

Geschäftsstelle des Beirats für Architektur und Stadtgestaltung



Protokoll der 1. Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Soest am 9. Februar 2022

Es nehmen teil:

Seitens des Beirates:

Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Franz Jörg Feja
Prof. Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Christian Moczala
Prof. Architekt/Stadtplaner Christoph Mäckler
Dr.-Ing. Architektin Patricia Merkel

Seitens der Verwaltung:

Olaf Steinbicker	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Arnd Brennecke	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Katharina Schuchardt	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung - Untere Denkmalbehörde -
Claudia Pfeffer	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Rica Wichmann	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

intern

Top 1

Vorstellung eines neuen Beiratmitgliedes: Frau Dr.-Ing. Patricia Merkel

Frau Dr. Merkel stellt sich als neues Beiratsmitglied dem Gremium und den Verwaltungsteilnehmern vor.

Top 2

Wahl eines/einer neuen Vorsitzenden

Herr Feja wurde einstimmig bei eigener Enthaltung als neuer Vorsitzender des Gestaltungsbeirates von den Mitgliedern gewählt.

Beginn der öffentlichen Sitzung 17:00 Uhr

Top 3

Kleine Osthofe 24

Abbruch der ehemaligen Schreinerei und Errichtung eines Wohngebäudes

An der Kleine Osthofe 24 war die Schreinerei Fuisting seit Jahrzehnten ansässig, die sich nun aufgrund betrieblicher Erweiterung im Soester Gewerbegebiet niedergelassen hat. Auf dem Grundstück soll ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus entstehen, das sich im Erdgeschoss an die Bestandsbebauung anschließt. Die Architektin Frau Rüller vom Planungsbüro Biesenbaum stellt das Bauvorhaben vor. Das Gebäude steht

giebelständig etwas zurückversetzt auf dem Grundstück, ist aber von der Straße „Kleine Osthofe“ einsehbar. Der Entwurf zeigt ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Auf der Gartenseite springt das Obergeschoss zurück, das so entstehende Flachdach soll als Dachterrasse genutzt werden. Das zurückspringende Dachgeschoss bildet ebenfalls eine Dachterrasse auf dem Obergeschoss. Die Gesamtkubatur ergibt sich nach Aussage der Architektin durch die Berücksichtigung der unter Naturschutz stehenden Platane und durch die notwendigen Abstandsflächen.

Der Beirat sieht an einigen Stellen des Entwurfs Überarbeitungsbedarf im Erscheinungsbild und in den Proportionen der Kubatur. Die straßeneinsichtige Nordfassade mit den bodentiefen Fenstern stehe nicht im Kontext zu den Sockelfassaden der Umgebungsbebauung und könne in ihren Proportionen nicht überzeugen. Die bodentiefen Fenster entsprächen nicht der Funktionalität der dahinterliegenden Räume (Kinderzimmer, Bad, Schlafzimmer), die zwar dadurch ein gewisses Mehr an Belichtung haben, aber auch von außen komplett einsichtig sind, weshalb diese Bereiche erfahrungsgemäß später ganz oder im Sockelbereich mit Sichtschutz versehen werden. Der Beirat möchte der oberen Dachterrasse nicht zustimmen, da diese vom Straßenraum her einsehbar ist. Er schlägt alternativ vor, durch das Verlängern des Satteldaches eine überdachte Loggia zu schaffen. Der Anschluss an den Bestand verkompliziere den Entwurf, der Grundrissversprung im Südteil und der Anschluss der oberen Terrasse an das Dach würden unausgewogene Proportionen erzeugen.

Empfehlungen:

- **Überarbeitung der Proportionen**
- **Überlegung, den Bestandsbezug aufzugeben**
- **Weiterführung des Daches auf der Gesamtlänge des Obergeschosses, Ausbildung einer Loggia im Südgiebel**
- **Drempelerhöhung**
- **Sockelausbildung oder Überarbeitung der nördlichen Fensterfassade**

TOP 4

Hansastraße 9

Umbau des Wohngebäudes

Das Gebäude Hansastraße 9 in zentraler Lage von Soest besteht aus zwei Baukörpern und entstand in zwei Bauphasen, 1899 und 1926, im zeittypischen Fassadenstil. In den 1960er-Jahren wurden die klassizistischen Bauelemente im Rahmen eines umfassenden Umbaus beseitigt. Das Gebäude Hansastraße 9 ist weder Baudenkmal noch erhaltenswerte Bausubstanz, prägt aber den Eindruck dieses Straßenabschnitts entscheidend mit und ist dadurch Teil des schützenswerten Erscheinungsbildes von Soest.

