

## „Wie viele Hochhäuser verkraftet Rüttenscheid? Let's talk about ZECH...“

Dies war am 7.5.2024 das Thema einer Veranstaltung mit Politikern und Experten im Gemeindesaal der Reformationskirche zu dem geplanten Bürohochhaus, zu der unsere Bürgerinitiative in Rüttenscheid eingeladen hatte und die mit über 120 TeilnehmerInnen auf lebhaftes Interesse stieß. Die Beiträge werden in der folgenden Zusammenfassung auf der Basis von Notizen sinngemäß (nicht wörtlich) und verkürzt wiedergegeben.

Vor Übernahme der Moderation stellte **Frau Dr. Charlotte Oberg** als Mitglied der Bürgerinitiative zur Einführung des Bauvorhabens kurz vor, zeigte die räumliche Zuordnung mit Bezug auf die Hitzebelastungen im Stadtteil und zählte weitere Kritikpunkte aus der öffentlichen Diskussion auf wie Abweichungen zum regionalen Flächennutzungsplan, erhöhtes Verkehrsaufkommen (Lärm) und die Belastung der anliegenden Wohnquartiere mit Parksuchverkehr. Als mögliche Alternative wies sie auf die derzeit sehr hohen Büroleerstände in Essen hin. Anschließend bekamen die eingeladenen Gäste auf dem Podium Gelegenheit, in jeweils 10 Minuten aus ihrer Sicht wesentliche Gesichtspunkte vorzutragen.

Die Ratsherren **Christoph Kersch** (planungspolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen) und **Guntmar Kipphardt** (Fraktion CDU, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, -planung und Bauen) ergänzten sich in der Befürwortung des Vorhabens, für das folgende Argumente eingebracht wurden:

- Die Ansiedlung einer renommierten Firma erhöht das Ansehen der Stadt.
- Wirtschaft: Im Umfeld werden ggf. Einzelhändler und Gastronomen profitieren. Auch die Stadt erhofft sich Einnahmen.
- Das Vorhaben folgt dem Grundsatz der Innenverdichtung statt Ausweisung neuer Baugebiete im naturnahen Außenbereich. Die Versiegelung wird weiterhin eingegrenzt durch die Hochbauweise.
- Der Standort verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung.
- Der Standort verfügt über ein gutes Potential, Arbeit, Wohnen und Freizeit räumlich zusammenzuführen.
- Das Hochhaus zeichnet sich aus Umweltsicht durch die Fassadenbegrünung, energetische Maßnahmen und eine Fahrradgarage aus.
- Die Schaffung der rechtlichen Grundlage durch die Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht, in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag ergänzende Vorgaben an das Bauvorhaben abzusichern.
- Die Versiegelung in Rüttenscheid (ca. 50%, davon 80% Siedlungs- und Verkehrsflächen) ist niedriger als in manchen anderen Stadtteilen (z.B. Holsterhausen).
- Alternative Standorte in Essen waren für das Vorhaben kein Thema; vorhandene leerstehende Bürogebäude entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen Standards.
- Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die geplante Niederlassung falle bei derzeit 45.000 Fahrzeugen (Alfredbrücke) bzw. 18.000 (Norbertstr.) nicht ins Gewicht.

**Prof. Dr. Wilhelm Kuttler** (emeritiert, vormals Lehrstuhl für angewandte Stadtklimatologie an der Universität Duisburg-Essen) führte aus, dass aus der vorliegenden Klimaanalyse für die Stadt Essen maßstabsbedingt keine klimatologische Bewertung von Einzelbebauungen wie dem diskutierten Vorhaben (Grundfläche ca. 1000 qm) ableitbar ist. Vielmehr wäre ein mikroklimatisches Gutachten erforderlich

zur Bewertung der Änderung von Wind- und Strahlungsverhältnissen, erstere anhand von Untersuchungen eines Modells im Windkanal oder einer rechnerischen Modellanalyse.

Durch den Klimawandel wird die Hitzebelastung in verdichteten Stadtteilen wie Rüttenscheid weiter zunehmen (von bisher 45 heißen Tagen im Jahr).

**Dipl.-Ing. Michael Happe** (selbständiger Planer) würde es begrüßen, wenn die ZECH-Niederlassung in Essen an einem anderen Standort errichtet werden würde. Größere Baugebiete könnten wie in Düsseldorf durch die Überbauung von Verkehrsflächen erschlossen werden. Das geplante Vorhaben sei nicht rechtskonform, da es den Vorgaben der Regionalplanung (Zweckbindung messebezogene Nutzung) widerspräche und nach eigener Abschätzung die Lärmbelastung durch den Verkehr tagsüber auf der Alfredstraße nach eigenen Berechnungen mit 75 dB schon jetzt den zulässigen Wert überschreite; damit wären auch geringe prozentuale Erhöhungen nicht zulässig, bei Verzicht auf teure Ausgleichsmaßnahmen.

