

## Geschäftsstelle des Beirats für Architektur und Stadtgestaltung



### Protokoll der 2. Sitzung des Gestaltungsbeirats 2020 der Stadt Soest am 16. April 2020, 15.30 Uhr Videokonferenz

Aufgrund der aktuellen Pandemiebeschränkungen findet die Sitzung des Gestaltungsbeirates in Form einer Videokonferenz statt.

#### Es nehmen teil:

##### Seitens des Beirates:

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

##### Seitens der Verwaltung:

Steinbicker, Olaf	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Brennecke, Arnd	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Bohnenkamp, Anna Maria	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung - Untere Denkmalbehörde -
Claudia Pfeffer	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Frau Bohnenkamp und Frau Pfeffer sind inaktiv beteiligt, können die Sitzung per Bild und Ton verfolgen, sind aber aufgrund eines Technikausfalls der Konferenz nicht zugeschaltet.

Frau Grote begrüßt die zugeschalteten Teilnehmer Herrn Rinsdorf, Herrn Berger und Herrn Acconci.

#### TOP 1

### **Parkplatz Thomästraße (zwischen Hausnummer 2 und 6, neben der ehemaligen Gaststätte „Anno 1888“), Neubau von Wohnungen und Gewerbe Wiedervorlage**

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. Die Abstandsfläche des Neubaus zur Thomästraße 6 (ehem. Gastronomiebetrieb „Anno 1888“) beträgt 6 Meter und soll als Fläche für Außengastronomie dienen. Der rückwärtige Hofbereich ist als entsiegelte, begrünte Fläche

angelegt. Der Neubau ist als dreigeschossiges Gebäude entlang der Straßenkante geplant und überschreitet straßenseitig sowie auch im Hinterhofbereich die Baugrenze bzw. die Baulinie des Bebauungsplanes. Im Erdgeschoss soll Gewerbe angesiedelt werden, die beiden darüber liegenden Geschosse sowie das Dachgeschoss sind als Wohnungen geplant. Der Beirat hat in der ersten Sitzung 2020 schon eine Befreiung vom Bebauungsplan empfohlen, da die baurechtlichen Vorgaben nicht eingehalten werden.

Herr Rinsdorf stellt unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus der Sitzung vom 5.2.2020 vier neue Entwürfe zur Diskussion.

Zunächst erläutert er die Aufteilung der Grundrisse des Erdgeschosses für Gewerbenutzung und der Obergeschosse für Wohnzwecke. Die Straßenfassade ist im Gegensatz zum ersten Entwurf, der in der letzten Sitzung vorgestellt wurde, etwa 1 Meter von der Straßenkante zurückgesetzt und orientiert sich an der straßenseitigen Gebäudelinie der Thomästraße 6. Die Grundrisse sind in drei Nutzungseinheiten sowie einem Fugenkörper aufgeteilt, der Zugang zur Tiefgarage mittels Autolift liegt zwischen zwei Nutzungseinheiten und dem Fugengebäude im Erdgeschoss. Die innere dreiteilige Gebäudeaufteilung spiegelt sich in der Fassadengestaltung wieder.

Der erste Entwurf V1 zeigt einen durchgängigen Gebäudekörper mit Satteldach und drei Dachgauben, die in der Mittelachse der drei Nutzungseinheiten angeordnet sind. Die Traufhöhe schließt an das Bestandsgebäude an, das Fugengebäude ist nur in der Fassadengestaltung ablesbar.

Der Entwurf V2 zeigt ein Mansarddachgebäude mit abgewalmter Dachfläche zur Thomästraße 6. Durch die abgewalmte Dachfläche wird auf das Nachbargebäude Rücksicht genommen. Die Kubatur des Neubaus ist angelehnt an die Kubatur des Gebäudes Thomästraße 2 und setzt den architektonischen Stil fort

Im dritten Entwurf V3 ist ein dreiteiliger Baukörper mit Satteldach und einem viergeschossigen Fugenkörper mit reiner Erschließungsfunktion in Flachdachausführung dargestellt. In der 3D-Straßenansicht zeigt der Fugenkörper nach Auffassung der Beiratsmitglieder eine deutliche Zäsur in der Trauflinie und krägt zwischen den beiden Gebäuden turmartig hervor.

Der Variante V4 zeigt einen dreiteiligen giebelständigen Entwurf im Bereich der Nutzungseinheiten mit unterschiedlicher Fensteraufteilung. Die giebelständigen Satteldächer sind mit Flachdachelementen verbunden. Der Fugenkörper wiederum ist ein viergeschossiger Gebäudeteil mit Satteldach, dessen Traufkante sich am Knick des Mansarddachs der Thomästraße 2 orientiert.

Der Beirat diskutiert die vier Entwürfe. Der Entwurf V1 zeigt einen wohlthuenden Verzicht auf den Fugenbaukörper, aber durch das vereinfachte Dach entsteht ein massiver Bau und durch die hohe Giebelwand setzt sich der Neubau zu stark von dem Baukörper Thomästraße 6 ab. Insgesamt sieht der Beirat in diesem Entwurf keinen Niederschlag der vorangegangenen Empfehlungen und schlägt vor, diese Variante nicht weiter zu verfolgen.

