

Förderverein Festung Zitadelle Jülich e.V.
Dr. Rüdiger Urban

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 64 „Am Schwanenteich“

Der Förderverein fordert Rat und Verwaltung auf, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. A 64 abzubrechen!

An die Große Rurstraße anschließend soll entlang der Bahnhofstraße ein Gebäudekomplex entstehen, der Raum für Hotel, Seniorenresidenz, Vollversorger und Sparkassenfiliale zusammen mit einer Tiefgarage bieten soll.

Hotel- und Tagungsraumbedarf

Ein Hotel der gehobenen Qualität mit einer größeren Anzahl an Veranstaltungsräumen wird in Jülich unzweifelhaft benötigt. Das ist aber auch schon alles. Eine "Seniorenresidenz" zielt auf das gehobene Preissegment der Wohnbedürfnisse älterer Menschen. Ob das in dieser Größe in Jülich benötigt wird, ist sehr zu bezweifeln. Für die alternde Gesellschaft wird vielmehr dringend das Gegenteil gesucht - günstiger Wohnraum für Senioren und Seniorinnen. Angesichts der Entwicklung von Renten und Inflation sind die Zeiten der wohlhabenden älteren Herrschaften in absehbarer Zeit vorbei. Edeka hat bereits als Vollversorger im unseligen Galeria Juliacum Schiffbruch erlitten. Nun will man es noch einmal versuchen - parallel zum neu entstehenden Frischemarkt am Walramplatz. Kann sich die Stadt einen Leerstand eines dieser Märkte leisten?

An dieser Stelle würde lediglich ein Hotel- und Restaurantkomplex (mit integrierten Sparkassenräumen) ausreichen. Würden diese Pläne koordiniert mit dem Forschungszentrum - ggf. auch DLR, TZJ, FH Aachen, Brainergy-Park vorangetrieben, könnte dieser Komplex größer ausfallen und trotz Wegfall der Seniorenresidenz ökonomisch tragfähig sein. Angesichts dieser wissenschaftlichen Einrichtungen wird Jülich auf Dauer einen kontinuierlich hohen Bedarf an Hotel- und Tagungskapazität haben.

Der Gebäudekomplex

Der sechsstöckige Baukörper ist für die Lage am Schwanenteich zu voluminös, zu breit, zu hoch und in seiner Gestaltung wenig strukturiert. Dem Gebäuderiegel fehlt jegliche inspirierende architektonische Kreativität, 08-15 Glasriegel einfach aufeinandergesetzt. Jülich wird von einer überwiegend dreigeschossigen Bebauung mit einer dementsprechenden Straßenbreite geprägt. Nur ganz vereinzelt befinden sich fünf- oder sechsstöckige Gebäude entlang der Großen Rurstraße. Lässt der Bebauungsplan dies nun ausdrücklich zu, wird man diese Gebäudehöhe keinem weiteren Bauherrn mehr verwehren können. Damit ist dem Zerfall des bisher noch ziemlich geschlossenen Jülicher Stadtbildes Tür und Tor geöffnet.

Zudem liegt das Grundstück innerhalb des Stadtgebiets zwischen Kernstadt und Bahnhof, am äußeren Rand der früheren Befestigung. Hier entstand im Wiederaufbau ein geeigneter Stadteingang mit freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise, der dann über die Bäume des Parkplatzes und das Hotel Kaiserhof an die innerstädtische Bebauung anschloss. Einer der wenigen noch gelungenen Stadteingänge Jülichs ging mit diesem geplanten Baukörper verloren.

Das Verkehrsgutachten ist in seiner Aussage wenig bis gar nicht belastbar. Die dafür erfolgte Verkehrszählung im Februar 2023 muss wegen der gesperrten Rurbrücke und der veränderten Verkehrsführung infolge des Baues des Schwans nach willkürlichen Maßstäben mehrfach rechnerisch angepasst werden. Sie wird dann "geeicht" an einer Verkehrszählung aus 2020, die dann aber selbst wieder wegen der Pandemie korrekturbedürftig ist. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wegen des neuen Restaurants Schwan findet in dieser zweifelhaften Berechnung überhaupt keine Berücksichtigung. Auf diese Zahlen kann man sich damit auch nicht im Gutachten zur Lärmbelastung verlassen. Beide Gutachten sind damit ihr Papier nicht wert, auf dem sie stehen. Zudem müsste für den darin angedachten Kreisverkehr an der Kreuzung Bahnhofstraße/ Dr.-Weyer-Straße auf Privatgrundstücke zugegriffen werden. Das dürfte aus naheliegenden Gründen kaum zu realisieren sein.

