



Stadt  
Soest



# Gestaltungsbeirat der Stadt Soest

*2. Sitzung 2022*

*Mittwoch, den 6. April 2022*

**TOP 1** Brüderstraße 42  
Errichtung eines Wohn-/Praxis- und Geschäftshauses





Lage im Stadtgebiet



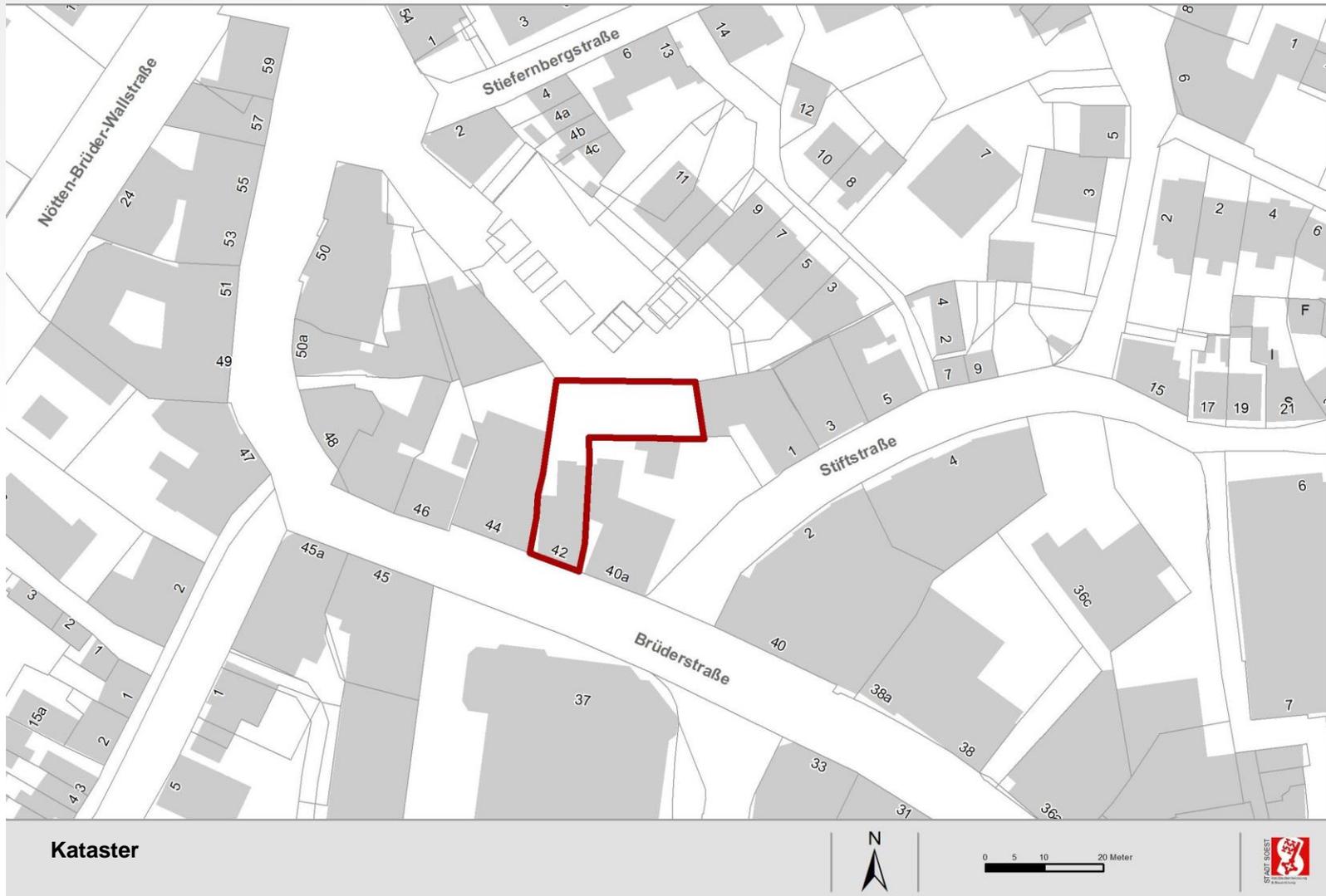
0 75 150 300 Meter





**Aktuelles Luftbild**







Soest, den 28.03.2022  
Fuhrmann UDB Soest  
Tel.: 103-3404

**Stellungnahme für den Gestaltungsbeirat**  
**Bauvorhaben: "Errichtung eines Wohn-, Praxis- und Geschäftshauses"**  
**Soest, Brüderstraße 42 / Stiefernbergstraße**

Bei dem zu beurteilenden Vorhaben, handelt es sich um Maßnahmen an dem Objekt "Brüderstraße 42". Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, das am 03.05.2017 unter der Denkmallisten-Nr.: 695 in die Denkmalliste der Stadt Soest eingetragen wurde. Die Schauffassade zur Brüderstraße wurde in der Manier des Historismus in Anlehnung an barocke Motive gestaltet. Das Gebäude wurde in mehreren Bauphasen errichtet. Denkmalwert ist das gesamte Äußere und Innere des Wohn- und Geschäftshauses.

Die zu beurteilende Baumaßnahme betrifft die Sanierung des Denkmals sowie Neubaumaßnahmen an der rückwärtigen Seite des Denkmals bis hin zur angrenzenden Stiefernbergstraße, sowie die Schaffung von Balkonen und Verbindungen zwischen Alt- und Neubau und befindet sich im Denkmalbereich "Altstadt Soest".

Laut der bisherigen Entwürfe so wie auch in diesem aktuellen Entwurf, sollen am eigentlichen Denkmal keine substantiellen Veränderungen durchgeführt werden. Die "normalen" Sanierungsarbeiten am und im historischen Gebäudeteil, sind formal per Antrag auf "Denkmalrechtliche Erlaubnis" zu beantragen und im Detail mit der UDB Soest abzustimmen. In der Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen wird grundsätzlich **kein** Problem gesehen.

In der Schaffung der rückseitigen "Balkone und Verbindungen" zwischen Alt und Neubau, wird seitens der UDB Soest ebenfalls grundsätzlich **kein** Problem gesehen. Die in der aktuellen Planung dargestellte Öffnungssituation entspricht nicht den vorhandenen Öffnungen der rückwärtigen Außenwand des Denkmals (s.Fotos), hierauf muss im Rahmen der Abstimmung eingegangen werden.

Soest war während langer Perioden des Mittelalters die bedeutendste Stadt Westfalens. Von dieser besonderen historischen Bedeutung Soest legt die gut erhaltene Altstadt noch heute Zeugnis ab. Dabei sind es nicht nur die zahlreichen historischen Einzelbauten die das Erscheinungsbild der Altstadt prägen, sondern auch der Umgang mit den nicht denkmalwerten Gebäuden, Freiflächen und Neubauten die die Qualität der Altstadt mitbestimmen. Insbesondere durch die Schaffung eines Denkmalbereiches und die Aufstellung von Ortssatzungen (Gestaltungs-, Werbesatzung) wird versucht ein ruhiges und zurückhaltendes Umfeld für die historische Bausubstanz zu schaffen. Dies fordert selbstverständlich eine gewisse Zurückhaltung an alle Maßnahmen im historischen Altstadt kern. Die geplante Maßnahme befindet sich im nördlichen Bereich der Soester Altstadt. Der Neubauteil, am Stichweg der Stiefernbergstraße, zwischen Romhofsgasse und Brüderstraße liegend, kann von der Brüderstraße aus eingesehen werden. Da der neue Baukörper als erstes Bauvorhaben den öffentlichen Raum in diesem hinteren Bereich nachhaltig prägen wird, sollte darauf geachtet werden, dass sich nicht nur die Gestaltung sondern auch der Baukörper der Örtlichkeit entsprechend unaufdringlich einfügt. Aus Sicht der UDB Soest ist daher die Einhaltung der bereits v.g. Gestaltungssatzung sehr wichtig um das Ziel einer zurückhaltenden, sich einfügenden Architektur zu erreichen. Diesbezüglich ist es seitens der UDB Soest sinnvoll und wünschenswert den Neubauteil in einer deutlich modernen, sich vom Bestand absetzenden, schlichten und klaren Formensprache auszuführen und das Bauwerksvolumen nicht zu überdimensionieren.

Die "Kappung" des Satteldaches, als auch die Vergrößerung/Verbindung der Fensteröffnungen in vertikaler Richtung im Bereich der Geschossdecke, verstoßen gegen die §§ 4 "Dächer" und 10 "Material". Die Einhaltung dieser Paragraphen der Gestaltungssatzung in diesen Punkten ist aus denkmalpflegerischer Sicht unbedingt wünschenswert. Die Gestaltung der Erdgeschosszone ist diskutabel und sollte wie auch alle anderen "Gestaltungselemente" der Planung bezüglich Detailausbildung, Materialwahl, Oberflächenbehandlung und Farbgebung, eng mit der Unteren Denkmalbehörde Soest abgestimmt werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Bebauung des Grundstücks ist die Untersuchung von archäologischen Funden. Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind daher systematische Untersuchungen in enger Abstimmung mit der Stadtarchäologie durchzuführen.