Das Gebäude wurde nun von einer Investorengruppe erworben, die das bestehende Gebäude erhalten und für Personen oder Personengemeinschaften mit dem Ziel der Schaffung von individuellen und gemeinschaftlich genutzten Wohneinheiten umbauen will. Zu den Umbaumaßnahmen zählen ein barrierearmer Um- und Ausbau, Erreichung aller Ebenen über einen Außenaufzug an der Nordfassade, gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse u. a. durch Dachgauben und einen Dacheinschnitt, alle Wohneinheiten mit Terrasse, Balkon oder Wintergarten sowie gemeinschaftliche Nutzflächen. Der Architekt Herr Trost von der Fa. J. Lehde GmbH erläutert anhand von verschiedenen Gestaltungsvarianten die möglichen Umbaumaßnahmen.

Der Beirat begrüßt zunächst die Absicht der Investoren, das Gebäude entgegen der ursprünglichen Planung zu erhalten. Trotz der Umbauten der 1960er-Jahre ist der ursprüngliche Charme der Gründerzeit und der 1930er-Jahre des Gebäudes in den Fassaden noch ablesbar. Das Gebäude habe eine hohe architektonische Qualität im öffentlichen Raum. Kritisch sieht der Beirat die „Außenzutaten“ der geplanten Umbaumaßnahmen: Die Loggia an der Westfassade sei aus Sicht des Beirats nicht statthaft und zerstöre die Anmutung des Gebäudes, gleiches gelte für die Terrasse im Hochpaterre, den Wintergarten an der Ostfassade sowie den Außenaufzug an der Nordfassade, der die Traufe und das Dach stark einschneidet. Hier schlägt der Beirat eine Verlegung des Aufzugs nach innen vor. Die Diskussion um verschiedene Varianten der Dachgauben sieht der Beirat eher sekundär, verweist aber auch darauf, dass der Hinweis der Bauherren auf die vorhandenen Gauben der Umgebungsarchitektur nicht zwingend eine Abweichung von der Altstadtsatzung für die geplanten Dachgauben bedeuten würde. Insgesamt wünscht der Beirat den Erhalt und die Fortführung der architektonischen Qualität der Grundsubstanz.

Empfehlungen:

- **Neuinterpretation und Verfeinerung des 1930er-Jahre-Stils**
- **Behutsamer Umgang mit der Bausubstanz**
- **Vermeidung von Außenanbauten (Loggia, Aufzug, Wintergarten)**
- **Verlegung/Integration des Aufzugs**
- **Wiedervorlage im Beirat**

TOP 5

Högenstraße 5c

Abbruch und Neubau eines Bürogebäudes

Der Bauherr plant auf dem Grundstück Högenstraße 5c den Neubau eines Verlagsgebäudes. Das Bestandsgebäude, eine ehemalige Druckerei, soll zurückgebaut werden. Der Architekt Herr Kastien erläutert den Entwurf. Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als Straßenrandbebauung. Im rückwärtigen Teil soll sich ein eingeschossiger Baukörper anschließen. Der Architekt stellt verschiedene Dachneigungen mit den daraus folgenden Auswirkungen auf die Berechnung der Vollgeschossigkeit und Höhenentwicklung des Gebäudes zur Diskussion. Die Straßenansicht zeigt eine rhythmisierte Lochfassade mit annähernd bodentiefen Fenstern, die bewusst konzipiert sind, um Transparenz und Austausch von Innen und Außen zu verdeutlichen.