Städtebauliche Betrachtung

Für ein großes (Tagungs-) Hotel mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden kreativen Architektur ist der Ort am Schwanenteich grundsätzlich richtig. Er bietet einen kurzen Weg in die historische Kernstadt mit dem grünen Schlossplatz und dem im Zuge des InHK neu gestalteten Marktplatz mit hoher Aufenthaltsqualität, Restaurants und Lokalen. Zudem liegt er am Schwanenteich mit dem unter Denkmalschutz stehenden Neuen Rathaus und dem Grüngürtel der ehemaligen Festungsanlagen im Süden der Stadt.

Überraschender Weise haben sich der Vorhabensträger und sein Planungsbüro H+B Stadtplanung in ihrer Begründung zum Vorentwurf überhaupt nicht mit der Beziehung des zu bebauenden Grundstückes zu seinem städtischen Umfeld auseinandergesetzt. Dann hätten sie die herausragende Qualität dieses Areals herausgestellt, wie man es erwarten sollte, wenn sich ein Stadtplaner mit einem solchen Bauvorhaben befasst. Da muss man sich schon verwundert fragen, wie das Planungsbüro auf seiner Internetseite von sich behaupten kann: "Wir legen Wert auf Konzepte, die aus der örtlichen Situation individuell entwickelt werden." Wo bitte wird das in den vorgelegten Unterlagen des Bau-träger erkennbar. Nirgends!

Stattdessen bekommt man den Eindruck, dass dem Bau-träger und seinem Planungsbüro die Jülicher Stadtentwicklung vollkommen egal ist. Sie sind sich des historisch bedingten Genius loci des "Schwanenteiches" überhaupt nicht bewusst. Auch wenn dessen Areal außerhalb der sogenannten "Pasqualinischen Altstadt" und auch des Gebietes der Denkmalsbereichssatzung liegt, so stellt der Schwanenteich mit seinem städtebaulichen Umfeld innerhalb des Stadtgefüges einen städtebaulichen Akzent dar und ist neben Hexenturm, Marktplatz und Schlossplatz Identifikationspunkt für die Jülicher:innen wie auch Orientierungspunkt für touristische Gäste. So ist der Schwanenteich mit seinem Umfeld seit der Bebauung mit dem Kreisständehaus im späten 19. Jahrhundert eines der herausragenden Motive auf Jülicher Postkarten. Das galt auch für die Nachkriegsbebauung mit Sparkasse, Kaiserhof und dem unter Denkmalschutz stehenden neuen Rathaus.

Ein Verständnis für diesen Ort hätte die Planer davon abgehalten, selbigen durch einen zweifachen sechsstöckigen Gebäuderiegel, der sich dem Stadtbild auch nicht im Geringsten einfügt, zu zerstören. Der Bau-träger hat hier ohne Rücksicht auch auf die langfristige Entwicklung des Jülicher Stadtgefüges und des lokalen Stadtbildes nur seine eigenen wirtschaftlichen Interessen im Auge. So etwas muss für die Entwicklung einer

Stadt von ganz erheblichem Nachteil sein. Angesichts der Bedeutung der Bebauung an diesem sensiblen Ort disqualifiziert sich daher der Bauträger als Partner für die Kommune vollständig. Aber ohne eine solche Partnerschaft zwischen Bauherrn und Kommune läuft die Stadt Gefahr, dass bei einer Nichterfüllung der rein wirtschaftlichen Interessen der Investor das Objekt abstößt und Jülich sich einer leerstehenden Immobilie ungeahnten Ausmaßes gegenüber sieht.

Hier rächt sich, dass Rat und Verwaltung Jülichs es bisher versäumt haben, eine langfristige, an den Interessen der Menschen orientierte Stadtplanung selbst zu entwickeln. Jetzt ist man den rein kommerziellen Interessen eines Investors ausgeliefert. Jülich braucht dringend eine fachkompetente Beratung in Sachen Stadtentwicklung - z.B. einen Gestaltungsbeirat wie die Stadt Düren einen besitzt mit dem Ziel, die Baukultur in ihrer Stadt zu fördern.

Fazit

Die Notwendigkeit eines großen Hotelkomplexes in Jülich besteht und seine angedachte Nähe zum Schwanenteich ist richtig. Die uninspirierte und die lokalen Randbedingungen überhaupt nicht berücksichtigende Planung ist abzulehnen. Sie zerstört lokal den Genius loci des Schwanenteiches und ist insgesamt für die weitere städtebauliche Entwicklung Jülichs eine Katastrophe.

Daher gibt es nur eine Konsequenz: **Der Förderverein fordert Rat und Verwaltung auf, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. A 64 abubrechen!**