarken

Stadtmarken

- Kirchen
  - 1 Dom
  - 2 St. Foillan
  - 3 St. Nikolaus
  - 4 St. Adalbert
  - 5 Josefskirche
  - 6 St. Marienkirche
  - 7 Dreifaltigkeitskirche
  - 8 Jakobskirche
  - 9 Heilig-Geist-Kirche
- Historische Stadtbefestigungen
  - 10 Langer Turm
  - 11 Marschiertor
  - 12 Ponttor
  - 13 Marienturm
- Öffentliche Gebäude
  - 14 Rathaus
  - 15 Verwaltungsgebäude mit Wettersäule
  - 16 Klinikum
  - 17 Chemieinstitut RWTH
  - 18 Luisenhospital

## 2.2 STADTMARKEN

Rathaustürme, Dom, Kirchtürme, prägnante Merkzeichen (z. B. Wettersäule)

Als Stadtmarken, die keine Hochhäuser, dennoch aber stadtbildprägend sind, können bezeichnet werden:

- Turm von St. Foillan und Dom, Münsterplatz,
- Turm von St. Nikolaus, Groß-Köln-Straße,
- Turm von St. Adalbert, Kaiserplatz,
- Turm von St. Josef, Adalbertsteinweg,
- Turm von St. Marien, Marienplatz,
- Turm der Dreifaltigkeitskirche, Zollernstraße,
- Turm von St. Jakob, Jakobstraße,
- Turm der Heilig-Geist-Kirche, Barbarossaplatz,
- Langer Turm,
- Marschierstor,
- Ponttor,
- Marienturm,
- Rathaustürme,
- Wettersäule auf dem Verwaltungshochhaus am Hauptbahnhof,
- Klinikum,
- Chemieinstitut der RWTH,
- Luisenhospital.

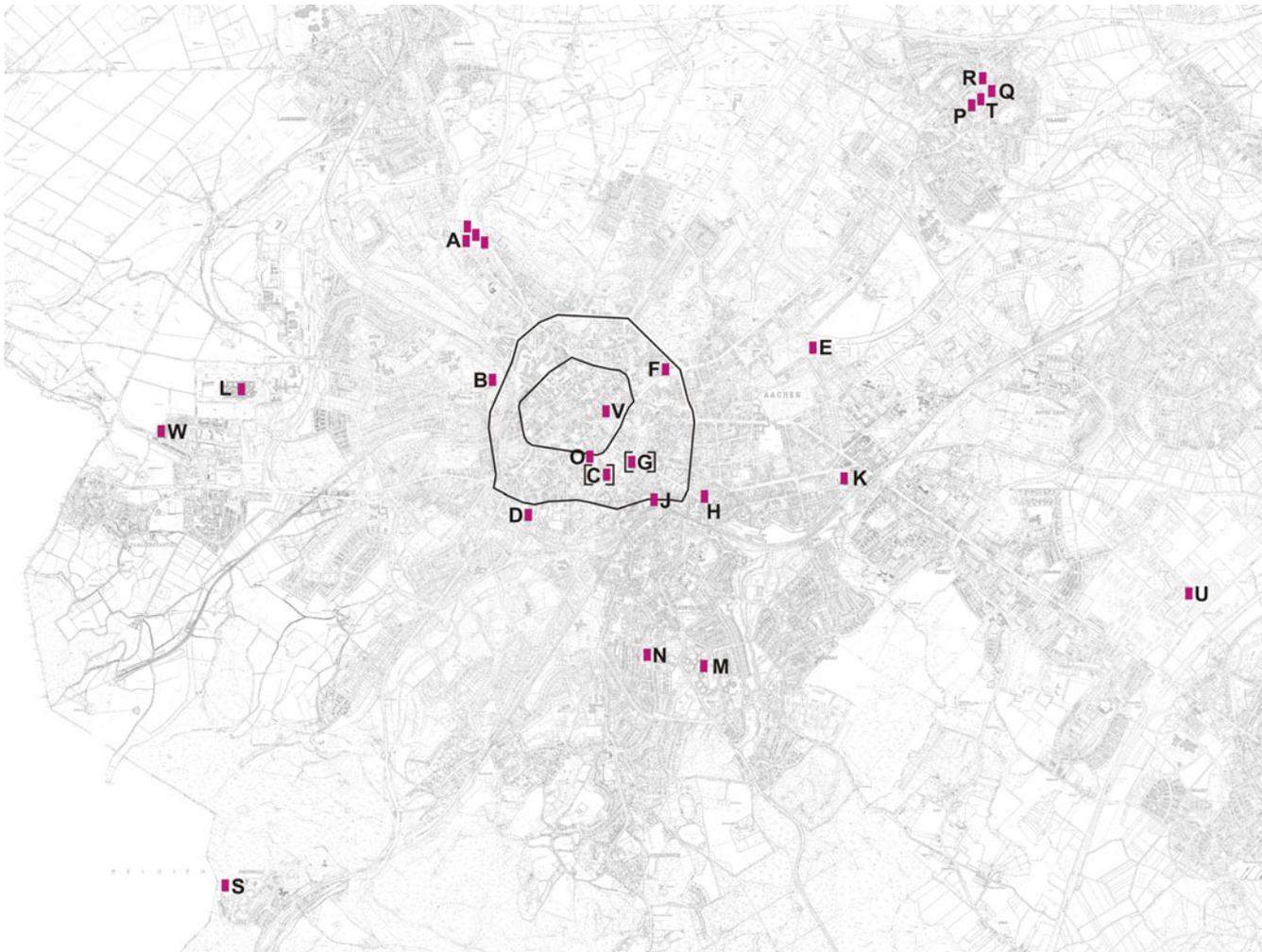


Bild 3 Hochhäuser in Aachen

- Hochhäuser
- A Studententürme TH
- B Chemieinstitut RWTH
- C Landesbehördenhaus  
(Lage problematisch)
- D Luisenhospital
- E Iduna-Hochhaus Europaplatz
- F Hochhaus Hansemannplatz
- G Verwaltungsgebäude AM  
(Gestalt und Lage problematisch)
- H Kreishaus
- J Verwaltungshochhaus Bhf
- K Finanzamt Außenstadt
- L Klinikum
- M Studententurm FH
- N Hochhaus Malmeyder Str.
- O Hochhaus Franzstr. 2
- P Hochhaus Ahornweg
- Q Hochhaus Eibenweg
- R Hochhaus Alt-Haarener Str.
- S Hochhaus Preuswald
- T Hochhaus Bogenstr.
- U Neuenhofstr. (Geplant)
- V Haus der Kohle
- W Hochhaus Schurzelter Str.

## 2.3 HOCHHÄUSER

Hochhäuser sind die stärksten Stadtbausteine. Bis zu einer Wandhöhe von ca. 25 m gelten Gebäude bauordnungsrechtlich nicht als Hochhäuser. In ebenem Gelände sind allerdings erst ab 45 m signifikante Wirkungen im Stadtbild zu erwarten.

In Aachen ist die Situation aufgrund der bewegten Topografie anders:

Die Topografie in Aachen lässt Gebäude sehr unterschiedlich hoch erscheinen: selbst gleich hohe Gebäude wirken verschieden, Unterschiede in den Gebäudehöhen können durch das Geländere relief nivelliert werden. Die Hochhausgrenze nach LBO (22 m für den obersten Fußboden, was ca. 25 m Gebäudehöhe entspricht) ist in Aachen daher nur teilweise wichtig: auch ein niedrigeres Gebäude kann als Hochhaus wirken, wenn es in exponierter Lage steht (Beispiel Chemieinstitut auf dem Königshügel).

Vorhandene raumwirksame als Hochhäuser wirkende Gebäude sind:

- Studententürme,
- Chemieinstitut der RWTH,
- Landesbehördenhaus an der Franzstraße,
- Luisenhospital,
- Idunahochhaus am Europaplatz,
- Hochhaus am Hansemanplatz,
- Verwaltungsgebäude der AM in der Borngasse,
- Kreishaus,
- Verwaltungshochhaus am Hauptbahnhof,
- Finanzamt Außenstadt Rothe Erde,
- Klinikum,
- Studentenhochhaus FH Bayernallee,
- Hochhaus Malmedyer Str.,
- Hochhaus Franzstr. 2,
- Hochhäuser in Haaren (Ahornweg, Eibenweg, Bogenstr. Alt-Haarener Str.),
- Hochhaus Preuswald,
- geplantes Hochhaus Neuenhofstr.,
- Haus der Kohle,
- Hochhaus Schurzelter Str..

In Aachen sind zwei Ordnungsprinzipien möglich (und schon realisiert):

- Einzeldominante: Beispiel Idunahochhaus,
- Konzentration („Clusterbildung“): Beispiel Studententürme.



# 3 KRITERIENLISTE

Konkrete Projekte können nur in einem einzelfallbezogenen Verfahren beurteilt werden. Den entsprechenden Diskussionen können aber Beurteilungskriterien für Hochhausstandorte zugrundegelegt werden.