Fuh

## Verortung Stadtmodell



## Verortung Fotos



Brüderstraße Richtung Stiefenbergstraße



Anfang Stiefenbergstraße



Stiefenbergstraße Richtung Grundstück



Anfang Stiefenbergstraße

## Verortung Fotos



Brüderstr. 42: Vorderansicht



Brüderstr. 42: Seitenansicht

## Planungsparameter



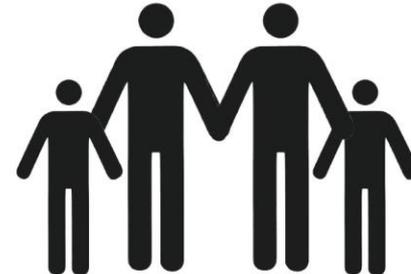
Barrierefrei



Singles



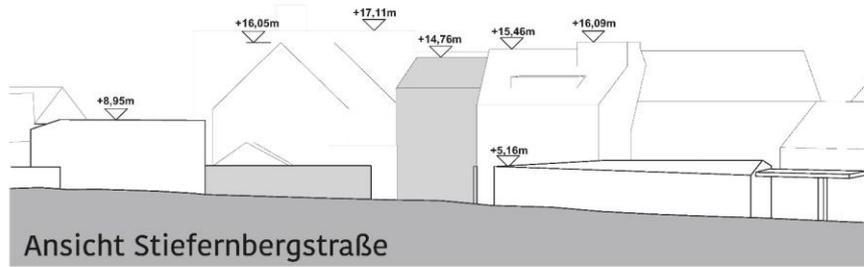
Paare



Familien

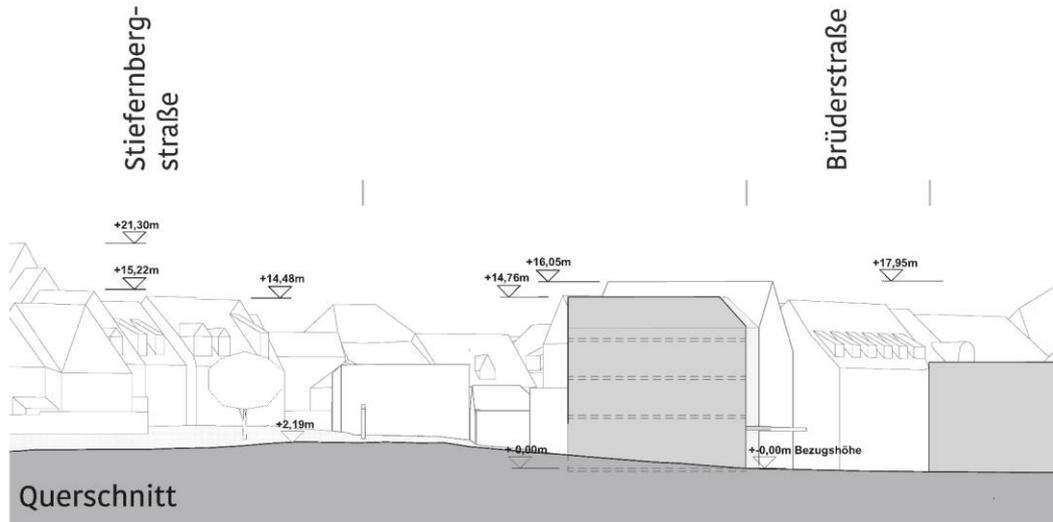


Schnitt: Bestand



Ansicht Stiefenbergstraße

Lageplan



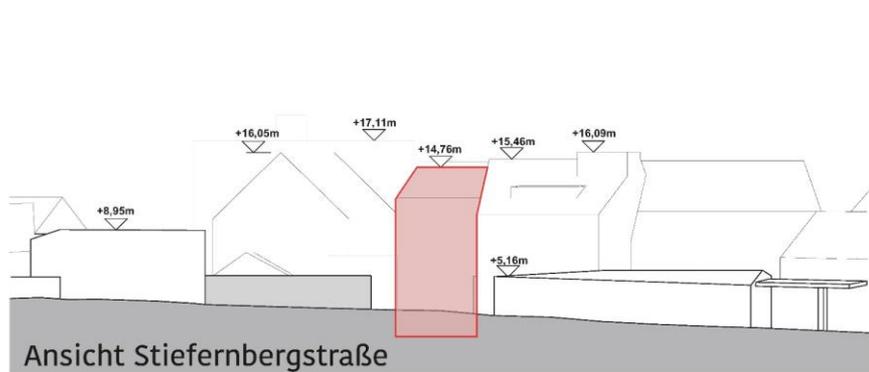
Querschnitt

Stiefenberg-  
straße

Brüderstraße



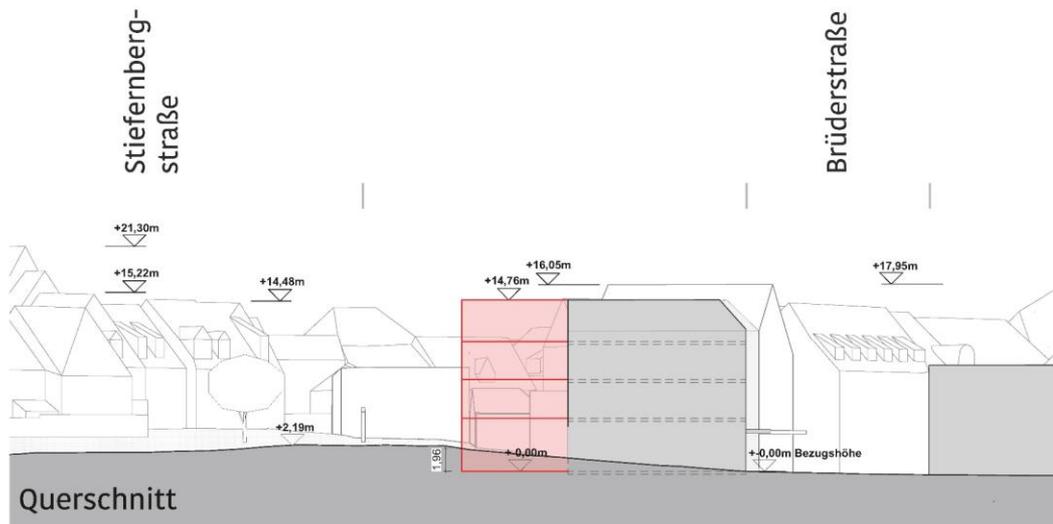
Schnitt: Variante 1



Ansicht Stiefenbergstraße



Lageplan

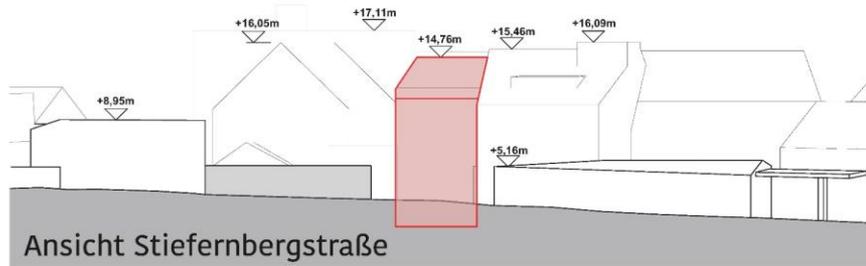


Querschnitt

- ✗ Belichtung
- ✗ Geländeverlauf
- ✓ Stellplätze
- ✗ Wirtschaftlichkeit



### Schnitt: Variante 2



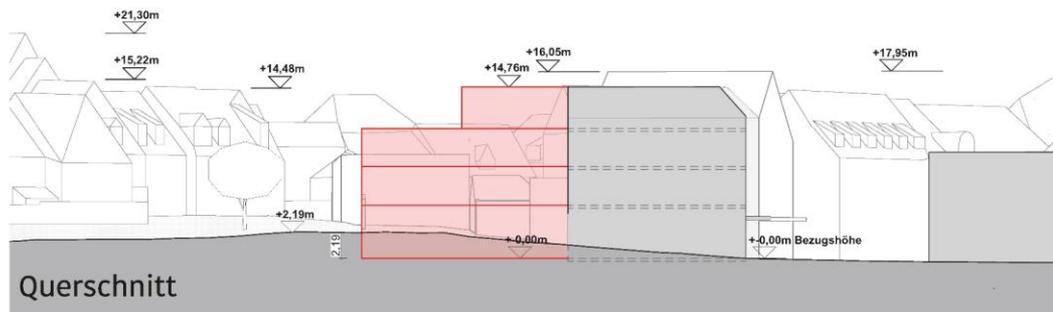
Ansicht Stiefenbergstraße

Lageplan



Stiefenberg-  
straße

Brüderstraße

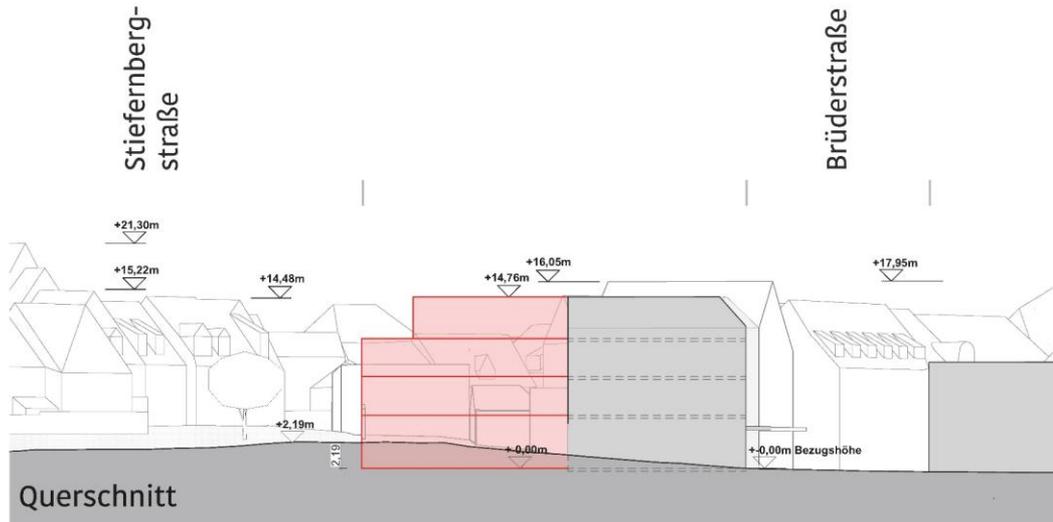
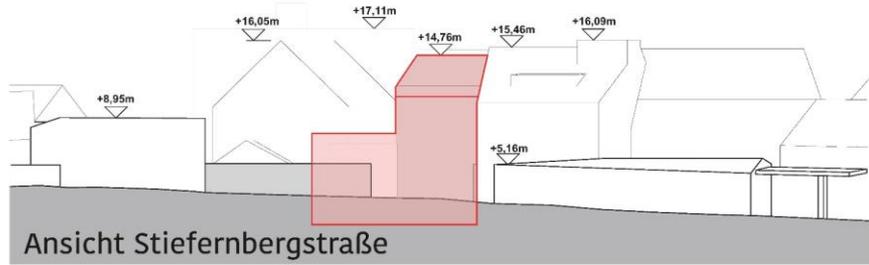


Querschnitt

-  Belichtung
-  Geländeverlauf
-  Stellplätze
-  Wirtschaftlichkeit

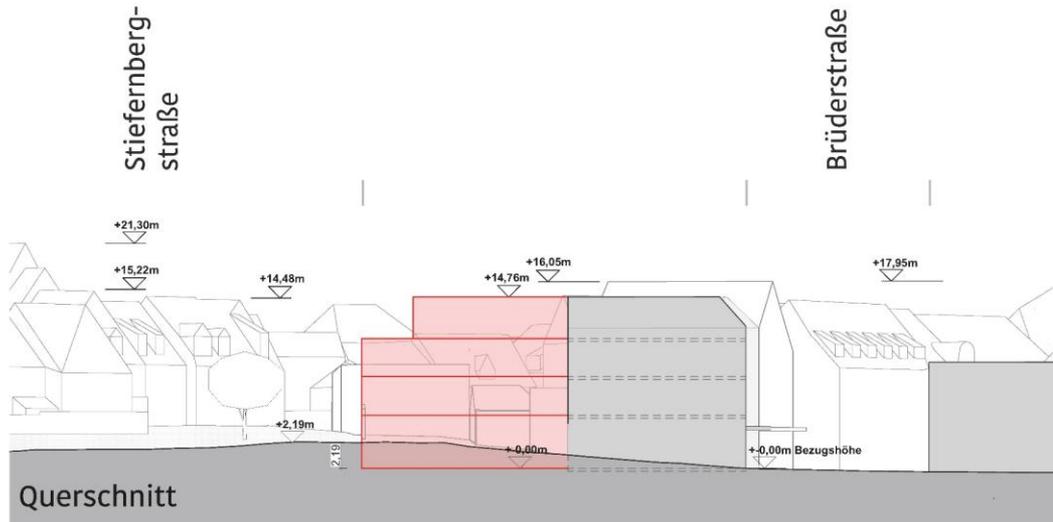
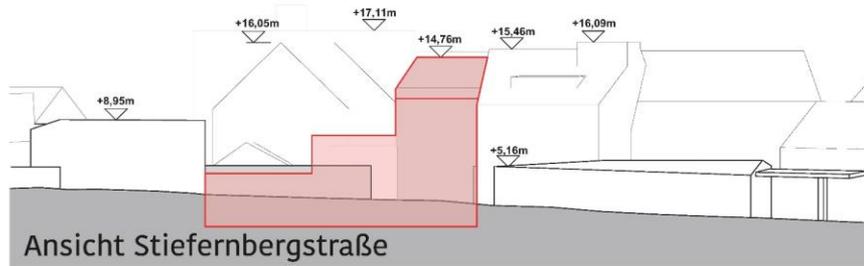


Schnitt: Variante 3



- ✓ Belichtung
- ✗ Geländeverlauf
- ✓ Stellplätze
- ✗ Wirtschaftlichkeit

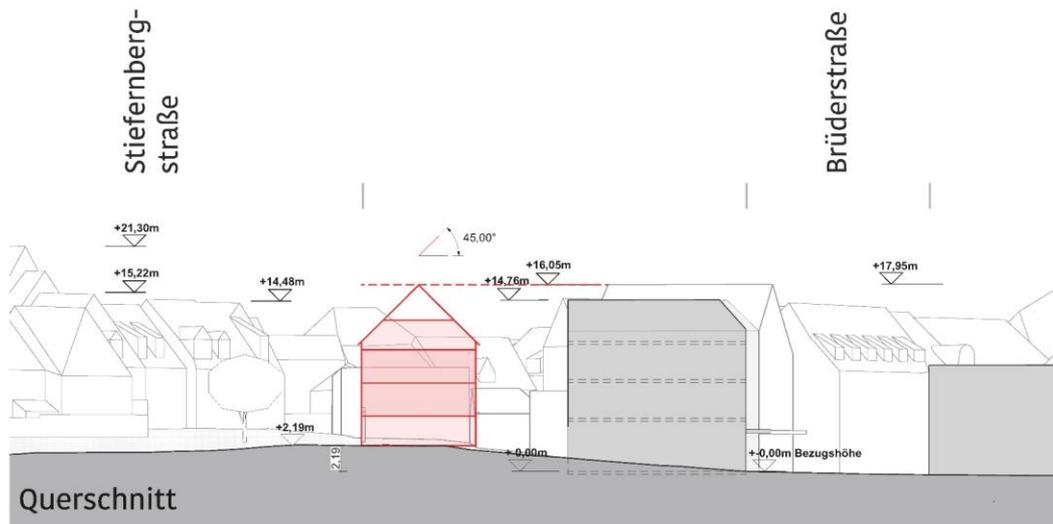
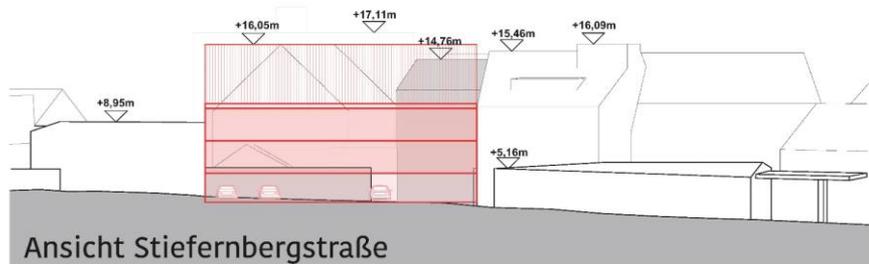
Schnitt: Variante 4