### **Forum:**

Die anschließenden Wortbeiträge aus dem **Forum** machten deutlich, dass die meisten Anwesenden dem Vorhaben skeptisch bis ablehnend gegenüberstanden.

### **Alternative Standorte:**

In mehreren Beiträgen wurden potenziell geeignetere Bauflächen im Stadtgebiet sowie große Leerstände genannt, auch mit Blick auf die höhere Nachhaltigkeit eines Umbau im Vergleich zu Abriss/Neubau ; hierzu wurde von Herrn Kersch darauf verwiesen, dass die Stadt nur über die wenigen eigenen Grundstücke frei verfügen kann und diese für kommunale Gebäude benötigt würden.

### **Gesundheit, Lärm, Klima:**

Angesichts der bestehenden Belastungssituation wird das Vorhaben in mehreren Wortmeldungen als zusätzliche Verschärfung angesehen und abgelehnt. Nach Ansicht von Prof. Kuttler ist für die Bewertung dieser Aspekte ein human-biometeorologisches Gutachten erforderlich. Zur Senkung der Hitzebelastung sind nach Auskunft von H. Huch als Sprecher der Bezirksvertretung II Anreize für die Entsiegelung und Beschattung von Innenhöfen, die Installation von Sonnensegeln und die Pflanzung von Schattenbäumen bei Spielplätzen angedacht. Herr Happe weist auf das Potential hin, große Plätze in Rüttenscheid zu entsiegeln. H. Kersch würde dies z.B. für den Parkplatz vor der Messe befürworten. Laut H. Happe würde die Errichtung von Quartiersparkhäusern weitere Klimaanpassungsmaßnahmen ermöglichen.

### **Hochhausgestaltung und, -konzept:**

Es wird befürchtet, dass das Vorhaben den Weg bereitet für weitere Bürotürme in Rüttenscheid. Es wird nach dem Stellenwert des vor einem halben Jahr verabschiedeten Hochhauskonzeptes für das Zech-Vorhaben gefragt. Antwort H. Kersch: Das Konzept bezieht sich auf den Innenstadtbereich, eine Übertragung der Anforderungen an Qualität und Nutzung auf neue Hochhäuser in anderen Stadtteilen ist grundsätzlich sinnvoll.

Es wird nach dem vorgesehenen DGNB-Nachhaltigkeitsstandard gefragt (Gold? Platin?). Prof. Kuttler schlägt vor, die Pflege/Erhaltung der geplanten grünen Fassade in den städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen.

#### **Parkplätze:**

Im Antrag sind 56 Parkplätze ausgewiesen. Dies wird von vielen als bei Weitem nicht bedarfsgerecht angesehen, die Anwohner sehen sich unzumutbarem Parkplatzmangel und -suchverkehr ausgesetzt. Die CDU befürwortet eine Erhöhung auf 175 Plätze (H. Kipphardt). Bei den Wortmeldungen wird mit Bezug auf die Satzung eine höhere Anzahl vertreten (350/2 plus Plätze für Seminarteilnehmer plus 30 Plätze für das Hotel).

#### **Rahmenplanung:**

Die angesichts der Probleme mit der zunehmenden Verdichtung geforderte Rahmenplanung für den Stadtteil wird von den Grünen befürwortet, von der CDU eher abgelehnt. H. Kersch stimmt zu, dass das Vorhaben ein Zielabweichungsverfahren beim Flächennutzungsplan erfordert.

#### **Transparenz des Verfahrens:**

Mit dem Verkauf des Grundstückes von der Messe als städtischer Tochtergesellschaft an die Zechgruppe wurde von den Politikern im Aufsichtsrat bereits eine weitgehende Festlegung zu Gunsten des Bauvorhabens getroffen. Vor diesem Hintergrund wurde wiederholt aus dem Forum eine Aufklärung über die damaligen Abstimmungsprozesse verlangt, erfolglos.

#### **Einnahmen für die Stadt:**

Die geplante Niederlassung wird eine Verlagerung von Arbeitsplätzen aus anderen Kommunen nach Essen bedeuten. Da der Firmensitz in Bremen und der der Stiftung in Bremen/Vaduz (Liechtenstein) liegt, werden vermutlich keine direkten Gewerbesteuererinnahmen anfallen. Es wurde nach einer konkreten Abschätzung des wirtschaftlichen Nutzens für die Stadtkasse gefragt. Eine solche Abschätzung gibt es nicht.

Die Veranstaltung endete pünktlich mit Dank an die Podiumsmitglieder und für die zahlreichen Wortbeiträge.