Diese Kriterien können folgenden Gruppen zugeordnet werden:

- Fernwirkungen, Auswirkungen auf das Stadtbild, Beeinflussung des Images der Stadt,
- Nahwirkungen, Auswirkungen auf den Stadtteil,

## 3.1 FERNWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN AUF DIE GESAMTSTADT

### 3.1.1 Beeinflussung des Images der Stadt

Prägnanz ist nicht gleichbedeutend mit Höhe. Auch Bauwerke mittlerer Höhe können ausgesprochen prägnant sein, wenn sie durch ihre Gestaltung auf sich aufmerksam machen (Beispiel: Denkmäler, besondere Bauten wie etwa der Elisenbrunnen oder das Klinikum).

Hohe Bauten beeinflussen unabhängig von ihrer Prägnanz das Image der Stadt.

Aachen pflegt zwei Images gleichermaßen: das der Wiege der europäischen Kultur und das des erstklassigen Standorts für Wissenschaft, Lehre und Innovation. Qualitätsvoll gestaltete Hochhäuser verdeutlichen die Leistungsfähigkeit der örtlichen Wirtschaft und ein progressives Investitionsklima. Historische Stadt und Wissenschaftsstandort können durch systematisch gegenübergestellte Merkzeichen in eine weithin sichtbare und einfach zu erfassende Beziehung treten. Hierzu sind Hochpunkte im Bereich der RWTH besonders geeignet.

Der heutige ambivalente Eindruck an der Stadteinfahrt Europaplatz kann durch ein „Highlight“ in Form eines ästhetisch anspruchsvollen Hochhauses wesentlich verbessert werden.

#### Grundsätze

#### Aachen

20 LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

Bild 4 Vertikales Schutzdreieck



Bild 5 Topografie Aachen

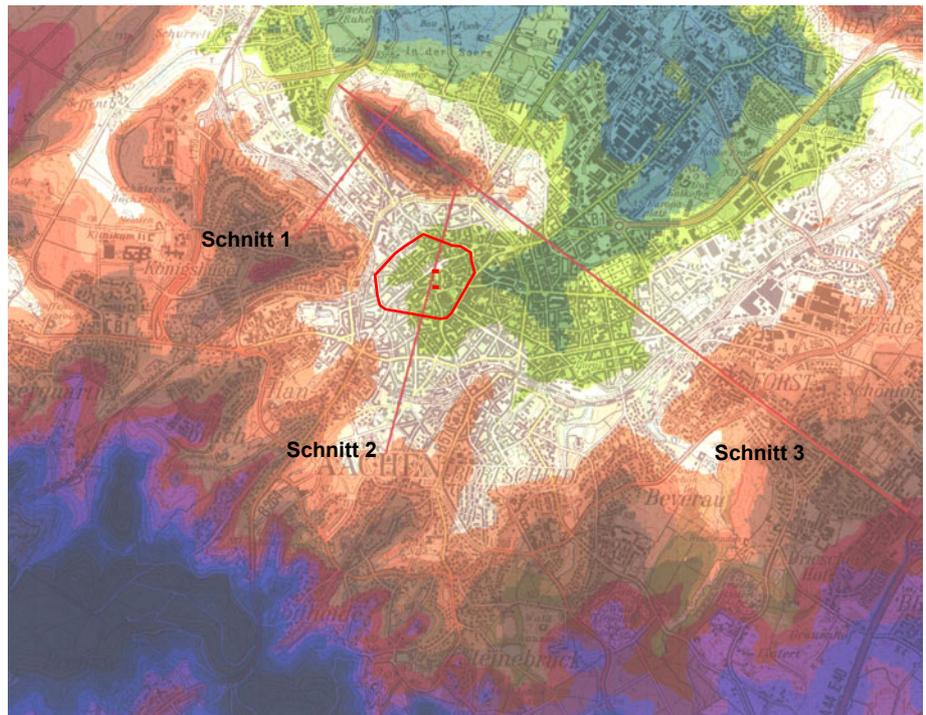
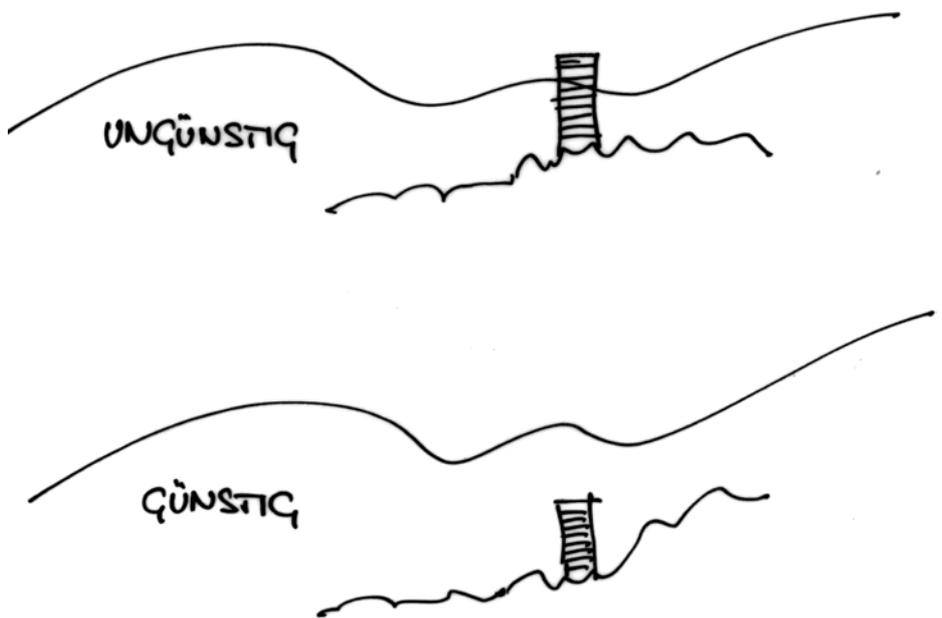


Bild 6 Günstige Lage: tiefe Hanglage



### 3.1.2 Einpassung in die Topografie der Stadt

In ebenem Gelände sind Hochhäuser in Konkurrenz zu schutzwürdigen Objekten nicht vorstellbar. Die Aachener Topografie „erlaubt“ jedoch Hochhäuser vor und hinter einem schützenswerten Gebäude, wenn hierdurch wesentliche Blicke nicht gestört werden.

Drei grundsätzlich mögliche Stellungen können unterschieden werden: Talagen, Hanglagen, Berglagen. Allgemein wird als Regel genannt, am Talboden keine Hochhäuser zu errichten. Die wenigen Beispiele, in denen Hochhäuser auf Bergen errichtet wurden, zeigen, dass aber auch Standorte auf Bergen eher problematisch sind.

In Aachen liefern die Studententürme das beste Beispiel für eine optimale Einordnung in die Topografie: etwas erhöht über dem Talgrund, am Hang, aber die Spitze noch weit unter der Berghöhe. Das Beispiel kann - zumindest für Aachen – zur Regel erklärt werden.

Für die gegenüberliegende Seite des „Roermonder Tals“ bedeutet dies: ein Hochhaus auf der Hörn wäre ebenso problematisch wie ein Hochhaus auf dem Bendplatz (Tallage). Ein Hochpunkt in leicht erhöhter Lage, also am Hörnhang (z. B. neben dem Bauingenieurgebäude) dagegen würde die Lage der Studententürme spiegeln und könnte die Stadteinfahrt wesentlich bereichern.

#### Grundsätze

#### Aachen



Bild 7 Schnitt 1 (Westbahnhof-Lousberg)

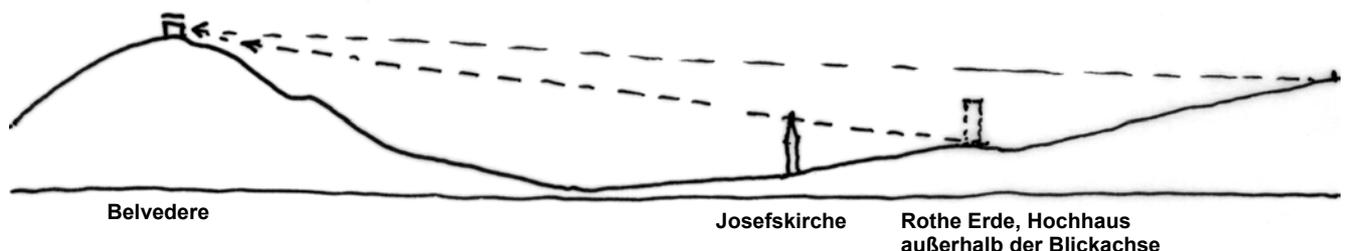


Bild 8 Schnitt 2 (Lousberg-Trierer Straße)

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

**Bild 9 Blick von Trierer Straße zum Belvedere**



### 3.1.3 Ergänzung des Systems von Sichtachsen

Die „mental map“ entsteht durch das System der Merkzeichen, darunter wesentlich: der Hochpunkte. Zusätzliche Merkzeichen können die Orientierung in der Stadt verbessern, wenn sie ein wiedererkennbares und dadurch leicht identifizierbares System bilden.