- ✓ Belichtung
- ✗ Geländeverlauf
- ✗ Stellplätze
- ✗ Wirtschaftlichkeit



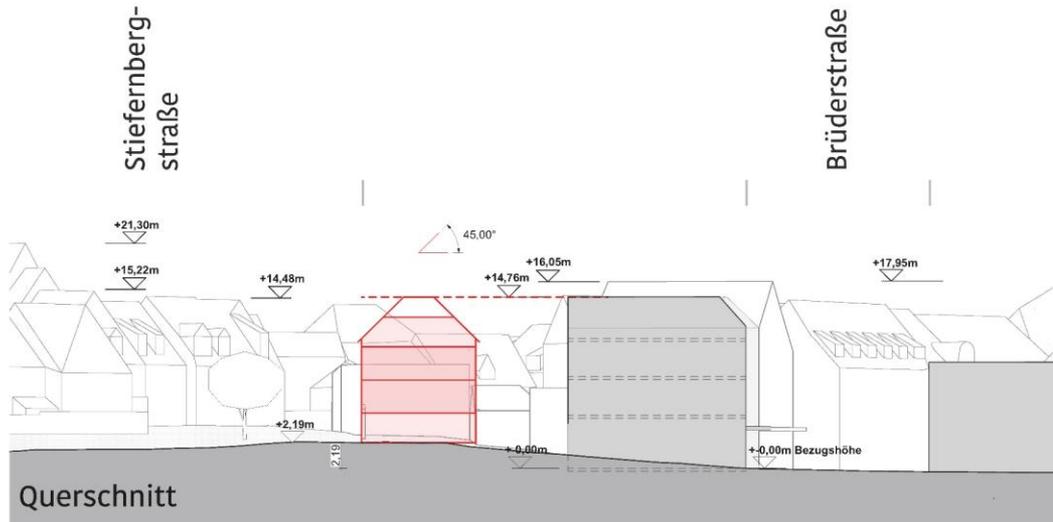
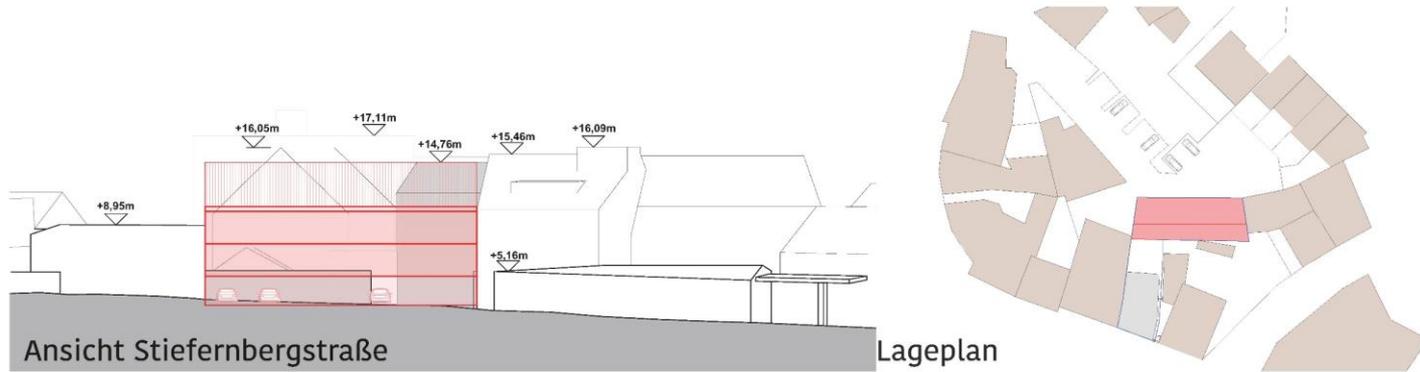
Schnitt: Variante 5 - Spitzdach



- ✓ Belichtung
- ✓ Geländeverlauf
- ✓ Stellplätze
- ✓ Wirtschaftlichkeit



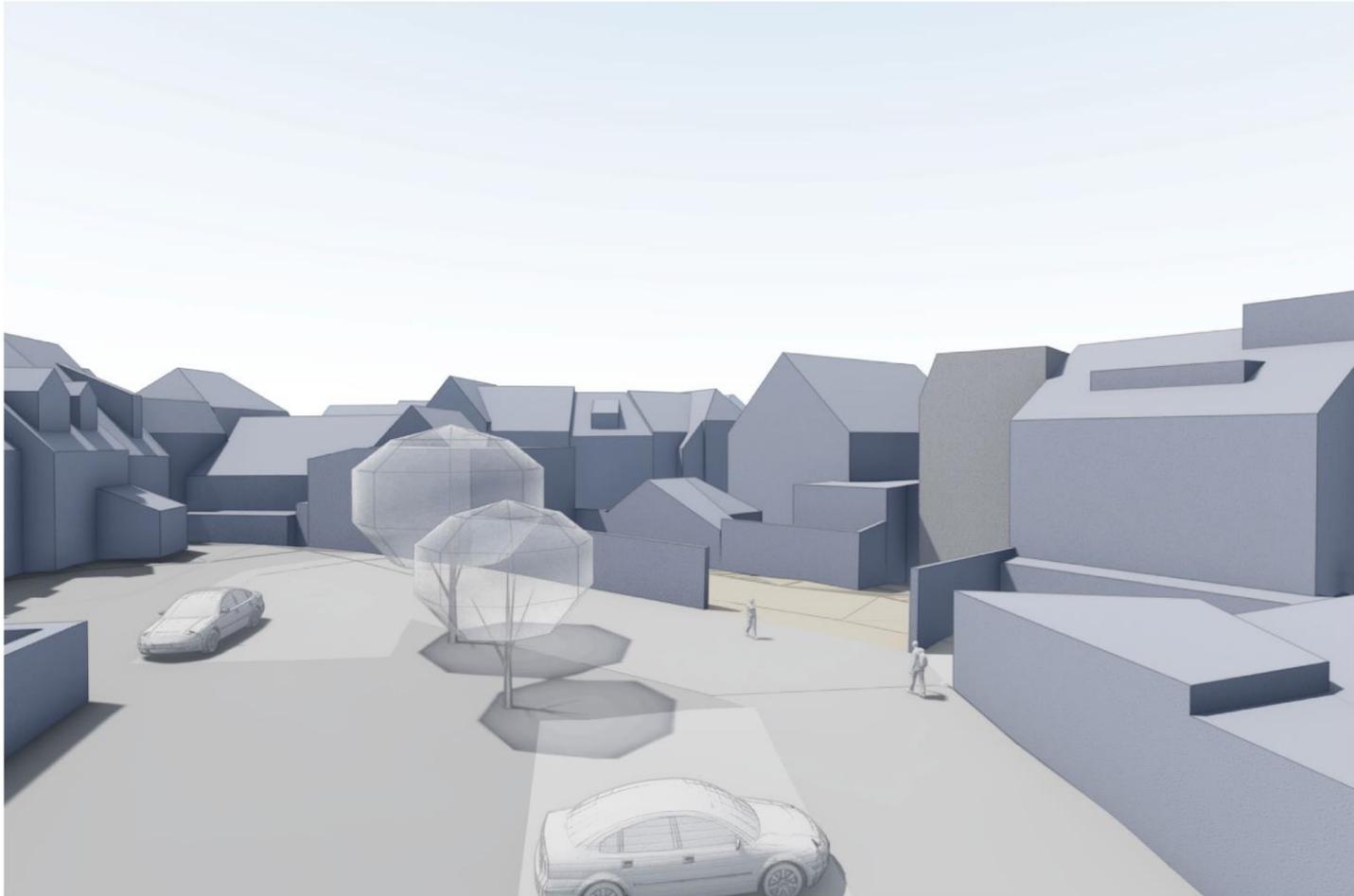
Schnitt: Variante 5 - Spitzdach eingekürzt



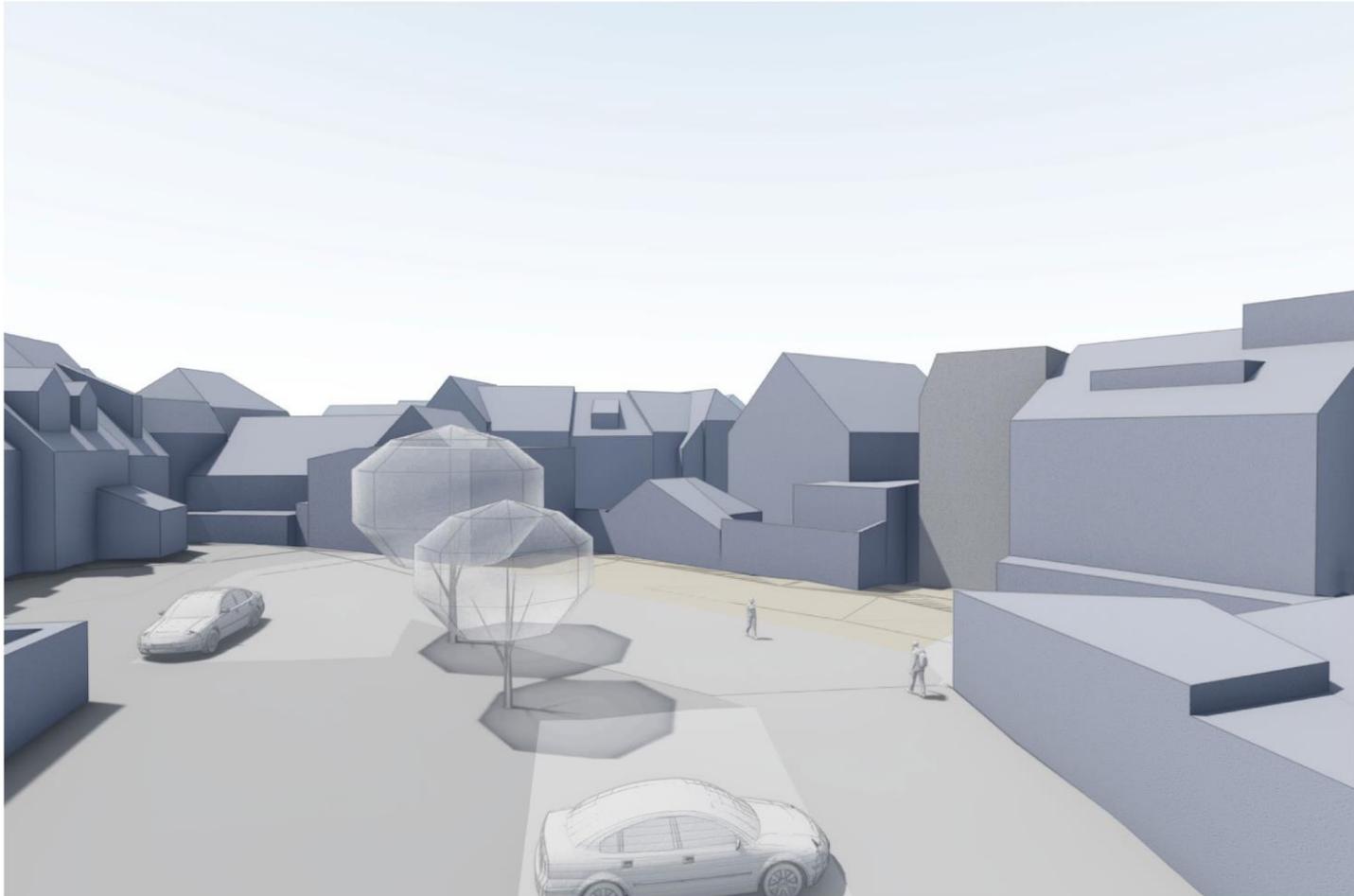
- ✓ Belichtung
- ✓ Geländeverlauf
- ✓ Stellplätze
- ✓ Wirtschaftlichkeit