Der Beirat begrüßt den Entwurf des Neubaus als städtebaulich und architektonisch sehr gelungen. Die Fassade sei wohlproportioniert und ruhig. Die Diskussion um die Herleitung von Dachneigung, First- und Traufhöhen stelle eher eine formelle Frage dar. Stellschrauben für die Zweigeschossigkeit seien Dachneigung und Drenpelhöhe. Die dargestellten Abweichungen von der benachbarten Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung seien aus städtebaulicher Sicht unkritisch. Das Straßenbild lebe von den unterschiedlichen Gebäudehöhen, maßgeblich sei letztendlich die Einfügung des Entwurfs in den Straßenraum.

Der Beirat thematisiert den bewusst hergeleiteten kommunikativen Entwurf der bodentiefen Fenster und der dahinter liegenden gewerblichen Nutzung, verweist aber auch auf eine mögliche spätere Umnutzung zu Wohnzwecken, bei der die bodentiefen Fenster an der Gehwegkante nicht mehr unbedingt gewünscht sind und ggf. zugestellt werden. Überlegenswert wäre unter diesem Aspekt die Ausbildung eines Hochpaterre oder eines Sockels, was auch für die Büros mehr Nutzungs- und Arbeitsqualität bedeuten würde.

Weiterhin weist der Beirat auf die fehlende Barrierefreiheit – auch im Hinblick auf eine mögliche Umnutzung – hin. Der Architekt Herr Kastien ergänzt, dass der Einbau eines Aufzugs baulich vorbereitet und auch nachträglich möglich sei.

Empfehlungen:

- **Ggf. mehr Höhenlage des Erdgeschosses oder Sockelausbildung**
- **Nachhaltige Planung im Hinblick auf spätere Umnutzung (Wohnen, Barrierefreiheit)**

TOP 6

Höggenstraße 7b

Abbruch und Neubau eines Wohnhauses

Der Bauherr plant auf dem Grundstück Höggenstraße 7b den Neubau eines Wohnhauses. Das Bestandsgebäude soll abgebrochen werden. Geplant ist ein zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit Dachgeschoss, im rückwärtigen Teil des Grundstückes ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses geplant. Die Planung liegt aktuell als Massenstudie vor, um die Möglichkeiten der Bebauung auszuloten.

Es werden zwei Planungsvarianten vorgestellt. Die erste Variante zeigt eine L-förmige Gebäudekubatur innerhalb der Vorgaben des B-Planes mit Hofbildung zur Höggenstraße. Die Kubatur der zweiten Variante orientiert sich an der umliegenden Bebauung – abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes – traufständig zur Höggenstraße mit maximaler Hinterbebauung und Gartenbereich im rückwärtigen Teil.

Der Beirat freut sich über die frühe Phase der Beteiligung. Nach dem ersten Impuls, die Neubebauung traufständig an der Höggenstraße weiterzuführen, entwickelt sich eine Diskussion um das vielfältige Erscheinungsbild der Höggenstraße. Die Höggenstraße war ursprünglich die rückwärtige Erschließung der Gebäude und Hinterhöfe der Jakobstraße – die westliche Haupteinfallstraße der Soester Innenstadt –, deutlich erkennbar im Urkataster von 1828. Der Beirat könnte sich vor diesem Hintergrund die erste Planungsvariante sowie auch eine Weiterentwicklung dieser Variante vorstellen, bei der der nördliche Giebel des westlichen Flügels bis zur Höggenstraße vorgezogen wird und mit der denkmalgeschützten Mauer einen Hof bildet. Die Unterbrechung der Traufständigkeit würde der Vielfaltigkeit des Straßenzuges dienen. Der Hof könnte eine hohe Qualität entwickeln, wenn er nicht als reine Stellplatzfläche konzipiert wird. Überlegenswert sei auch ein (teilweiser) Erhalt und Weiterentwicklung des Bestandgebäudes.

Empfehlungen:

- **Entwicklung eines stimmigen (Hof-)Ensembles**
- **Entwicklung eines straßenseitigen Hofes bei qualitativer Nutzung und Gestaltung**
- **Prüfung eines Teilabrisses und Weiterentwicklung des Bestandes**
- **Wiedervorlage**

Ende der Sitzung 18:40 Uhr

Soest, den


.....
Claudia Pfeffer


.....
Olaf Steinbicker