Der Blick über die Trierer Straße mit St. Josef und dem Drehturm Belvedere im Hintergrund ist ein geradezu idealtypisches Beispiel für eine Sichtachse. Ähnliche achsiale Bezüge sind in Aachen vorhanden, aber nicht erkennbar. Hochpunkte können die Stadt im Kopf des Betrachters ordnen. Beispiele sind z. B. die Rathaustürme vom Hansemanplatz aus oder das Chemiegebäude auf der Hörn.

#### Grundsätze

#### Aachen



**Bild 10 Studententürme am Lousberg von der Burtscheider Brücke aus gesehen**

24 LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

Bild 11 Blick Adalbertsteinweg von  
Josefskirche zum Dom



Bild 12 Keine Störung einer Sicht-  
achse

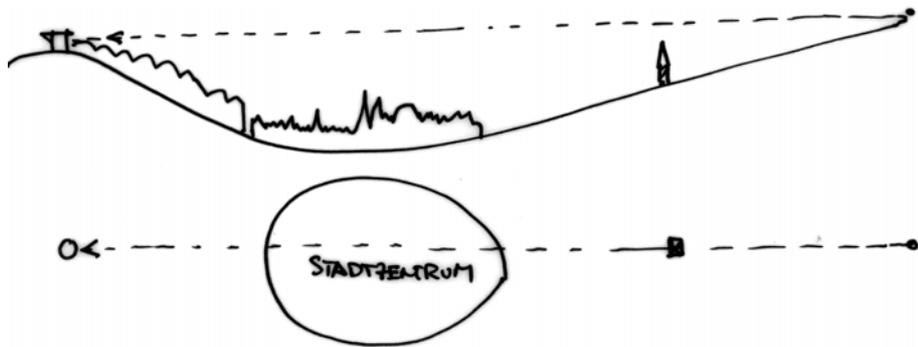
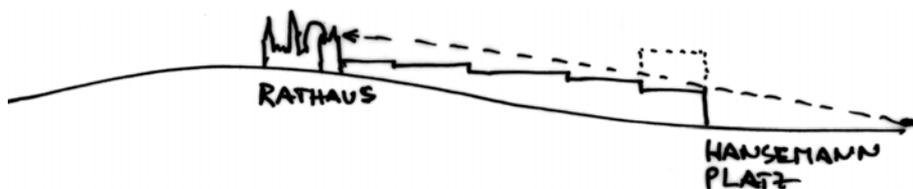


Bild 13 Blick Hansemannplatz-  
Rathaus



Bild 14 Ein Hochhaus würde diese  
Sichtachse stören



### 3.1.4 Störung von Sichtachsen

Stadtbildprägende Bauten dürfen aus Sicht der Radialen, der Autobahn, der Bahnstrecken nicht gestört (überlagert) werden. Bei der Beeinflussung von Sichtachsen ist die Hierarchie der Blickpunkte wichtig.

Der Drehturm auf dem Lousberg hinter der Josefskirche ist keine Störung, sondern steigert eher die Wirkung. Zwischen den beiden Merkzeichen ist genug Raum (die ganze Stadtmitte und der Hang des Lousbergs), die Bauwerke sind keine Konkurrenten, die Topografie ermöglicht die Steigerung der Wirkung.

Anders der Blick vom (tief gelegenen) Hanseemannplatz zum (höher gelegenen) Rathaus: der Bushof darf nicht höher werden, da sonst der Blick vom Hanseemannplatz auf die Rathaustürme gestört würde.

#### Grundsätze

#### Aachen

26 LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

Bild 15 Schutzdreieck

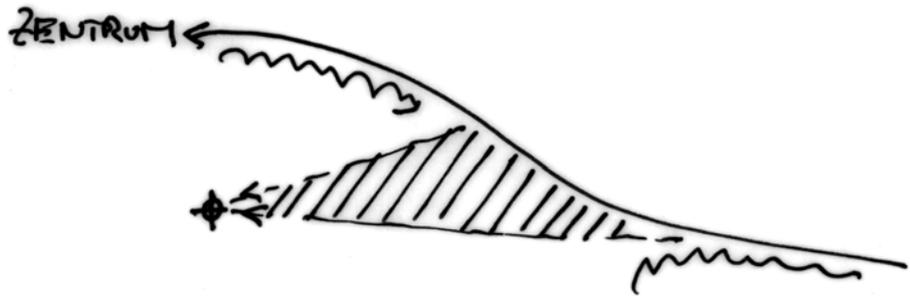
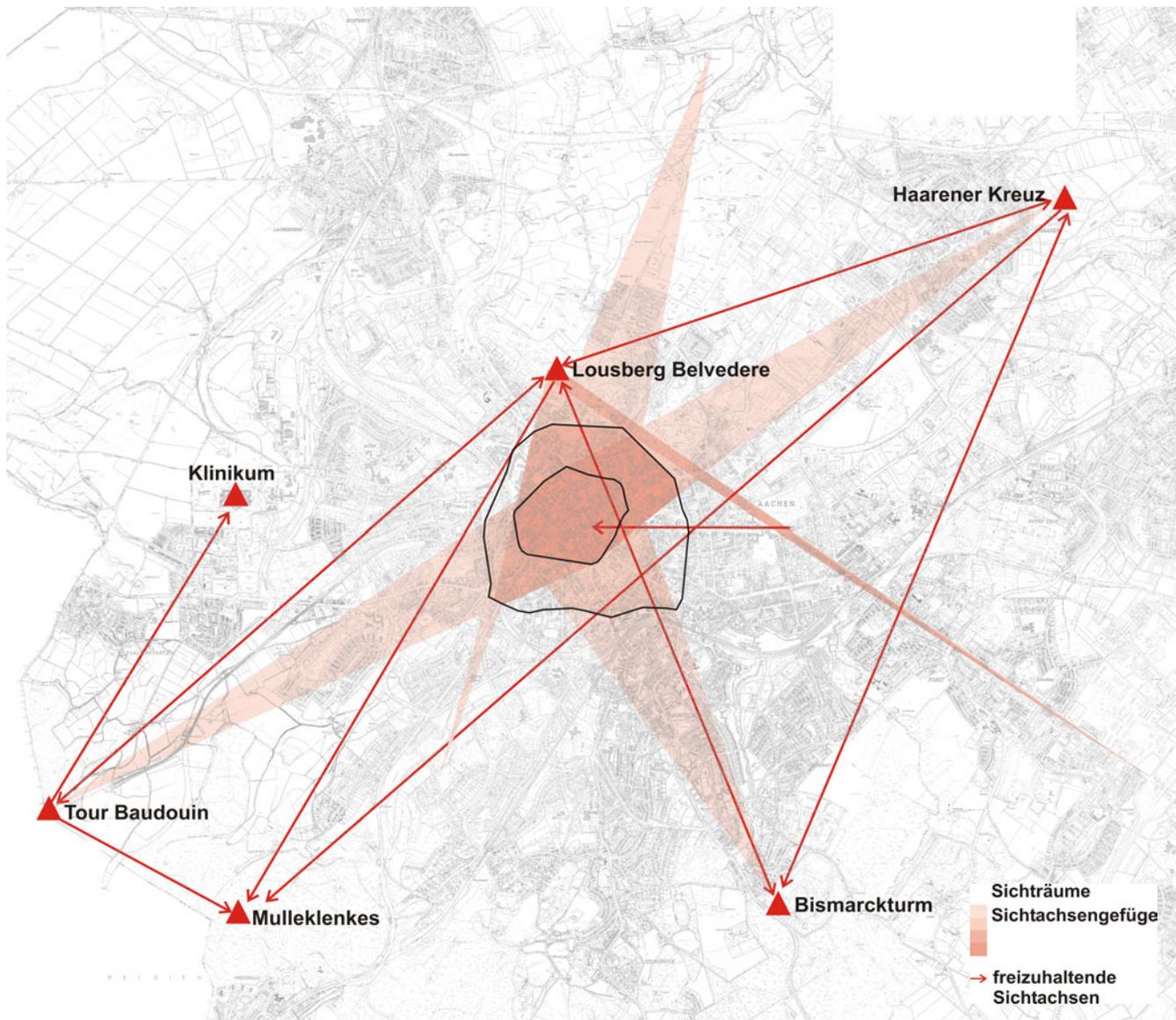


Bild 16 Sichträume



### 3.1.5 Störung von wichtigen Schutzbereichen

Bei der Fahrt auf die Stadt zu ergeben sich Sequenzen mit teilweise eindrucksvollen Blicken auf die Stadt, sowohl auf ihre historische Mitte als auch auf neue Gebäude und Gebäudegruppen, die für das moderne Aachen stehen. Zwischen diesen Bauten und Ensembles einerseits sowie den Fahrstrecken, von denen aus sich ein Blick bietet können Dreiecke aufgespannt werden, die von störenden Bauten freizuhalten sind („Schutzdreiecke“).

Gebiete, in denen sich mehrere Schutzdreiecke überlagern, werden als „Schutzgebiete“ bezeichnet und sollen insgesamt von störenden Bauten freigehalten werden. Im Allgemeinen sind hohe Bauten eher störend als Bauten mit einer an die Umgebung angepassten Gebäudehöhe.

