

## Geschäftsstelle des Beirats für Architektur und Stadtgestaltung



**Protokoll der 1. Sitzung des Gestaltungsbeirats 2020 der Stadt Soest  
am 5. Februar 2020,  
17.00 Uhr, Sitzungssaal des Rathauses II**

**Es sind anwesend:**

Seitens des Beirates:

Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Franz Jörg Feja  
Dipl.-Ing. Architektin/Stadtplanerin Frau Grote  
Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Christian Moczala

Seitens der Verwaltung:

Matthias Abel	Technischer Beigeordneter, Stadt Soest
Steinbicker, Olaf	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Bohnenkamp, Anna Maria	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung - Untere Denkmalbehörde -
Brennecke, Arnd	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Claudia Pfeffer	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Herr Abel begrüßt den Gestaltungsbeirat und die Sitzungsteilnehmer und stellt die Tagesordnung vor. Er erläutert dem Publikum kurz die Arbeitsfelder des Gestaltungsbeirates in architektonischen und städtebaulichen Fragen. Er begrüßt Herrn Prof Moczala als neues reguläres Mitglied des Gestaltungsbeirates.

### **TOP 1**

#### **Einführung Herr Prof. Moczala**

Herr Moczala stellt sich vor und erläutert seine Tätigkeitsfelder. Schwerpunkt seines Büros ist die ganzheitliche Betrachtung und Zusammenführung von Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur, die Erfassung des Genius Loci für stadtraumgestaltende Projekte.

### **TOP 2**

#### **Wahl eines Vorsitzenden**

Herr Feja erklärt, dass er sich mit Frau Grote und Herrn Prof. Moczala zur Wahl der/des Vorsitzenden im Vorfeld der Sitzung besprochen und abgestimmt hat. Herr Feja und Herr Prof. Moczala schlagen vor Frau Grote als Vorsit-

zende zu wählen. Hierüber besteht Einvernehmen. Frau Grote bedankt sich für die Ernennung und nimmt den Vorsitz an. Sie stellt sich den Zuhörern kurz vor und leitet zum TOP 3 über.

### TOP 3

#### **Parkplatz Thomästraße (zwischen Hausnummer 2 und 6, neben der ehemaligen Gaststätte „Anno“), Neubau von Wohnungen und Gewerbe**

Der geplante Neubau liegt an prominenter Stelle gegenüber dem Baudenkmal Museum Wilhelm Morgner – ein Gebäude des Wiesbadener Architekten Rainer Schell von 1962 – sowie dem Patrokli-Dom mit Remter und Kreuzgang am Rand des ottonischen Stadtkerns. Das Straßenbild der Thomästraße ist geprägt von vor- und zurückspringenden trauf- und giebelständigen Solitärgebäuden unterschiedlicher Höhe, die durch Einfahrten und Gärten getrennt sind. In Richtung Innenstadt (ab Höhe Kolkstraße) werden die Baukörper großvolumiger und höher.

Auf der zu bebauenden Fläche zwischen dem Baudenkmal Thomästraße 2 (zurzeit Commerzbank) und dem Baudenkmal Thomästraße 6 (ehemalige Gaststätte „Anno 1888“) befindet sich zurzeit ein Parkplatz.

Herr Berger von der Fa. Materio stellt sich als Investor und Bauausführer vor. Herr Rinsdorf, Architekt des Bauvorhabens, erläutert das Projekt.

Der Neubau ist als ein dreigeschossiges Gebäude entlang der Straßenkante geplant und überschreitet straßenseitig sowie auch im Hinterhofbereich die Baugrenze bzw. die Baulinie des Bebauungsplanes. Die Kubatur des Neubaus ist angelehnt an die Kubatur des Gebäudes Thomästraße 2 und setzt den architektonischen Stil fort.

Im Erdgeschoss ist Gewerbe geplant, die beiden darüber liegenden Geschosse sind als Wohnungen gekennzeichnet. Das entspricht ebenfalls nicht den baurechtlichen Vorgaben. Zulässig ist Wohnen nur ab dem zweiten Obergeschoss. Der obere Teil des Mansardenwalmdachs soll nicht ausgebaut werden. Die Traufhöhe führt die Traufhöhe von Thomästraße 2 fort, der Walmknick orientiert sich an der Traufe von Thomästraße 6.

Die Tiefgarage wird durch einen PKW-Aufzug erschlossen. Der Neubau hat 6 Meter Abstandsfläche zur Thomästraße 6, da in diesem Bereich Außengastronomie des ehem. Anno 1888 geplant ist. Der rückwärtige Hofbereich ist als entsiegelte, begrünte Fläche angelegt.

Das an der östlichen Hauswand angebaute Treppenhaus des Gebäudes Thomästraße 2 ist nach eingehenden Untersuchung durch den Architekten nicht sinnvoll in die Neukonzeption einzubinden, so dass man sich zum Abbruch entschlossen hat, um es durch einen „sauberen“ Fugenkörper als Verbindungsbau von Thomästraße 2 und dem Neubau zu ersetzen.

Herr Rinsdorf betont zum Abschluss seiner Präsentation, dass sein Büro bewusst in engem Austausch mit der Stadtverwaltung mit einer Skizzenformulierung in den Gestaltungsbeirat gegangen ist, um das Projekt gemeinsam weiterzuentwickeln.