## Volumenmodell Bestand



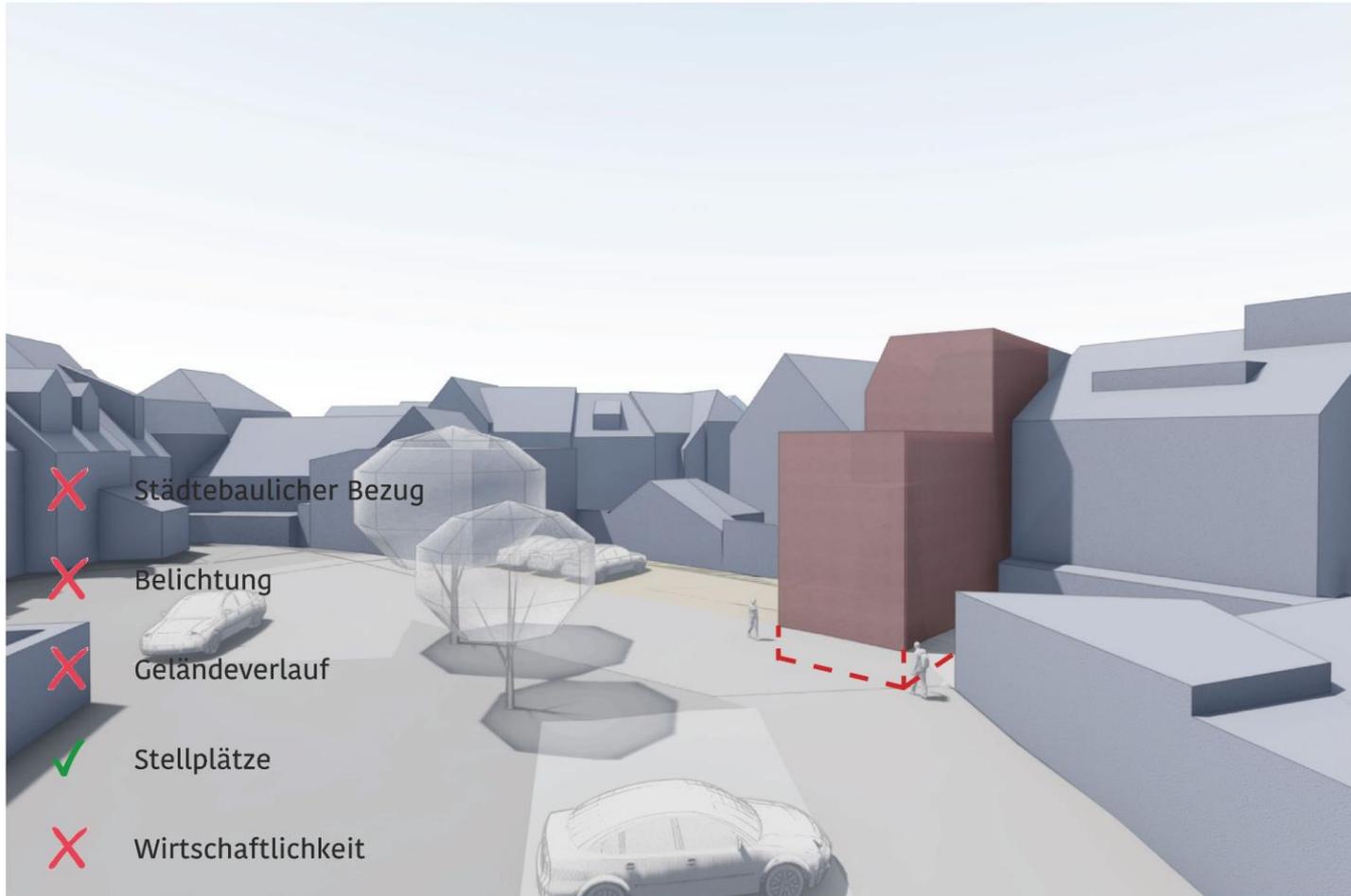
## Volumenmodell Bestand



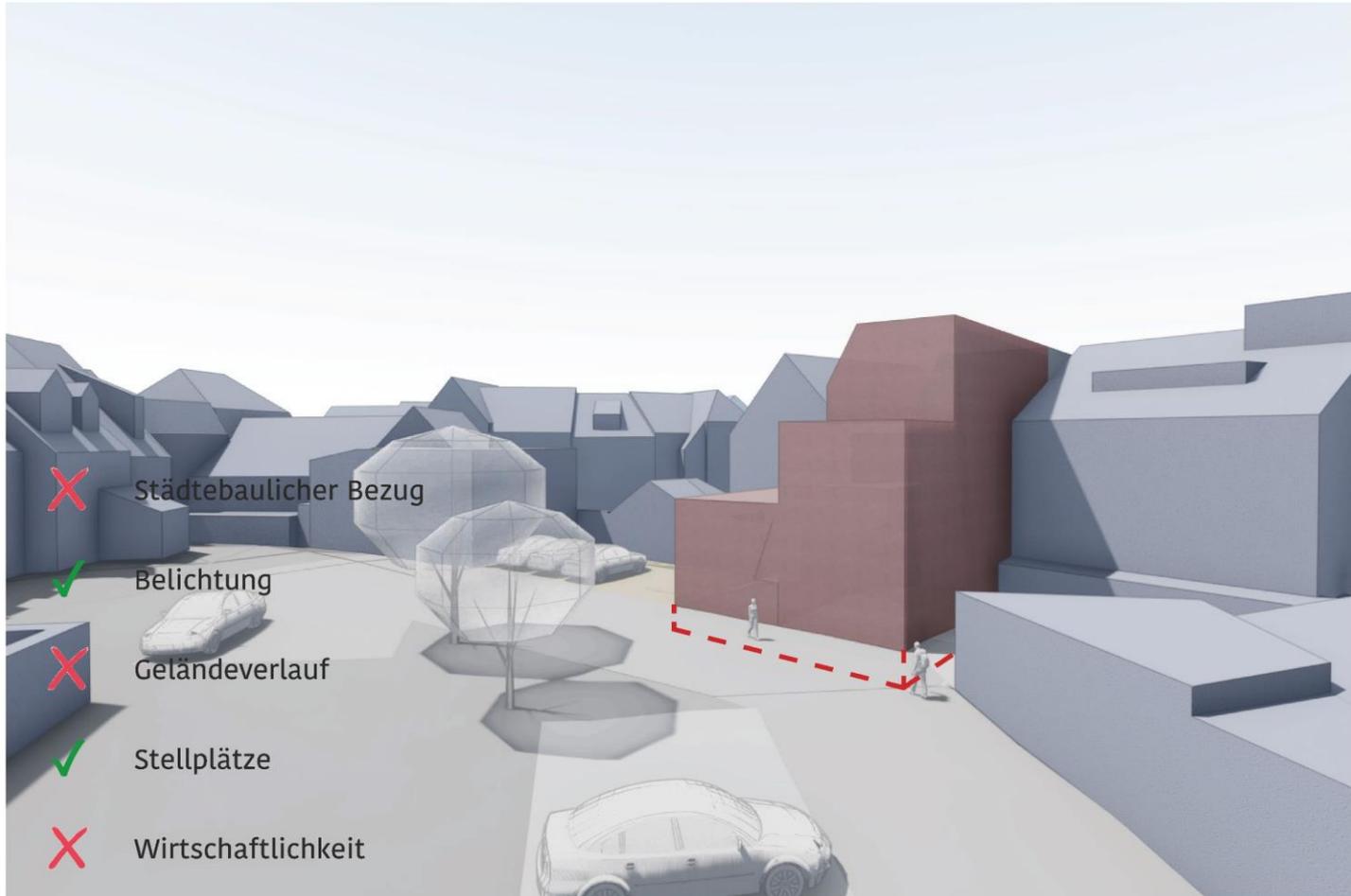
### Volumenmodell: Variante 1

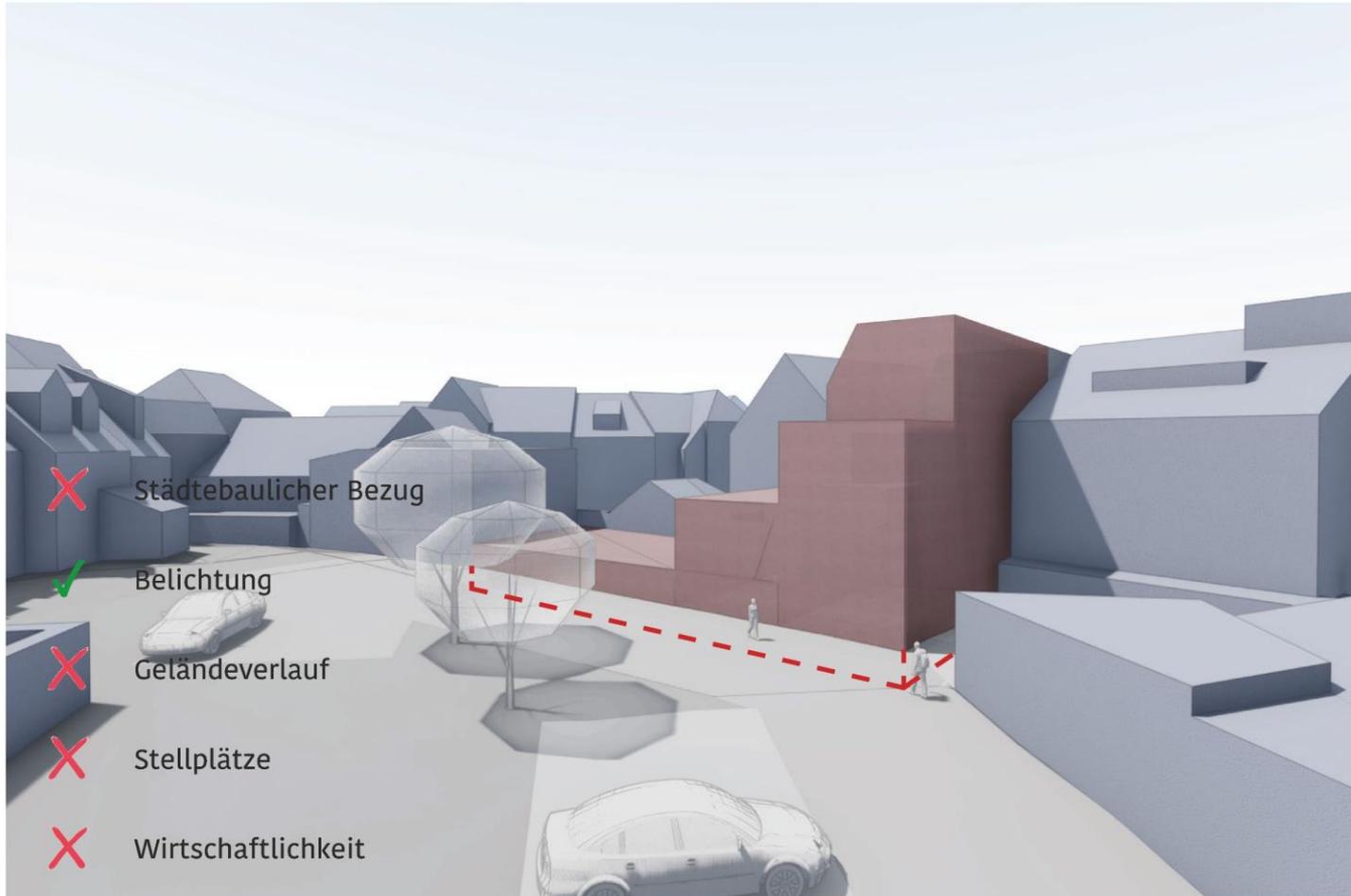


## Volumenmodell: Variante 2

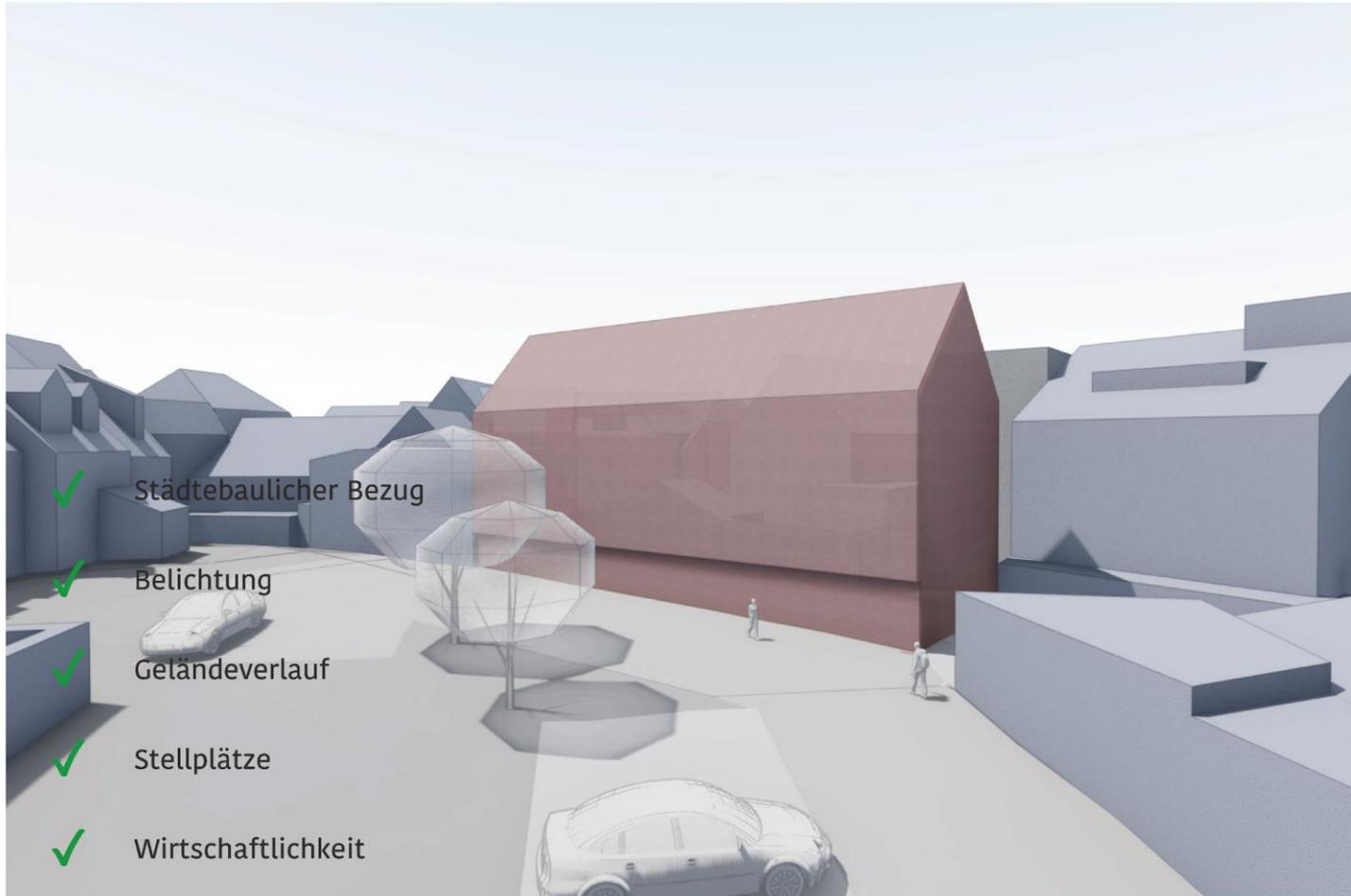


### Volumenmodell: Variante 3

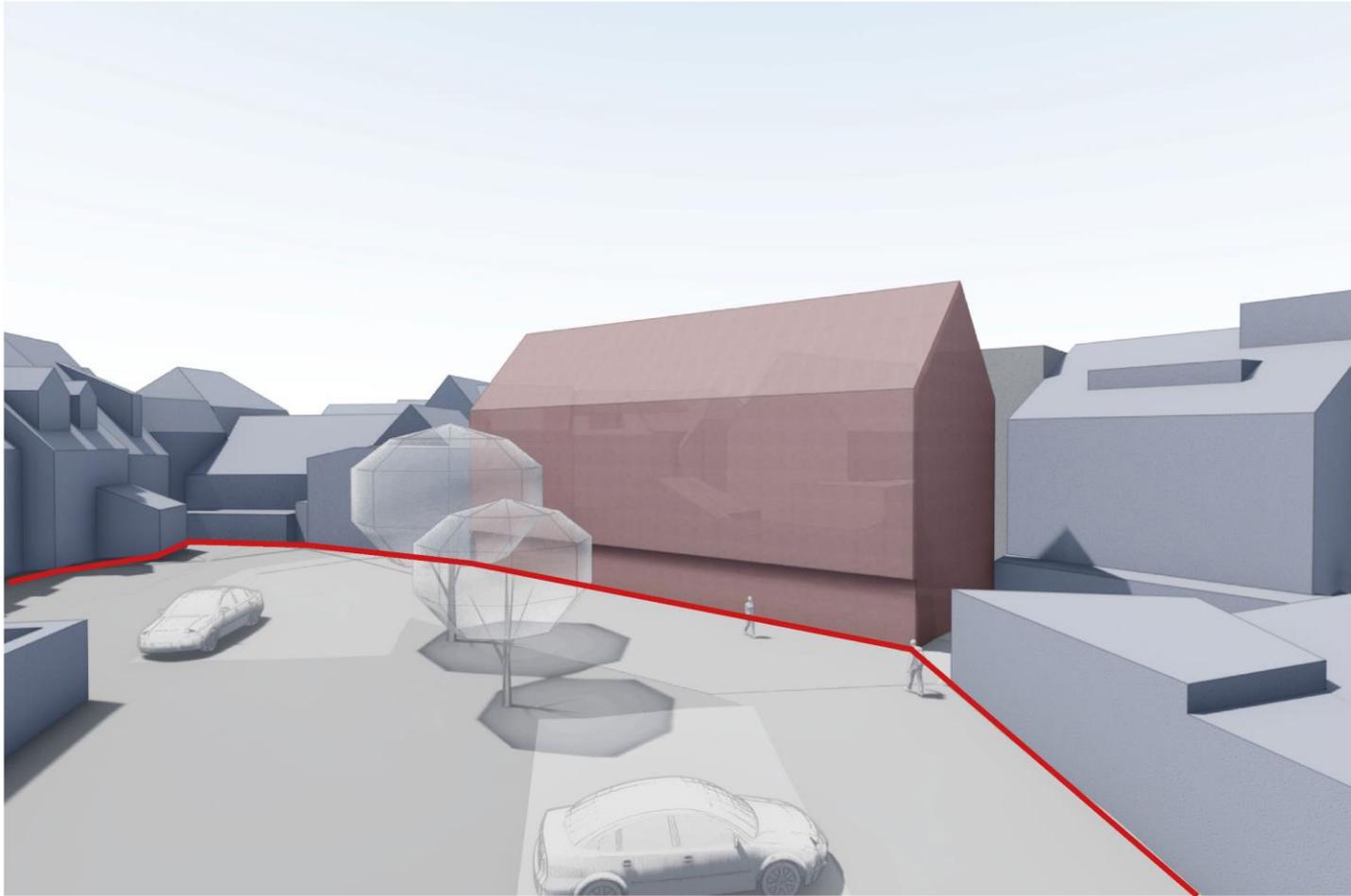