Durch Überlagerung der Schutzbereiche ergibt sich die Schutzbereichskarte.

Da viele Stadteinfahrten nach Aachen intensiv begrünt sind, ergeben sich in Aachen nur wenige derartige Schutzdreiecke. Die wichtigsten Bezüge ergeben sich von der Autobahn und der Trierer Straße.

#### Grundsätze

#### Aachen

**Bild 17 Blick vom Salvatorberg Richtung Stadtzentrum**



### 3.1.6 Wirkung von Aussichtspunkten

Besondere Bedeutung für das Stadterlebnis haben Punkte, die von vielen Touristen aufgesucht werden oder die jeder mit Gästen aufsucht, um „seine“ Stadt zu zeigen.

Aachen bietet durch seine Topografie aus mehreren Richtungen schöne, auch touristisch wertvolle Ausblicke auf die Stadt. Diese Ausblicke können durch Hochpunkte wesentlich beeinträchtigt, allerdings auch gefördert werden. Die Türme der historischen Stadt deuten hin auf eine reiche Geschichte; prägnante Hochhäuser und Stadtmarken auf Wirtschaftskraft und Attraktivität der Stadt.

#### Grundsätze

#### Aachen



**Bild 18** Panoramablick vom Haarener Kreuz



**Bild 19** Panoramablick vom Belvedere auf dem Lousberg



**Bild 20** Panoramablick vom Tour Baudouin, Dreiländerpunkt

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

## 3.2 NAHWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN AUF DEN STADTTEIL

### 3.2.1 Beeinflussung des Stadtteilimages

Das Stadtteilimage wird nur zu einem kleinen Teil von baulichen Faktoren geprägt. „Bevorzugtes Wohngebiet“, „Südviertel“, „Hochschulviertel“ sind Begriffe, die eine Vielzahl von sozialen und ökonomischen Merkmalen in sich bündeln.

Hochhäuser können ein derartiges Image stärken oder schwächen, abhängig von der Nutzung des Hochhauses, aber auch von seiner Gestalt und seinem Image bzw. dem Image seiner Nutzer.

Hochhäuser müssen mit ihrer Umgebung in eine positive Beziehung treten, sie müssen zu ihrer Umgebung passen.

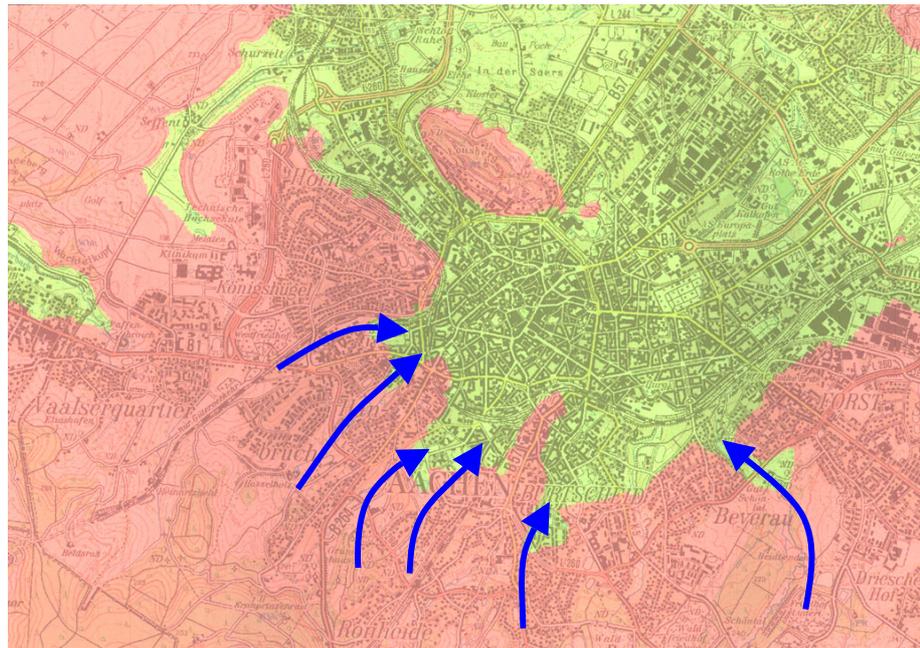
Negativbeispiele in Aachen sind das Finanzamt Aachen Außenstadt und das Wohnhochhaus im Zentrum von Haaren, die unvermittelt aus den sie umgebenden Wohnbebauungen auftauchen und schlecht gestaltet sind.

Gebiete in Aachen, die aufgrund ihres Images besonders gut für Hochhäuser geeignet erscheinen, sind: Hochschulviertel, Westbahnhof in seiner Lage zwischen den Hochschulstandorten, Stadteinfahrten im Norden, Nordosten und Südosten, Gewerbezone Rothe Erde/Eilendorf.

#### Grundsätze

#### Aachen

Bild 21 Freihaltezonen aus klimatischer Sicht



### 3.2.2 Veränderungen des Mikroklimas

Bei Türmen sind negative Einflüsse meist geringer als bei großen geschlossenen Bebauungen oder großen Scheiben. In der Nähe von Kaltluftschneisen ist darauf zu achten, dass die schmalste Gebäudeseite Richtung Kaltluftstrom zeigt. Zu den zu erwartenden klimatischen Veränderungen sollte bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Gutachten erstellt werden.

#### Grundsätze

In Aachen sollten die Talsohlen der fingerartig in die Stadt hineinragenden Grünzonen von Hochhäusern freigehalten werden.

#### Aachen

### 3.2.3 Verschattung

Bezüglich der Verschattung sind drei Arten von Beeinträchtigungen zu unterscheiden:

#### Grundsätze

- Die Abstandsflächen nach LBO garantieren eine Mindestbesonnung und -belichtung im hygienischen Sinn.
- An ein Hochhaus müssen allerdings höhere Anforderungen gestellt werden. Üblich ist der Maßstab, nach dem durch das Hochhaus kein anderes Gebäude an einem mittleren Wintertag länger als zwei Stunden verschattet werden darf.
- Schließlich ist in Wohngebieten die „gefühlte Verschattung“ zu beachten, die stark abhängig von der Gestalt des Hochhauses (Fassadenmaterialien, -farbe, Reflexionen) ist und durch Verbesserungen in anderer Hinsicht kompensiert werden kann (z. B. durch eine schallabschirmende Wirkung des Gebäudes).

In Aachen sind keine besonderen Aspekte zu beachten.

#### Aachen

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

### 3.2.4 Nachtwirkung

Das System der Land- und Stadtmarken sollte auch nachts erkennbar sein und die Orientierung im Raum erleichtern. Hochhäuser bieten hierzu hervorragende Möglichkeiten. Mit modernen Beleuchtungstechniken können leuchtturmartige Effekte erreicht werden. Kunst am Bau durch Beleuchtung, Integration in ein gesamtstädtisches Lichtkonzept, animierte farbige Lichteffekte machen Hochhäuser nachts zu Highlights der Stadtsilhouette.

Licht ist (zwangsläufig) aber auch Emission. Was für die Fernwirkung erwünscht ist, kann in der Nähe des Objekts sehr störend sein. Insbesondere in Gebieten, in denen die Nacht eher dunkel sein soll und die Bewohner den Blick in den Sternenhimmel suchen, wird Licht eines Hochhauses eher als störend empfunden. Ähnlich der Verschattung kann auch schwaches Licht in einer gefühlten Abneigung gegen das gesamte Projekt als viel stärker und störender empfunden werden, als es aufgrund seiner technischen Eigenschaften sein dürfte.

Diese „gefühlte“ Belästigung ist im Südviertel sicher anders als am Westbahnhof oder am Europaplatz. In Aachen am ehesten passend sind Hochhäuser als Lichtobjekte im Hochschulviertel und an den wesentlichen Stadteinfahrten Roermonder Straße, Krefelder Straße, Europaplatz.

#### Grundsätze

#### Aachen

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

### 3.2.5 Lärm und Luftbelastungen durch Erschließungsbedarf

Hochhäuser erzeugen erheblichen Verkehr. Sie können daher nur an Standorten errichtet werden, an denen das umliegende Erschließungsnetz die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann. Optimal sind Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs wie Bahnhöfe oder ein ZOB; aber auch Standorte mit direktem Autobahnanschluss sind vertretbar.

An Standorten, in denen diese Erschließungsqualität nicht gegeben ist, muss mit erheblichen Problemen im umgebenden Straßennetz gerechnet werden. Auch hier gilt wieder: gerechnete Nachweise der Funktionstüchtigkeit einzelner Knoten und gefühlte Mehrbelastungen können divergieren; für die Akzeptanz eines Projekts können aber gerade die gefühlten Belastungen ausschlaggebend sein.

Standorte, an denen die **ÖV-Erschließungsqualität** vor dem Projekt nicht optimal ist, können durch zusätzlichen Anschluss an bestehende Linien oder – bei großen Projekten – auch durch die Einrichtung zusätzlicher Linien ertüchtigt werden.