Der Beirat begrüßt grundsätzlich die Verfahrensweise, mit einem Projekt möglichst frühzeitig den Austausch und die Diskussion mit dem Gestaltungsbeirat zu führen. In der ersten Einschätzung des Bauvorhabens ist für den Beirat an dieser Stelle die Motivaufnahme der Architektur der Thomästraße 2 – also eine „fast historisierende“ Gestaltung – vorstellbar, denkbar sei auch eine abweichende Gestaltung. Bei einer architektonisch ähnlichen Baukörperfortführung steht die trennende, etwas zurückliegende Glasfuge im Widerspruch zur Fortführung. Bei Entfall der Fuge, entspricht die Baukörperlänge nicht der städtebaulichen Körnung des Umfeldes. Die Straßenrandbebauung formuliert deutlich einen urbanen Charakter, jedoch entsteht mit einer Anschlussbebauung an die Thomästraße 2 ein sehr langer, riegelähnlicher Baukörper.

## Empfehlungen:

- Die Fortführung der Architektur Thomästraße 2 wird positiv bewertet, eine davon abweichende Architektursprache wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen
- Zugestimmt wird der Überschreitung der Baulinie und dem Wohnen im ersten Obergeschoss; der Beirat empfiehlt hier eine grundsätzliche Öffnung der Befreiung vom Bebauungsplan
- Anpassung an die vorherrschend kleinteilige Parzellierung, Gliederung und Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung
- Angesichts der bedeutsamen Baudenkmäler im Umfeld sollte sich der Neubau in Maßstab und Proportion harmonisch in das Stadtgefüge integrieren und sich nicht in der Vordergrund drängen
- Mehr Abstand zum Gebäude Thomästraße 6 zugunsten der geplanten Außengastronomie
- Entfall der Glasfuge
- Wiedervorlage

## TOP 4

### Westenhellweg 7, Neubau Wohn- und Bürogebäude mit Tiefgarage

Die Herren Hille und Stock, Architekten und gleichzeitig die Investoren, erläutern ihr Bauvorhaben. Der Westenhellweg ist geprägt von gründerzeitlichen Stadtvillen – viele davon denkmalgeschützt – und großen Gärten mit ausgestalteten Einfriedungen. Charakteristisch für das Straßenbild sind auch die großen, alten Bäume.

Der Neubauentwurf zeigt ein dreigeschossiges Gebäude mit Tiefgarage/Kellergeschoss und einem sehr flach geneigten, straßenseitig nicht sichtbarem Walmdach. Der fast trapezförmige Grundriss folgt den Flurstücksgrenzen. Die Gebäudeflucht orientiert sich an den Bestandgebäuden. Der Fußboden des Erdgeschosses liegt 1,60 über Straßenniveau und wird durch eine 10-stufige Treppenanlage erschlossen, die an der Bürgersteigkante beginnt und in einem mittig angelegten Gebäudeeinschnitt führt, in dem auch der Fahrstuhl liegt. Dieser Einschnitt gliedert zugleich das Gebäude in zwei Teile. Der Baukörper mit Fassaden in Ziegelsichtmauerwerk ist im Kontrast zur angrenzenden Bebauung bewusst schlicht gestaltet.

Zwischen westlicher Gebäudeseite und Grundstücksgrenze liegt die Tiefgaragenzufahrt, die oberirdische Stellplatzanlage wird durch eine Zufahrt zwischen östlicher Grundstücksgrenze und östlicher Gebäudewand erschlossen, aufgrund ihrer Grenzständigkeit gilt diese Wand als Gebäudeabschlusswand.

Der Beirat hat sich vor Ort ein Bild über den städtebaulichen Charakter des Westenhellwegs gemacht und das zu bebauende Grundstück in den baulichen Kontext des Straßenzuges gesetzt. In der Abfolge der vorherrschend offenen villenartigen Einzelbebauung entlang der Straße Westenhellweg wirkt der Entwurf in seinen ganzen Dimensionen zu kräftig und steht im Gegensatz zur der lockeren Abfolge der Solitärgebäude. Der Gebäudeeinschnitt des Entwurfs nimmt diese architektonische Sprache der Solitärbauten zwar auf und versucht eine gewisse Kleinteiligkeit, mit der jedoch nicht die erforderliche Differenzierung erreicht wird. Die Absicht, dem Fassadenrhythmus der Straße zu folgen, geht verloren.

Die Zugangstreppe, die an die Straßenkante stößt, ist untypisch für das Straßenbild, ebenso das sehr hoch gelegene Erdgeschoss. Die fensterlose Gebäudeabschlusswand hat den Charakter einer Brandwand, die umgebenden Solitärgebäude haben drei Ansichtsfassaden.

Der Beirat sieht die extreme Ausnutzung des Grundstücks mit Gebäudekörper, Zufahrten und Stellplatzanlagen sehr kritisch. Die Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich sind zu den rückwärtigen ruhigen Gartenbereich der Nachbarbebauung angeordnet, der so hohe Grad an Grundstücksversiegelung, zu wenig Grün- und Freiflächen werden ebenfalls kritisch bewertet.

**Empfehlungen:**

- Reduzierung der Gebäudekubatur entsprechend der Umgebung
- die Oberkante des Kellergeschosses sollte auf der Höhe des Bestandsgrundstückes (rückwärtiger Gartenbereich) liegen
- Errichtung des Neubaus mit einem geneigten Daches mit sichtbarer Traufkante, Verzicht auf die Attika
- Fuge/Einschnitt zur Wahrung der vorhandenen Gebäudebreiten im Quartier prägnanter gestalten (keine Glasfuge)
- Grün- und Freiflächen im hinteren Bereich anstelle von oberirdischen Stellplätzen
- Wiedervorlage

Ende der Sitzung 18.25 Uhr

Soest den 24.2.2020



Claudia Pfeffer



Olaf Steinbicker