**Volumenmodell: Variante 4**

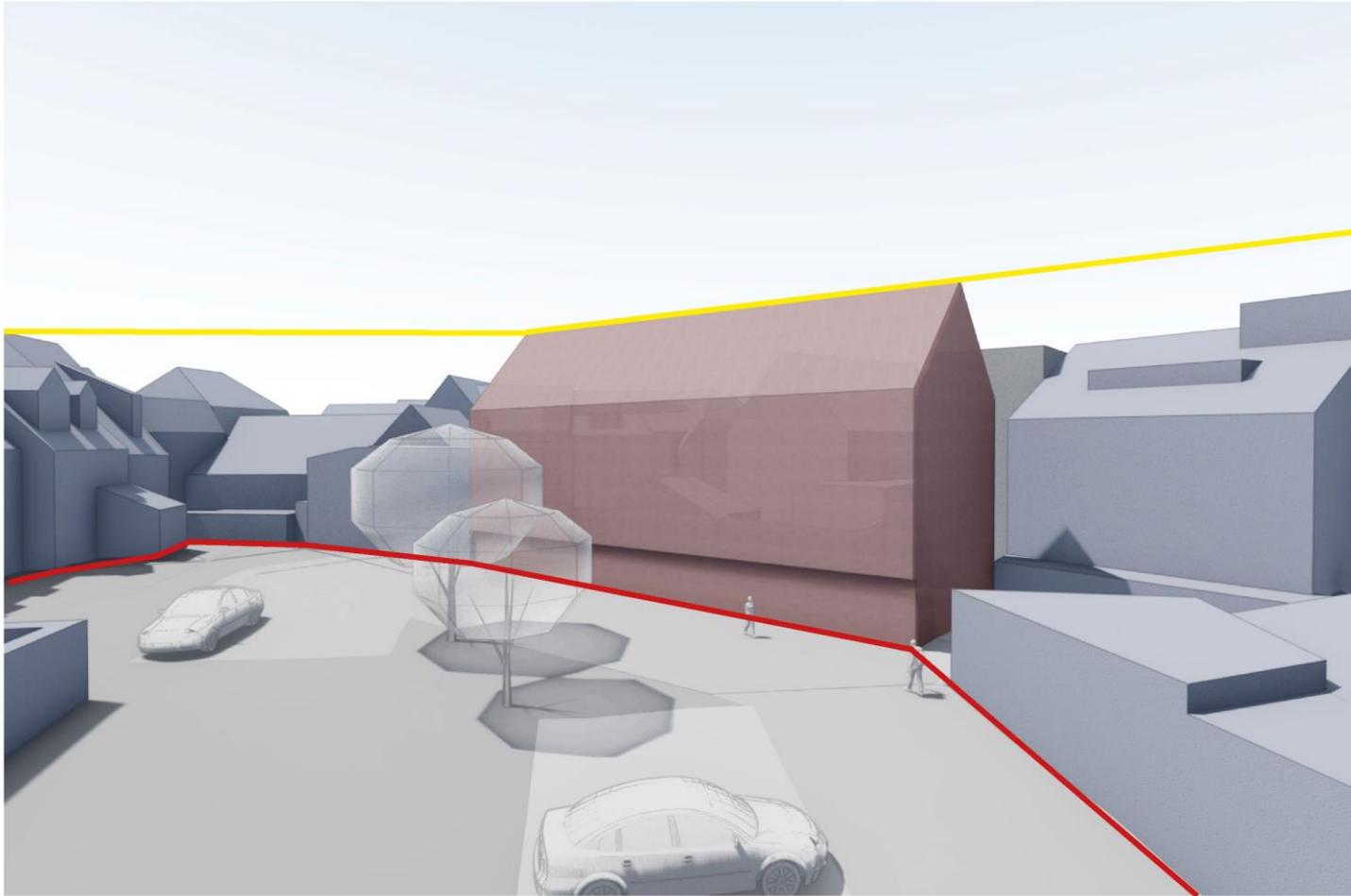
### Volumenmodell: Variante 5



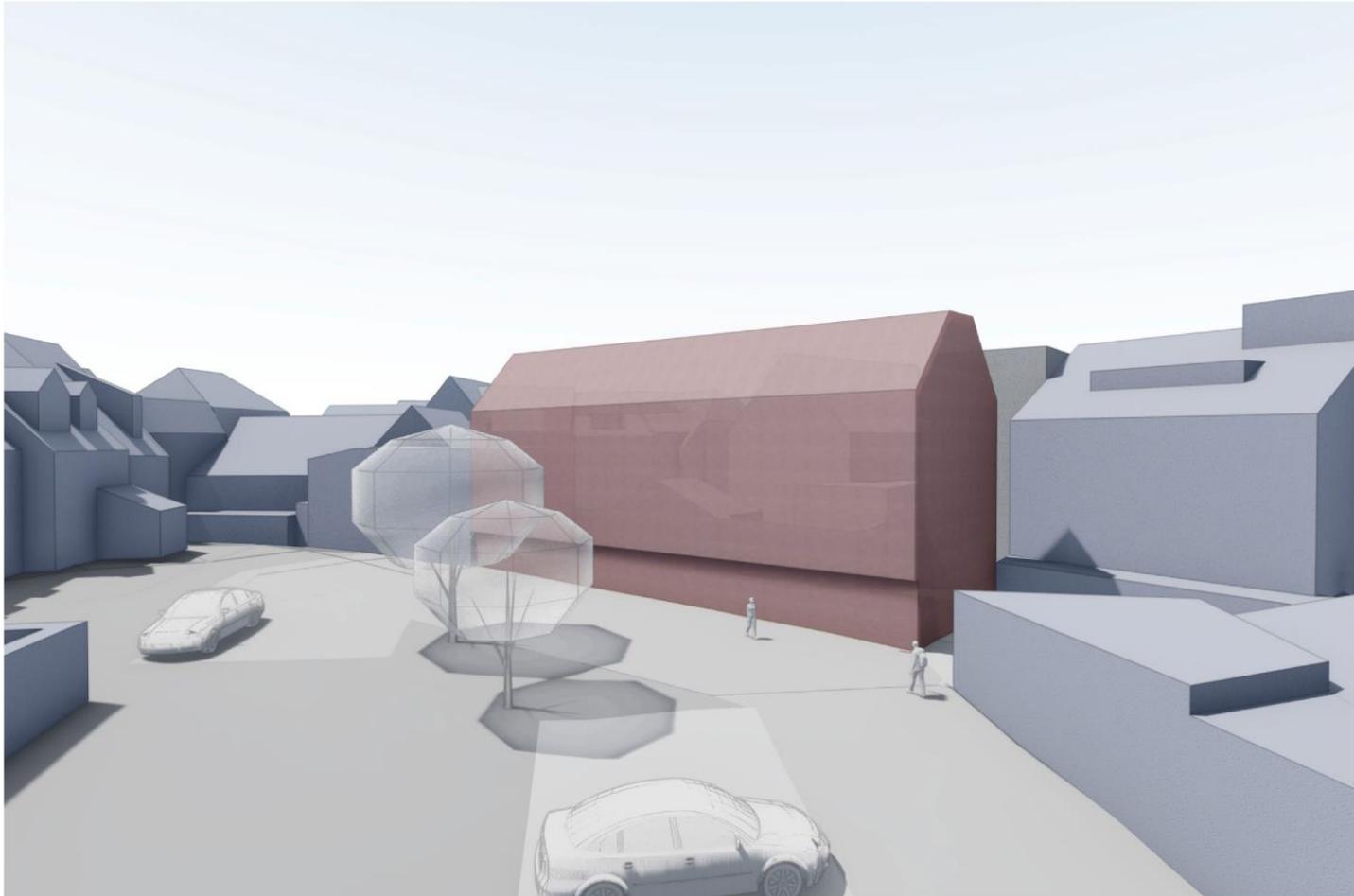
### Volumenmodell: Variante 5



### Volumenmodell: Variante 5



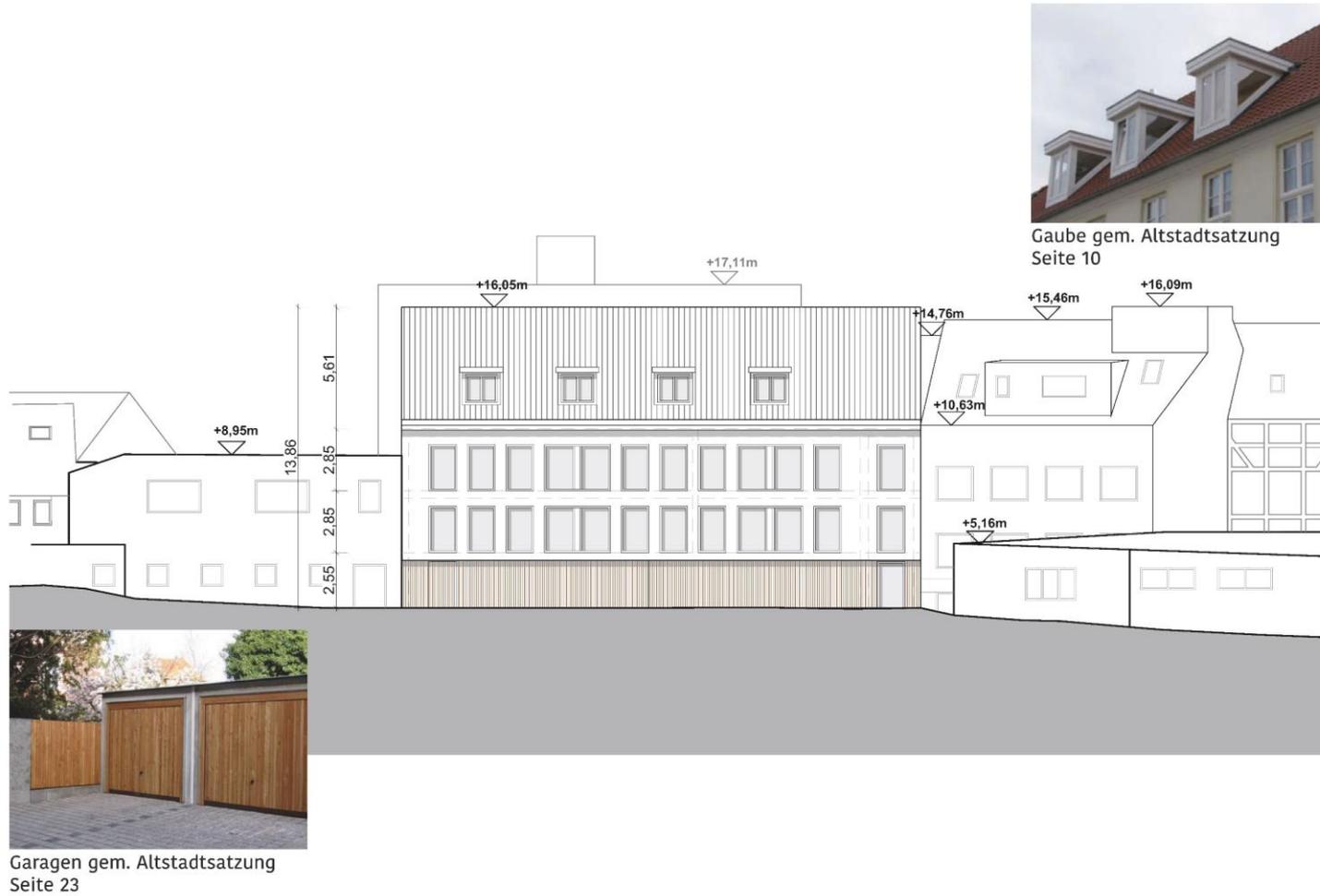