Standorte, an denen die **IV-Erschließungsqualität** vor dem Projekt nicht optimal ist, können durch Verbesserungen des bestehenden Straßennetzes, insbesondere Ausbau der umliegenden Knotenpunkte ertüchtigt werden. Wesentlich erleichtert werden derartige Maßnahmen, wenn mehrere Anschlüsse geschaffen werden können.

In Aachen haben beste Erschließungsqualität die drei Bahnhöfe und alle Standorte mit direktem Autobahnanschluss, hier vor allem der Europaplatz. Am Standort Westbahnhof kommen beide Erschließungsqualitäten zusammen.

#### Grundsätze

#### Aachen

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

### 3.2.6 Belebung der Umgebung

Hochhäuser werden von vielen Menschen genutzt, zusätzlich können sie z. B. durch öffentlich zugängliche Einrichtungen (Gastronomie, Aussichtsplattform) zusätzliche Menschen anziehen. Ob dies als Vorteil zu werten ist, hängt wesentlich von der Umgebung ab: Stadtviertel mit einer bereits vorhandenen Nutzungsmischung und mit Urbanität (auch nachts) profitieren von einer derartigen Belebung, Wohnviertel fühlen sich eher gestört.

In Aachen können Synergieeffekte bezüglich dieses Aspekts am besten im Hochschulbereich genutzt werden: hier gibt es die höchste Urbanität, ein vielfältiges gastronomisches Angebot, das Gebiet ist an große Menschenmengen gewöhnt, es ist bereits heute nachts belebt, es hat das geringste „Ruhebedürfnis“.

#### Grundsätze

#### Aachen

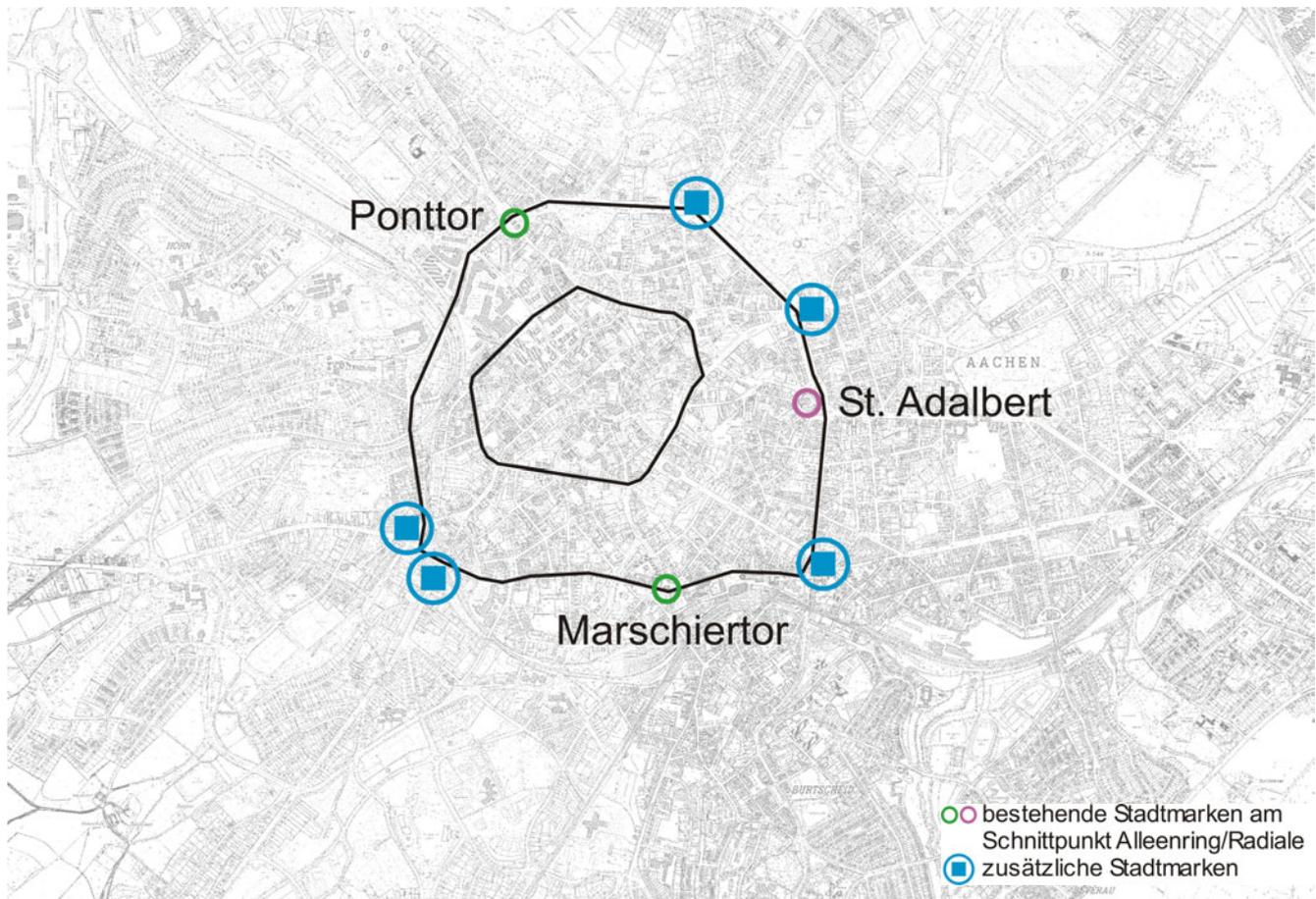


Bild 22 Zusätzliche Stadtmarken

# 4 NEUE STADTMARKEN FÜR AACHEN

## 4.1 STADTSTRUKTURELLE VORGABEN

Die Entwicklungsgeschichte von Aachen ist in der klaren Ring-Radialstruktur bis heute ablesbar, wobei die Auflösung des Alleerings durch Fällen der Allee-bäume in weiten Teilen sehr bedauerlich ist. Die Schnittpunkte der Radialen mit den Ringen sind Orte im Stadtgrundriss, die besondere Betonungen erfordern.

## 4.2 STADTMARKEN

Die teilweise verloren gegangene Prägnanz des Alleerings kann durch Stadtmarken an den Schnittpunkten der Radialen mit dem Alleering ausgeglichen werden. Denkbar sind in einem System aufgestellte Kunstobjekte, besondere Gebäudegestaltungen, was nicht gleichbedeutend mit besonderer Höhe ist.

Diese Bereiche sollten zweigleisig entwickelt werden:

- im öffentlichen Raum durch Sponsoring von Kunst im Stadtraum;
- an den Raumkanten durch besondere Verfahren bei Neubauten oder bauliche Erweiterungen und durch gezielte, in ein Gesamtsystem eingebundene Anreize für Investitionen durch Erhöhungen der Ausnutzbarkeit.

## 4.3 REPARATUREN

Fehlentwicklungen in der Vergangenheit sollten repariert werden:

- Landesbehördenhaus an der Franzstraße: das Gebäude ist zwar durch die Komposition der Bauteile von der Straße aus zurückhaltend, die Stellung des Hochpunktes ist aus der Sichtachse auf den Dom gerückt, die Lage am Talboden ist aber unpassend.
- Verwaltungsgebäude der AM an der Borngasse: Das Gebäude sprengt durch seine Länge und Höhe den Maßstab der umstehenden Gebäude.

42 LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

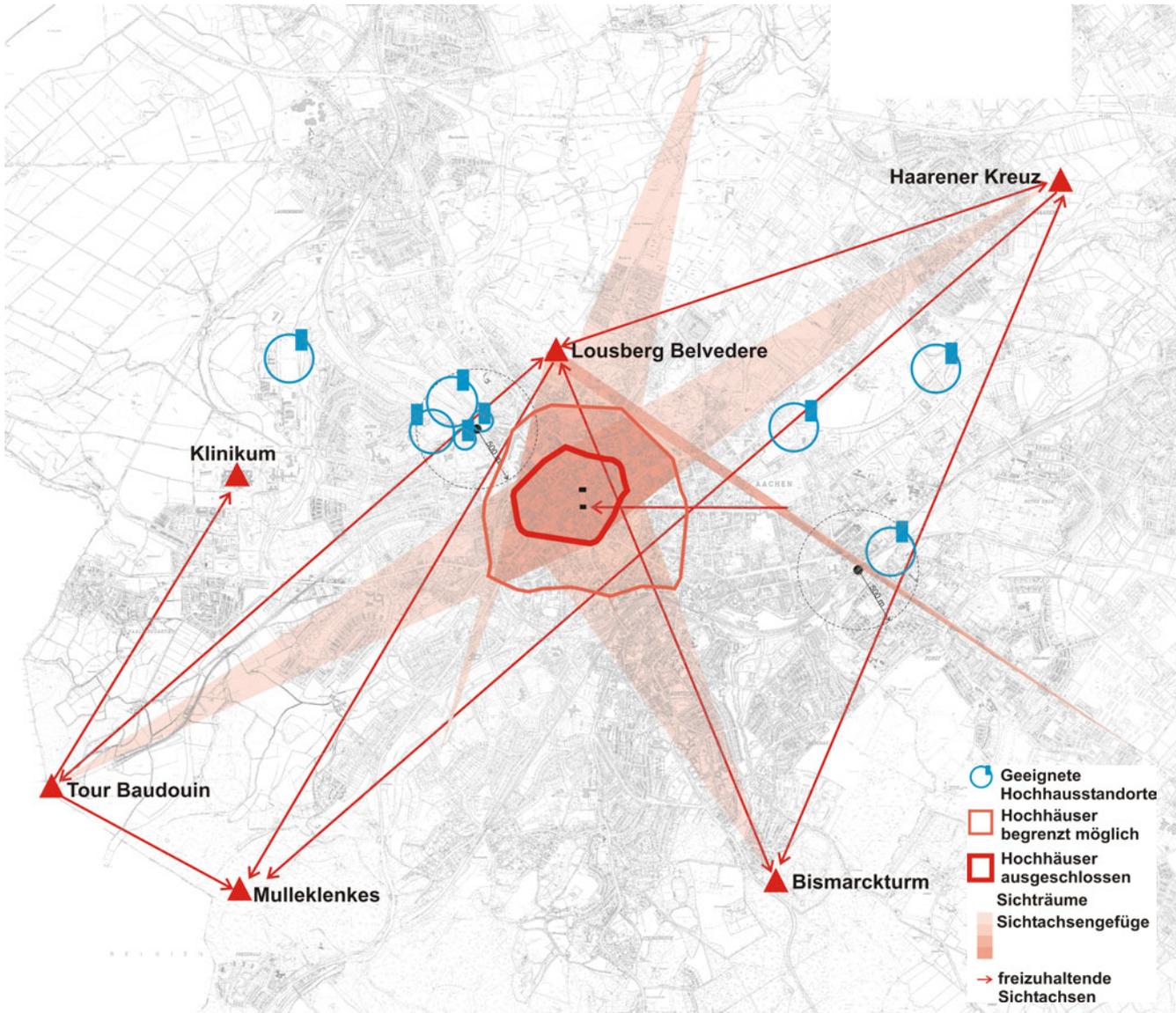


Bild 23 Hochhauszonen

## 4.4 HOCHHAUSZONEN

Drei klar definierte Bereiche können bezüglich ihrer Eignung für Hochhäuser umrissen werden:

- Der Bereich innerhalb des Grabenrings ist für Hochhäuser ungeeignet.
- Zwischen dem Graben- und dem Alleenring sind hohe Gebäude mit Einschränkungen hinsichtlich ihrer Größe, Lage (nicht am Talboden, außerhalb von Schutzbereichen) und Schlankheit (Verhältnis Höhe zu Breite) denkbar.
- Außerhalb des Alleenrings sind Hochpunkte außerhalb von Schutzbereichen grundsätzlich denkbar, ihre Eignung muss im Einzelfall geprüft werden. Hochhäuser sind dann möglich, wenn sie für ihre Umgebung eine Verbesserung der Situation bringen (z. B. Schaffung öffentlicher Räume oder Einrichtungen, Gastronomie, Aussichtsplattformen, Ersatz schlechter Bausubstanz, Überbauung störender Verkehrswege).

In beiden für Hochhäuser u. U. geeigneten Zonen müssen sich die konkreten Projekte hinsichtlich ihrer Gestalt- und Nutzungsstruktur in ihre Umgebung einpassen.

## 4.5 GEEIGNETE STANDORTE FÜR NEUE HOCHHÄUSER

Zwei Bereiche eignen sich aufgrund ihrer Lage angesichts der oben formulierten Kriterienliste besonders als Standorte für Hochpunkte:

- **Hochschulviertel, Westbahnhof:** Ein oder auch mehrere Hochhäuser können mit visuellem Bezug zu den Studententürmen „gegenüber“ das Bild eines Standorts vermitteln, der für Forschung, Innovation und Zukunft steht. Lage und Erschließungsqualität des Standorts (Nähe RWTH, Nähe Bahnhof, Nähe Autobahnanschluss) sind hervorragend. Der Standort birgt weitreichende Entwicklungspotentiale und hat beste Aussichten, nach der Konversion entbehrllicher Bahnflächen zu einem der attraktivsten Standorte von Aachen zu werden.
- **Bahnhof Rothe Erde:** Die großartige Achse Trierer Straße kann durch einen Hochpunkt in der Nähe des Bahnhofs Rothe Erde wirksam gestärkt werden. der Hochpunkt muss allerdings soweit aus der Achse geschoben werden, dass der prägnante Blick auf St. Josef und Belvedere nicht gestört wird. Die Erschließungsqualität des Standorts ist hervorragend.

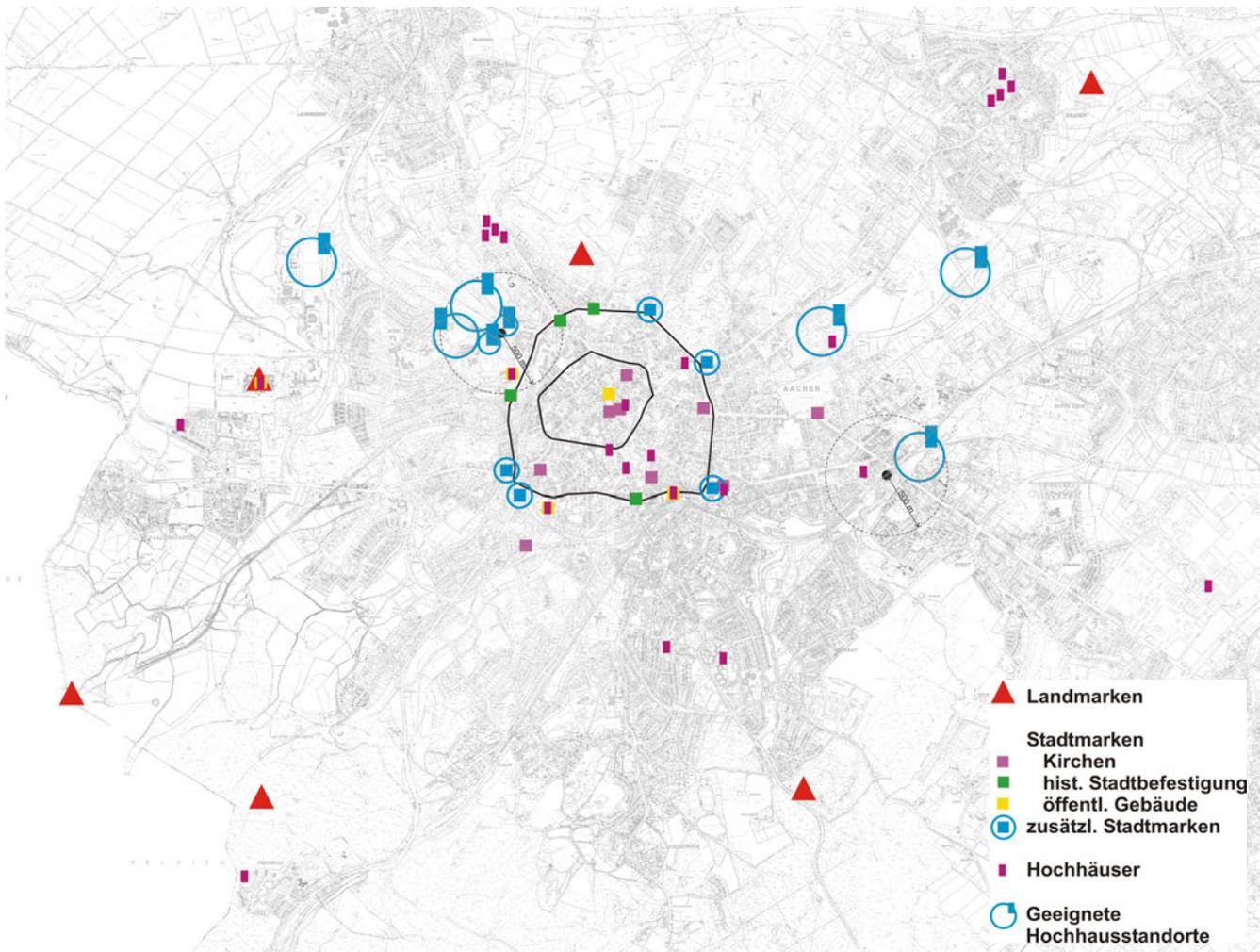


Bild 24 System von Hochpunkten

## 4.6 GEEIGNETE ERGÄNZUNGEN VORHANDENER STANDORTE

Zwei Bereiche mit bereits vorhandenen Hochpunkten können durch Ergänzungen gestärkt werden:

- **Europaplatz:** Die prägnante Stadteinfahrt mit dem bekannten Brunnen (leider durch die Ausschilderung am Aachener Kreuz in ihrer Bedeutung geschwächt) kann durch ein weiteres Hochhaus unmittelbar bei der Ankunft in Aachen einen ersten positiven Eindruck von der Stadt vermitteln. Dieser Eindruck setzt sich dann mit dem Technologiezentrum fort. Die Erschließungsqualität des Standorts ist sehr gut.
- **Hauptbahnhof:** auf den Flächen der ehemaligen Postabfertigung ergeben sich in der Nähe zum Verwaltungshochhaus mit seiner weithin sichtbaren Wettersäule und in größter Innenstadt Nähe optimale Möglichkeiten für einen oder mehrere Hochpunkte. Die Erschließungsqualität des Standorts ist sehr gut.