### Volumenmodell: Variante 5 - Dach eingekürzt



## Fassadenansichten



## Fassadenansichten



## Fassadenansichten



## Fassadenansichten



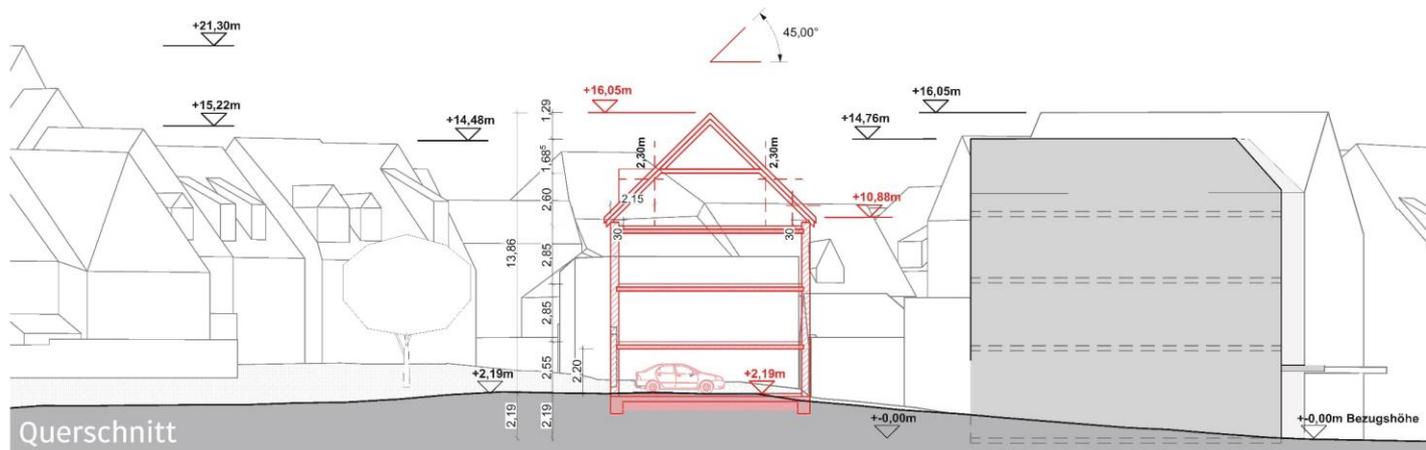
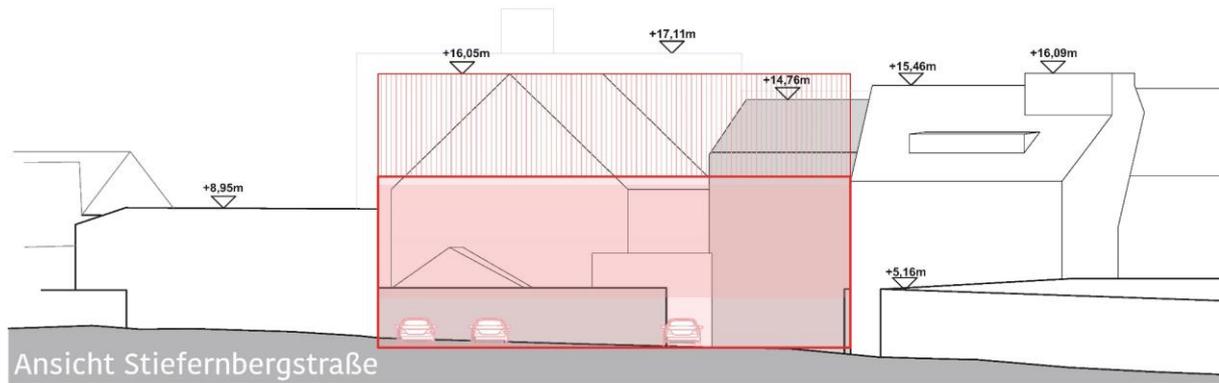
## Fassadenansichten



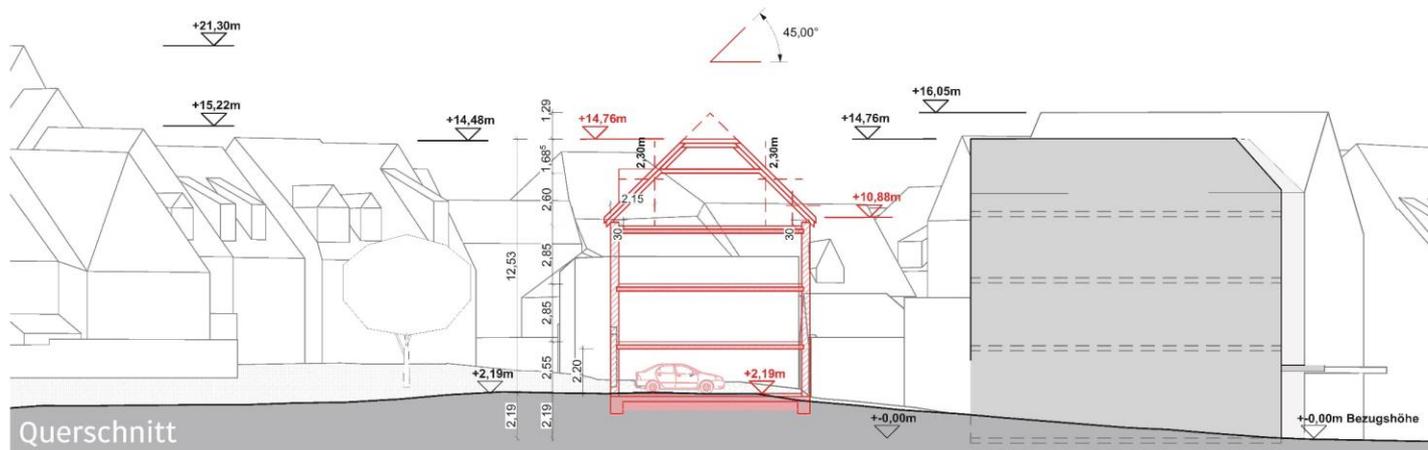
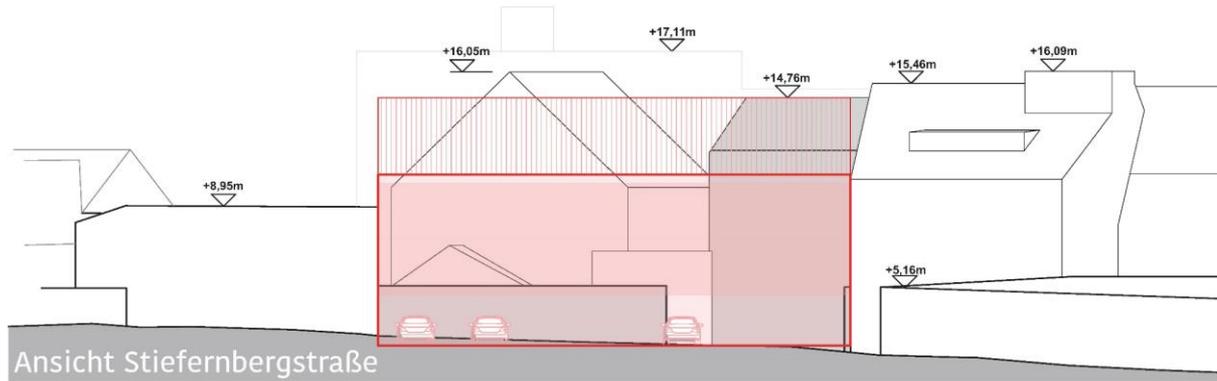
## Fassadenansichten