## 4.7 SYSTEM VON HOCHPUNKTEN („HOCHHAUS-KONZEPT“)

Die vorhandenen und künftigen Hochpunkte spannen ein Netz von Sichtbezügen über die Stadt. Die Eindeutigkeit und Klarheit dieses Hochpunkt-Systems hängt wesentlich von den Größenverhältnissen der Punkte untereinander und von deren gestalterischen Qualitäten ab. Das System der Hochpunkte setzt sich aus Landmarken, Stadtmarken und Hochhäusern zusammen. Weiterführende Studien sollten Vorgaben für die Teile des Systems entwickeln.

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

# 5 CHECKLISTE (PRÜFFRAGEN)

## 5.1 FERNWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN AUF DIE GESAMT-STADT

- Wird das Image der Stadt als Standort für Wissenschaft und Innovation wirkungsvoll gestärkt?
- Wird der Hochpunkt mental in Bezug zum Image der Stadt gebracht?
- Passt der Hochpunkt in die Topografie der Stadt?
- Wird das System von Sichtachsen wirkungsvoll ergänzt?
- Sind Störungen von Sichtachsen ausgeschlossen?
- Ergeben sich Störungen wichtiger Schutzbereiche, z. B. Stadteinfahrten?
- Wie ist die Wirkung von (touristischen) Aussichtspunkten?

## 5.2 NAHWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN AUF DEN STADTTEIL

- Liegt der Standort außerhalb des für Hochhäuser ungeeigneten Grabenrings?
- Liegt der Standort außerhalb des Alleenrings?
- Entspricht das Projekt dem Stadtteilimage?
- Wie wird das Mikroklima in der Umgebung des Projekts verändert?
- Welche Verschattung ergibt sich für die umliegenden Grundstücke?
- Welche Emissionen gehen nachts vom Projekt aus?
- Wie leistungsfähig ist die ÖV-Anbindung?
- Wie leistungsfähig ist die IV-Anbindung?
- Wie ist der modal-split bei der Verkehrserzeugung des Projekts?
- Werden durch das Projekt attraktive, öffentlich zugängliche Einrichtungen (Restaurants, Aussichtsflächen in hohen Gebäuden) geschaffen?
- Wird die Umgebung des Projekts durch die Nutzung des Projekts oder durch andere verbundene öffentliche Einrichtungen belebt?

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

## 5.3 VERFAHRENSFRAGEN

- Stimmt das Projekt grundsätzlich mit den Zielen des Land- und Stadtmarkenkonzepts überein?
- Liegt eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers zur Wertsteigerung öffentlicher Flächen („Bodenmehrwert“) vor?
- Liegt eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers zur Öffentlichkeitsarbeit vor?
- Liegt eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers zur Durchführung qualitätssichernder Verfahren, Bestellung einer Bau- und Planungsmediation im Einvernehmen mit der Kommune vor?
- Liegt ein Verkehrskonzept inkl. der Nachweise der Verkehrsverträglichkeit und technischen Infrastrukturverträglichkeit vor?
- Soll ein qualifiziertes Auswahlverfahren für die Planung (z. B. Architekturwettbewerb) durchgeführt werden?
- Soll ein Workshop zur Festlegung verbindlicher standortbezogener Kriterien mit betroffenen Gruppen durchgeführt werden?

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

# 6 ANHANG: ZUSAMMENFASSUNGEN VON HOCHHAUSSTUDIEN

## 6.1 BEISPIEL HOCHHAUSSTUDIE DÜSSELDORF

**Titel:** Hochhausentwicklung in Düsseldorf – Rahmenplan

**Jahr:** 2004

**Herausgeber:** Stadtplanungsamt Düsseldorf

Hochhäuser dienen dem flächensparenden Bauen, sie sind vor allem für Städte mit Baulandmangel geeignet.

Orientierungs- und Symbolwert erfordern hohe ästhetische und architektonische Qualität.

Anzustreben: strategische Entwicklung von Hochhausstandorten, um Akzente im Stadtbild zu setzen.

Wichtige Aspekte: Betonung von Sichtachsen, Hervorhebung besonderer Situationen, Verbindung mit Plätzen oder Straßen oder Grünzonen.

Spezielles Thema bei Städten am Fluss: Flussansicht.

Verschiedene Ordnungsprinzipien sind möglich:

- Einzeldominante,
- Lineare Reihung,
- Konzentration (Clusterbildung).

Hochhäuser haben erhebliche verkehrliche Auswirkungen.

Ab 45 m signifikante Wirkung im Stadtbild (Anmerkung: in Aachen allerdings mit Topografie zu überlagern!).

### Ziele

A Gebiete in der Stadt definieren, wo Hochhausentwicklungen

- überhaupt nicht,
- mit Einschränkungen,
- ohne besondere Einschränkungen

zugelassen werden können.

B Verfahren zur Entscheidungsfindung im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens



### **Zonen**

- A: strikte Höhenbeschränkung, Orientierung an den vorhandenen Traufhöhen in der Altstadt
- B: Orientierung an der Horizontalstruktur der Gebäudekanten
- C: Orientierung an der Baublockhöhe, Einzelhochpunkte möglich
- D: Verdichtung an Bahnhöfen und ÖPNV-Schwerpunkten, keine Höhenbeschränkung

### **Standortverträglichkeitsprüfung für Hochhausprojekte**

#### **Prüfkatalog**

##### **Projektbeschreibung**

- Standort
- Grobes Entwicklungskonzept
- Geplante Nutzung
- Geplante Zahl der Vollgeschosse
- Geplante Höhe über Grund
- Geplante BGF, ggf. differenziert nach Nutzungen
- qm Grundstücksgröße
- GRZ, GFZ
- Abstandsflächen

##### **Standortvoraussetzungen**

- Lage im Stadtgebiet, Zone im Hochhauskonzept
- FNP-Darstellung
- Vorhandenes Baurecht
- [...]
- Lage zu Denkmalschutzbereichen
- Lage zu Gestaltungssatzungsbereichen
- IV-Anbindung-ÖV-Anbindung

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

### **Darstellung der gestalterischen Einbindung des Projekts in sein näheres und weiteres Umfeld**

- 3D-Simulation
- Modellprüfungen im weiträumigen Umgebungsmodell
- Räumliche Beziehungen zur Umgebung, zu wichtigen Einzelgebäuden, zu weiteren Hochhäusern
- Städtebauliche Einbindung und architektonische, gestalterische Qualitäten

### **Darstellung der Einbindung im Umfeld**

- Verschattung
- Umweltauswirkungen (Thermik, Klima usw.)
- Verkehrliche Auswirkungen
- Einbindung in die umgebende Stadtstruktur und (teil-)öffentliche Nutzungen
- Einbindung in das Straßensystem
- „Plaza“ als öffentlicher Vorraum
- Eingangsbereiche
- Vorplatz
- Öffentliche Einrichtungen im Projekt
- Restaurants, Aussichtsflächen in hohen Gebäuden

### **Qualitätssichernde Maßnahmen**

- Architektenauswahl
- Wettbewerb, Gutachterverfahren

Simulation im digitalen Stadtmodell.



## 6.2 BEISPIEL HOCHHAUSSTUDIE INNSBRUCK

**Titel:** Hochhausstudie Innsbruck

**Jahr:** 2002

**Herausgeber:** Stadtplanung Innsbruck

Am Talboden sollen keine weiteren Hochhäuser mehr errichtet werden.

Weitere Hochhäuser nur in bestimmten Talrandlagen und entlang der Autobahn (Wahrnehmung einer überregionalen Adresse) zulässig.

Im Talkessel allerdings möglich: „Mehrwert Häuser“ für die Stadt („Urbanissima“): Integrierte Standorte mit Nutzungsmischung mit festgelegten Anteilen einzelner Nutzungen (Mindestwohnanteil, Mindestanteil an öffentlich nutzbaren Bereichen, Maximalanteil Dienstleistungen, die mit benachbarten Standorten konkurrieren könnten, „Konkurrenz- und Ausdünnungsklausel“) Festlegung von Mindestentfernungen zwischen „Urbanissima“-Standorten zur Vermeidung von Clusterbildungen.

Checklisten und Verfahrensinstrumente.

### **Beurteilungskriterien für Hochhäuser an Einzelstandorten bzw. in Hochhauszonen:**

#### **Für das Antragspaket des Investors = Startpaket für die Einleitung einer Vorprüfung**

- Deckung des Standortes mit den ausgewiesenen Hochhauszonen oder Einzelstandpunkten (Beilage 1 der Kurzfassung).
- Verpflichtungserklärung nach der Regelung für „öffentlichen Bodenmehrwert“.
- Verpflichtungserklärung zur Öffentlichkeitsarbeit.
- Verpflichtungserklärung zur Einschaltung von Bau- und Planungsmediation.
- Vorlage eines Verkehrskonzeptes inkl. der Nachweise der Verkehrsträgbarkeit und technischen Infrastrukturverträglichkeit.

#### **Für das Planungspaket**

- Beurteilung der Höhenentwicklung (Richthöhe 90 m bzw. entsprechend der Beschränkung durch die Flughafensicherheitszone Innsbruck).
- Durchführung eines qualifizierten Auswahlverfahrens für die Planung (z. B. Architekturwettbewerb).
- Allseitiges Schlankheitskriterium mind. 1:3 bzw. 1:4.
- Kriterium der Korridordurchlässigkeit – mind. 2/3 verbleibende Unverbaubarkeit des Grünkorridors.
- Aufzeigen der Tag/Nacht- bzw. Fern/Nahwirkungen.
- Nachweis zur Nutzungsflexibilität.



## **Beurteilungskriterien für „Urbanissma“-Individuen**

### **Für das Antragspaket des Investors = Startpaket für die Einleitung einer Vorprüfung**

- Standort außerhalb der Ausschlusszonen (Beilage 2 der Kurzfassung).
- Verpflichtungserklärung zur Abhaltung eines qualifizierten Auswahlverfahrens (z. B. Architekturwettbewerb).
- Verpflichtungserklärung zum „qualitätssichernden Verfahren“, Bestellung einer Projektleitung und Bau- und Planungsmediation im Einvernehmen mit der Kommune.
- Verpflichtungserklärung nach der Regelung für „sozialen Bodenmehrwert“.
- Standortkriterium Einzugsbereich zweier ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).
- Verpflichtungserklärung zur Einführung einer begleitenden, unabhängigen Kontrolle der Umsetzung der Ergebnisse/Rahmenbedingungen des „qualitätssichernden Verfahrens“.
- Vorlage einer Verkehrsanalyse unter Berücksichtigung des Auslastungsgrades.

### **Für das Planungspaket**

- Abhaltung eines Kontextseminars („qualitätssicherndes Verfahren“) zur Festlegung verbindlicher standortbezogener Kriterien mit betroffenen Gruppen (Delegiertenprinzip), welche im nachgeschalteten Architekturverfahren als verbindliche Rahmenbedingungen gelten.
- Durchführung eines qualifizierten Architekturverfahrens.

### **Weitere Nachweise, wie die folgenden könnten erforderlich sein:**

- Nachweis Beschattungswirkung an einem mittleren Wintertag, dabei ist eine Mindestsonnenstundenanzahl von 3 Stunden am 8. Februar zu gewährleisten. Sollte die städtebauliche Situation dies bisher nicht bieten, so hat die zukünftige Bebauungsabsicht den Ist-Zustand zumindest zu verbessern.
- Festlegung des maximalen MIV-Verkehrsanteils des Projektes, wie stellplatzrelevante Maßnahmen: Nutzung öffentlicher und privater Sammelgaragen, Parkraumbewirtschaftung, ÖPNV, Stellplatzablösung.

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

## 6.3 BEISPIEL HOCHHAUSSTUDIE MÜNCHEN

**Titel:** Hochhäuser in München

**Jahr:** 2004

**Herausgeber:** Referat für Stadtplanung und Bauordnung München

Zwei Hochhausstudien: „Untersuchung Hochhausstandorte“ (1977) und „Hochhäuser im Rahmen der Strukturverdichtung“ (1995).

Image der Stadt: starke Wirtschaftskraft, Urbanität und hohe Lebensqualität; „das traditionelle und das moderne München“.

Schutzbereiche: Altstadt, gewachsene Stadtteile und schützenswerte Freiräume.

Sicht auf Wahrzeichen darf aus den Hauptsichtlinien heraus nicht beeinträchtigt werden.

Über die Höhe eines Hochhauses wird im Einzelfall entschieden (Ballon).

Geeignete Standorte: „Stadttor-Situationen“, bereits vorhandene Standorte. Akzente und Orientierungspunkte, Adressenbildung.

Grundeigentümer sind an den Folgekosten der Planung zu beteiligen (Straßenausbaukosten, Kosten für Grünausstattung, Ausgleichszahlungen, Infrastrukturmaßnahmen wie z. B. Errichtung von Kindergärten).

Prüfsteine bei Hochhausplanungen: Wettbewerb, Kommission für Stadtgestaltung, Hochhausstudie.

Höhenprofil und Wahrnehmung: Fernwirkung häufig wesentlich eindrucksvoller als Nahwirkung.

Kriterien zur Beurteilung von Hochhausprojekten:

Erscheinung im Stadtbild, Stadtsilhouette (Fernwirkung, Nahwirkung, Wirkung von verschiedenen Hochpunkten und Aussichtspunkten aus, Blick aus wichtigen Sichtachsen und Stadteinfahrten).

Simulation im digitalen Stadtmodell.

Wichtige Einflussgrößen auf die Erscheinung: Umgebung, topografische Lage in der Stadt, Gebäudeform, Gebäudekonfiguration, Material, Wirkung je nach Jahreszeit und Witterung.

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

## 6.4 BEISPIEL „HOCHHÄUSER IN WIEN“

**Titel:** Hochhäuser in Wien

**Jahr:** 2001

**Herausgeber:** Stadt Wien MA21A

Gehentfernung zum nächsten Bahnhof max. 300 m.

IV darf maximal 25% des Gesamtverkehrs durch das Projekt erzeugen.

Schutzzonen zum Schutz wesentlicher Sichtachsen und Blickbeziehungen.

Ausschlusszonen (z. B. großräumige Grüengebiete).

„Das Hochhaus muss zur umgebenden städtebaulichen Struktur und zu anderen Projekten im Umfeld in eine positiv zu bewertende Beziehung treten“.

Architektur muss in Wettbewerben entwickelt werden.

Nachweis „2-Stunden-Schatten“.

Untersuchung der Windwirkung durch strömungstechnisches Gutachten.

Deutliche Verbesserung der Umgebung, insbesondere der umgebenden Freiräume sollen vom Projekt mitfinanziert werden.

Begleitende Qualitätskontrolle.

3D-Modell und Projektbeschreibung im Internet, Projektausstellung, Hearing.

# LAND- UND STADTMARKENKONZEPT AACHEN

## 6.5 BEISPIEL HOCHHAUSKONZEPT ZUG (CH)

**Titel:** Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar – Hochhauskonzept

**Jahr:** 2003

**Herausgeber:** atelier WEHRLIN, Bern

Gesamtkonzept wichtig.

Besonders öffentliche Gebäude sollen akzentuiert werden.

„Durch gezielte Anordnung von Hochhäusern kann der besonderen Bedeutung von einzelnen Orten im Stadtgewebe Ausdruck verliehen werden“.

Beitrag zum Siedlungsbild, zur Identität, zur Ablesbarkeit und Orientierung.

Standorte mit besonderer Erschließungsqualität.

Standorte an wichtigen Sichtachsen.

„Vorbehaltsgebiete“ (Schutzbereiche).

„gezielt positionierte Hochhäuser können bestimmte Bereiche verstärken und gliedern“.

Kontrast Verdichtung – Grün/Erholung.

Gesamtkomposition der Stadtsilhouette.

Maximale Gebäudehöhen bei überzeugender Gestaltung bis zu 6 m überschreitbar.

Sockel, Schaft und oberen Abschluss differenzieren!

Schattenregel („2-Stunden-Schatten an Wintertagen“).

Qualitätssichernde Verfahren vorgeschrieben.



## Bildverzeichnis

Bild 1 Landmarken.....	12
Bild 2 Stadtmarken .....	14
Bild 3 Hochhäuser in Aachen .....	16
Bild 4 Vertikales Schutzdreieck .....	20
Bild 5 Topografie Aachen .....	20
Bild 6 Günstige Lage: tiefe Hanglage.....	20
Bild 7 Schnitt 1 (Westbahnhof-Lousberg).....	21
Bild 8 Schnitt 2 (Lousberg-Trierer Straße) .....	21
Bild 9 Blick von Trierer Straße zum Belvedere.....	22
Bild 10 Studententürme am Lousberg von der Burtscheider Brücke aus gesehen .....	23
Bild 11 Blick Adalbertsteinweg von Josefskirche zum Dom.....	24
Bild 12 Keine Störung einer Sichtachse .....	24
Bild 13 Blick Hansemannplatz-Rathaus .....	24
Bild 14 Ein Hochhaus würde diese Sichtachse stören.....	24
Bild 15 Schutzdreieck .....	26
Bild 16 Sichträume .....	26
Bild 17 Blick vom Salvatorberg Richtung Stadtzentrum.....	28
Bild 18 Panoramablick vom Haarener Kreuz .....	29
Bild 19 Panoramablick vom Belvedere auf dem Lousberg .....	29
Bild 20 Panoramablick vom Tour Baudouin, Dreiländerpunkt.....	29
Bild 21 Freihaltezonen aus klimatischer Sicht.....	32
Bild 22 Zusätzliche Stadtmarken.....	40
Bild 23 Hochhauszonen.....	42
Bild 24 System von Hochpunkten .....	44