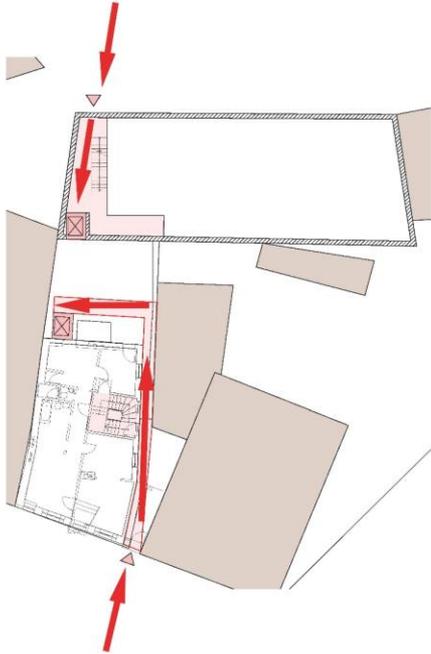
### Schnitt Variante 5: Spitzdach



### Schnitt Variante 5: Spitzdach eingekürzt

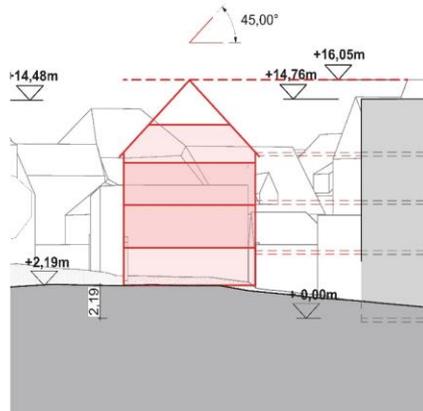


### Grundriss: Erschließung



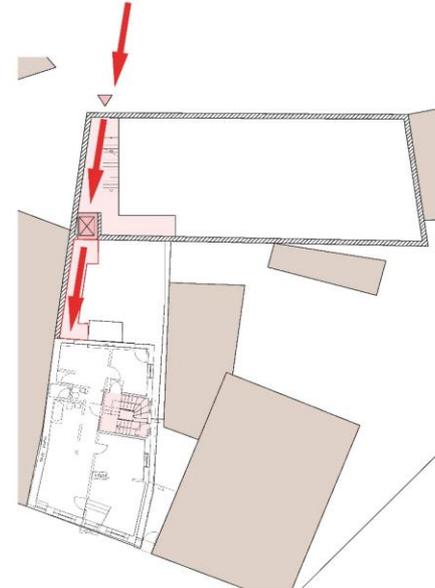
separate Aufzüge

- ✗ eindeutige Erschließung
- ✗ Platzsparend
- ✗ Wirtschaftlichkeit



Schnitt Neu/ Bestand

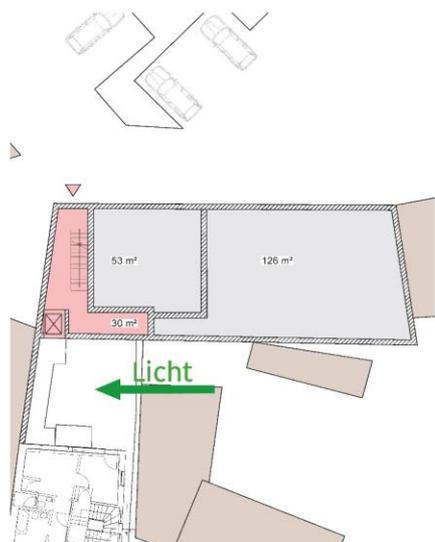
- unterschiedliche Niveaus
- Bestand schützen



gemeinsamer Aufzug

- ✓ eindeutige Erschließung
- ✓ Platzsparend
- ✓ Wirtschaftlichkeit

## Grundriss: Erschließung



Wohnfläche: 179 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche: 30 m<sup>2</sup>

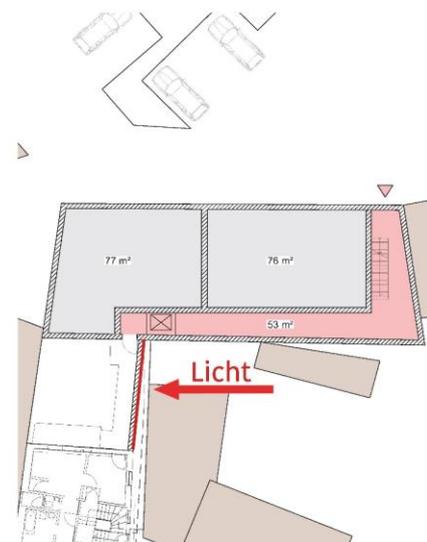
- ✓ Belichteter Innenhof
- ✓ flexible Wohnungsgrößen
- ✓ kurze Wege Altbau



Wohnfläche: 178 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche: 31 m<sup>2</sup>

- ✓ Fenster zum Innhof
- ✗ ähnliche Wohnungsgrößen
- ✗ unbelichteter Innenhof

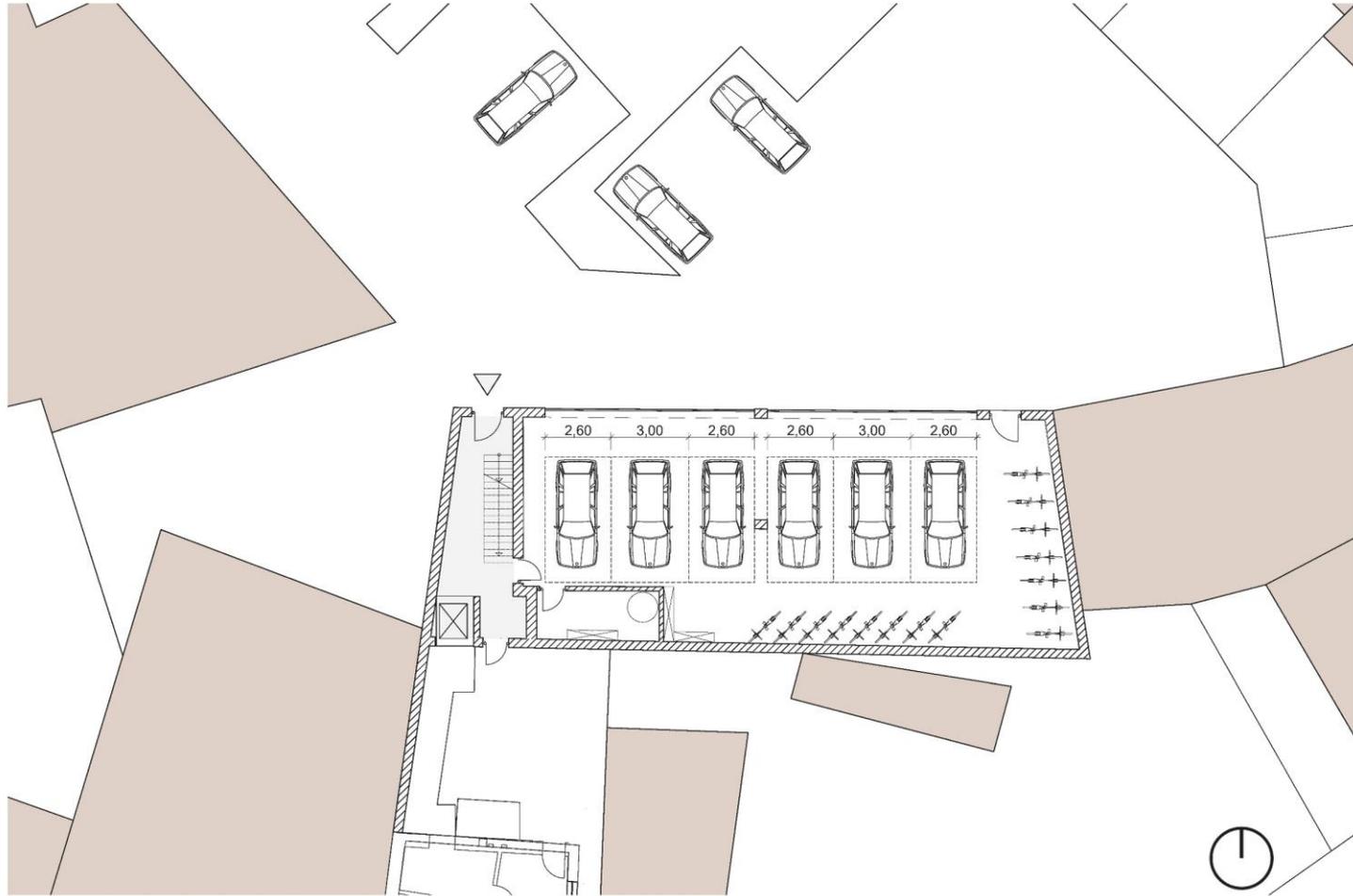


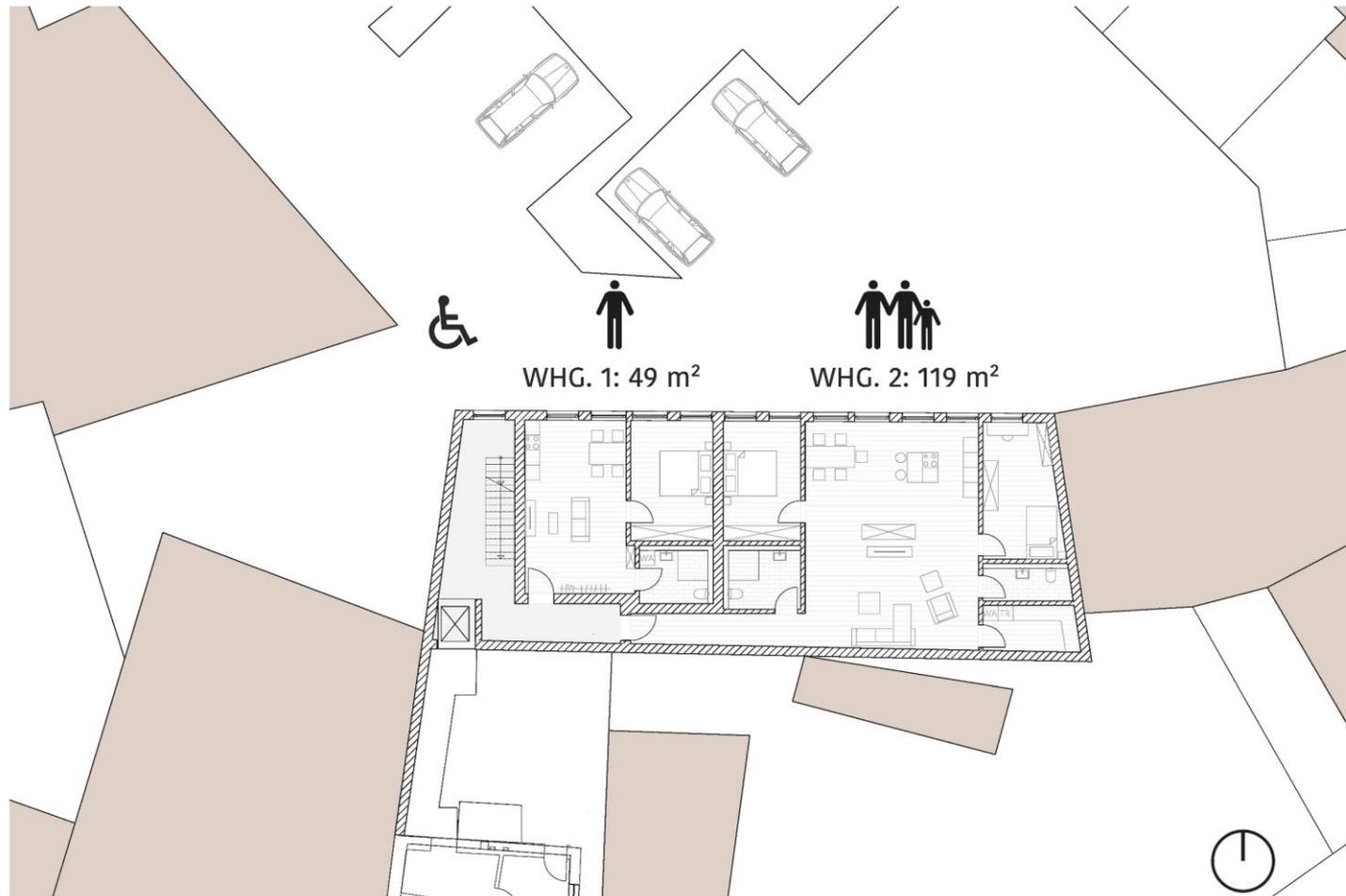
Wohnfläche: 153m<sup>2</sup>

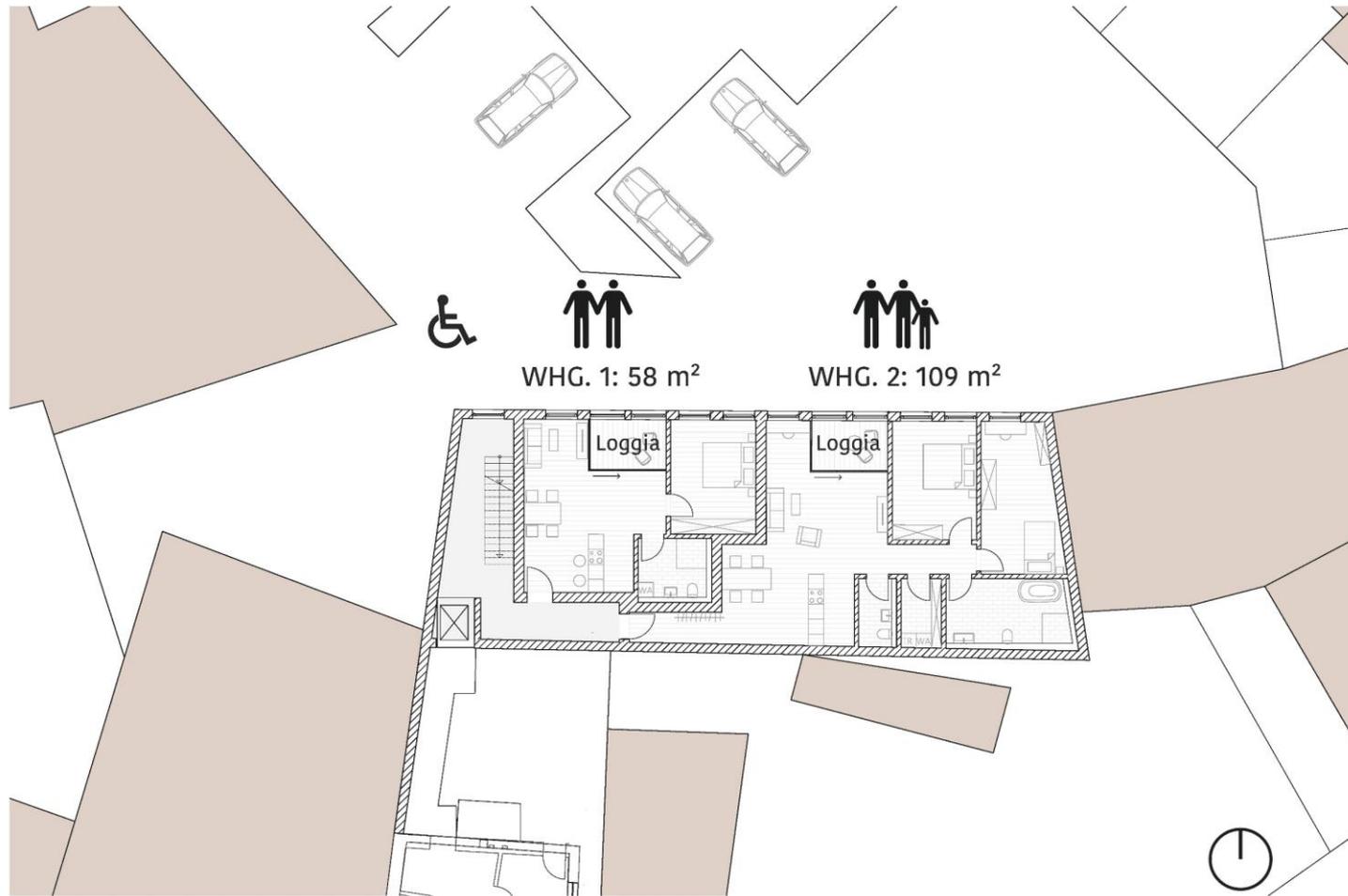
Verkehrsfläche: 53m<sup>2</sup>

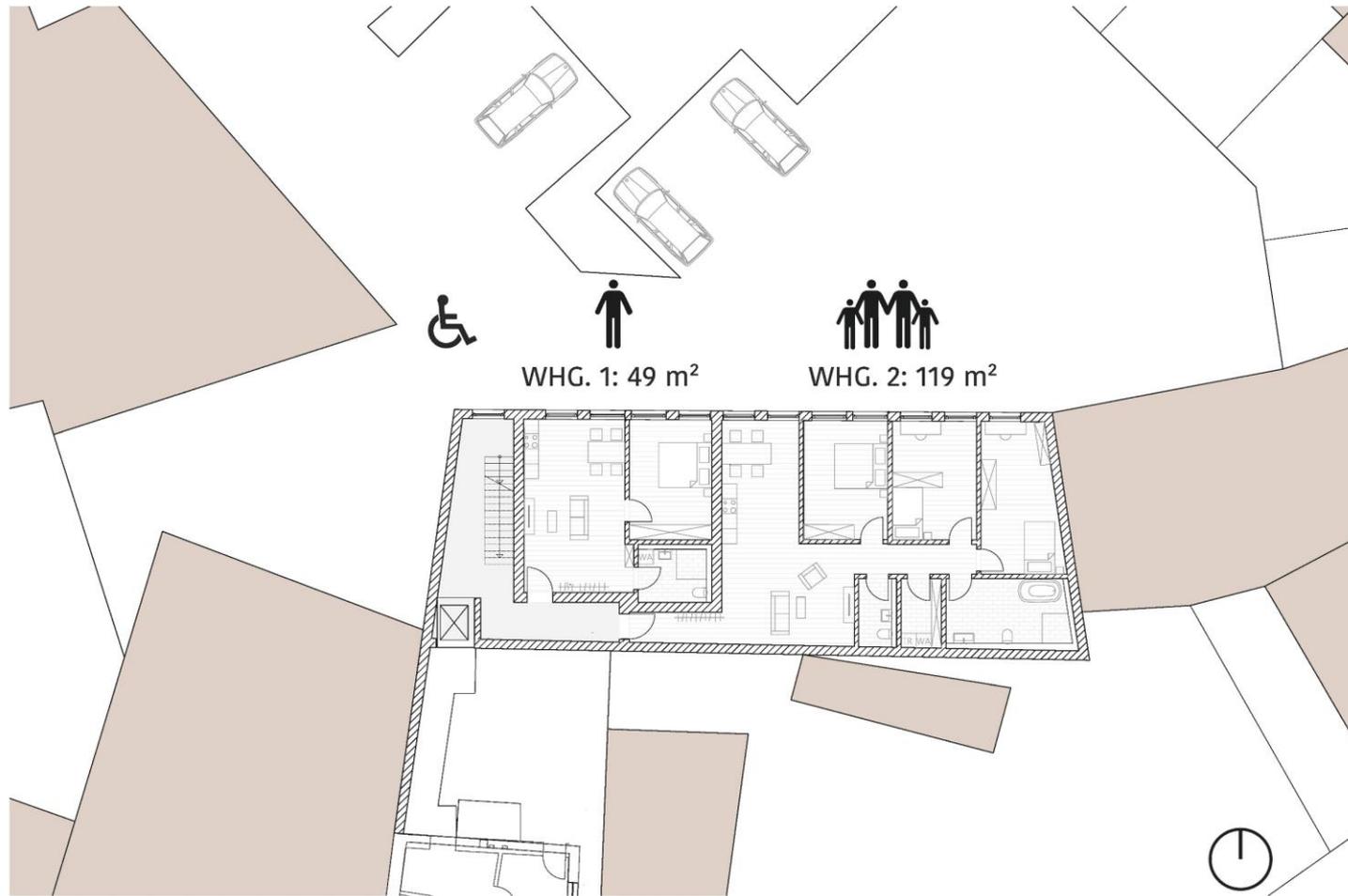
- ✓ Fenster zum Innhof
- ✓ flexible Wohnungsgrößen
- ✗ unbelichteter Innenhof

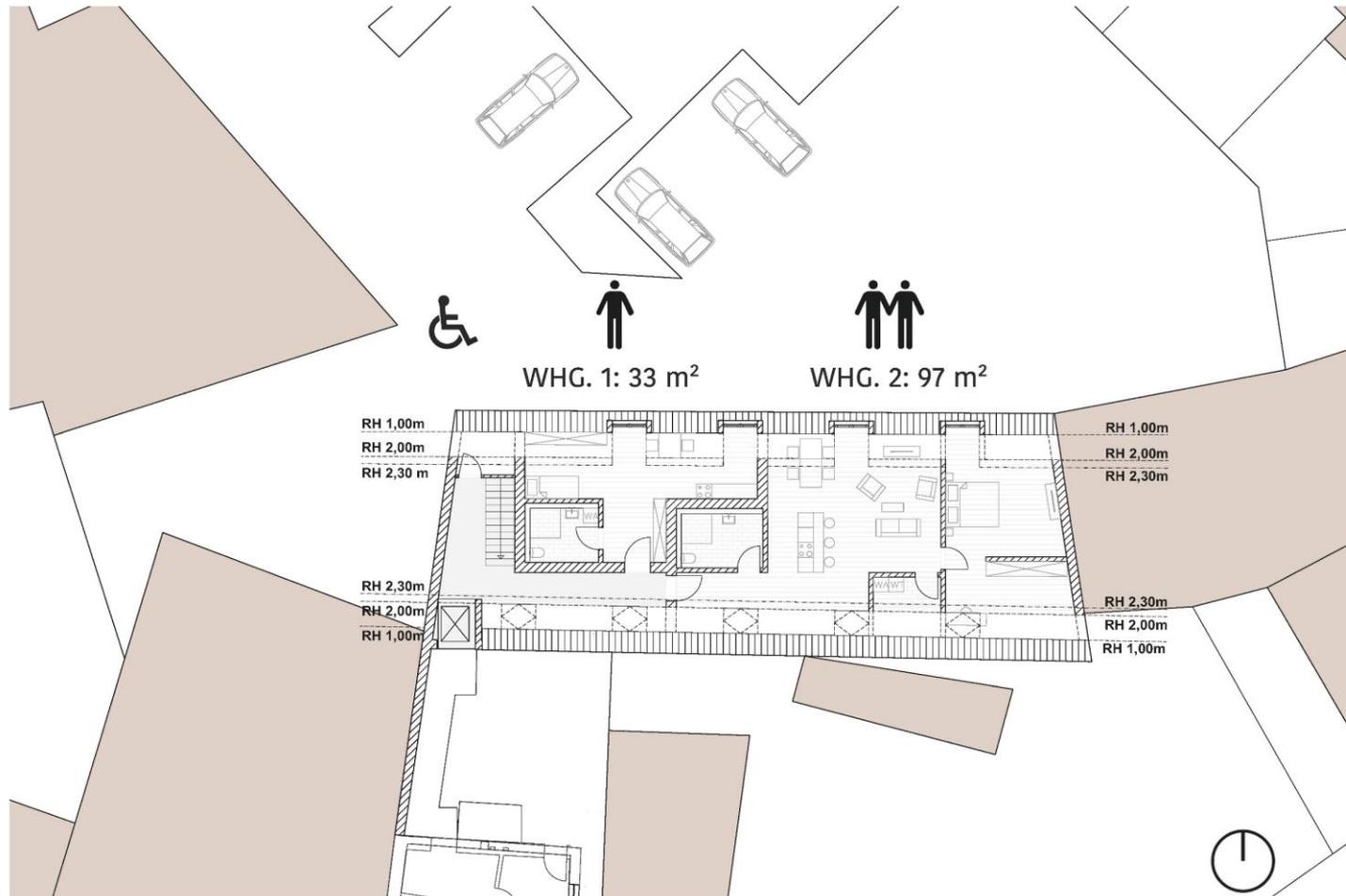
### Grundriss: Erdgeschoss



**Grundriss: Regelgeschoss**

**Grundriss: Regelgeschoss**

**Grundriss: Regelgeschoss**

**Grundriss: Dachgeschoss**

## Visualisierung



## Visualisierung



## Visualisierung



## Visualisierung



## Visualisierung



## Visualisierung



## Visualisierung



## Visualisierung

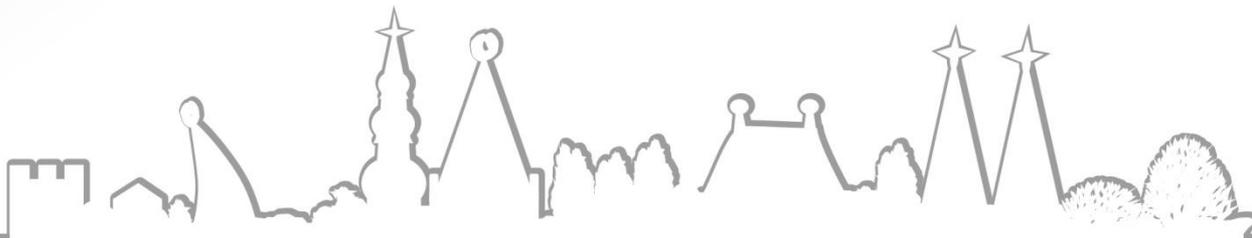


## Visualisierung





Stadt  
Soest



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!