In dem Entwurf V2 sieht der Beirat durch den Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Gebäudefuge und die Fortführung des Bestandsbaus eine Weiterentwicklung der Empfehlungen aus der ersten Sitzung. Das Walmdach öffnet den Freiraum zum Gebäude Thomästraße 6, dadurch behält dieses Gebäude seine stadträumliche Erscheinung. Die rhythmische Anordnung der Fassadenelemente erzeugt eine ruhige, ausgewogene Wirkung, die durch weitere Ausdetaillierung und hohe qualitative Materialität betont werden sollte. Die Anbindung an das Bestandsgebäude erzeugt ein einheitliches Bild.

In der Variante V3 sieht der Beirat keinen Ansatz zur Weiterentwicklung. Das viergeschossige, flach gedeckte Fugengebäude lässt das Hauptgebäude als Solitärbau erscheinen. Die Rhythmisierung der Gesamtfassade und der Dachgauben steht im Widerspruch zum Grundrisskonzept. In der 3D-Straßenansicht wirkt der Fugenbau durch das vorstehende, flach gedeckte, vierte Geschoss und die Durchbrechung der Trauflinie als Fremdkörper.

Im vierten Entwurf V4 diskutiert der Beirat den Ansatz der Giebelständigkeit. Positiv bewertet er die erkennbare Gliederung durch die Giebel, die das Grundrisskonzept aufnehmen, sowie die nachvollziehbare Fensteranordnung. Problematisch sieht der Beirat den viergeschossigen, traufständigen Fugenbau mit Satteldach. Die Traufkante des Fugengebäudes liegt höher als die des Bestandsgebäudes und durch die nicht mehr passende Dachneigung erzeugt der Verbindungsbau einen Bruch zwischen Bestand und Neubau, er fungiert nicht als verbindendes Element. Ebenfalls problematisch sieht der Beirat auch die Durchschneidung der Giebelkonstruktion mit Flachdachelementen.

#### **Empfehlungen:**

- **Weiterverfolgung der Entwürfe V2 und V4**
- **Bei Weiterentwicklung des Entwurfes V2:**
  - **Übertragung der Konformität des Grundrisskonzeptes auf die Fassadengestaltung unter Beibehaltung des angenehmen, ruhigen Fassadenrhythmus.**
  - **hohe qualitative Materialität bei der Fassadengestaltung**
- **Bei Weiterentwicklung des Entwurfes V4:**
  - **Überarbeitung des Fugenkörpers unter Einbeziehung der Gliederung und konformere Anknüpfung an den Bestand**
  - **Überarbeitung der Flachdachelemente zwischen den Giebeln**
- **Ggfs. Wiedervorlage**

## **TOP 2**

### **Werkstraße, Haus des Bauens Neubau eines Bürogebäudes**

Der Architekt Herr Acconci erläutert das Bauvorhaben eines Neubaus eines Bürogebäudes an der Werkstraße am nördlichen Ausgang des Soester Bahnhofs. Planungsrechtlich hält das Vorhaben die Vorgaben des B-Planes 175A ein. Der Neubau nutzt die vorgegebenen überbaubaren Flächen innerhalb der vorgegeben Baugrenzen. Das Bürogebäude ist ein viergeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Auf dem Staffelgeschoss befindet sich eine flächendeckende, schräg aufgestellte Photovoltaikanlage, Ziel ist ein energetisch CO<sub>2</sub>-neutrales Gebäudekonzept.

Das mehrgeschossige Eingangsfoyer liegt an der Ostseite des Gebäudes. Die Westseite hat eine offene Fensterfassade, die Nord- und Südfassaden sind u. a. aus Schallschutzgründen geschlossener und mit nur wenigen schmalen Fensterbändern gestaltet. Durch seine abgerundete Südseite mit vollflächiger Rankhilfe für Begrünung wirkt der Baukörper organisch.

In den trapezförmigen Grundrissen der Geschosse lassen sich durchgängig zwei Nutzungsbereiche ablesen. Geplant ist ein „Haus des Bauens“, in dem sich Ingenieurbüros in unterschiedlichster Größe ansiedeln können, daher ist die Innenarchitektur an eine dynamische Büroentwicklung und maximale Flexibilität zugeschnitten.

Die Stellplätze liegen im Südwesten etwas abseits des Gebäudes auf einem benachbarten, separatem Grundstück. Dem Eingangsbereich vorgelagert befinden sich öffentliche Kurzzeitparkplätze für Bahnhofsbesucher.

Frau Grote hebt den hohen Anspruch des Projekts hervordirekt im nördlichen Ausgangsbereich des Bahnhof. In der Diskussion stellt sich die Frage nach der Adressbildung des Neubaus mit seiner Eingangsanlage, die sich aus Sicht des Beirates aufgrund der zum Gebäude gehörenden Stellplatzanlage und des Bahnhofsausganges eher südlich und nicht nach Osten orientieren sollte.

Durch die unterschiedlichen Fassadenmotive und die vorgelagerte, dominante Fluchtspindeltreppe an der Schauseite des Gebäudes ergibt sich ein widersprüchlicher, nicht homogener Baukörper. Gerade der Bereich der Fluchttreppe ist erfahrungsgemäß ein Raum, der sich oft zu einer „Schmuddelecke“ entwickelt, besonders in einem hochfrequentierten Bahnhofsbereich. Ferner stelle sie ein zu dominantes Gestaltungselement dar, das dadurch den Gestaltwert des Gebäudes beeinträchtigt.

Der Beirat begrüßt das Konzept des vierten Geschosses als Staffelgeschoss, dadurch werde eine Überhöhung des Baukörpers vermieden. Um mehr Homogenität im Gesamterscheinungsbild des Gebäudes zu erzeugen, schlägt der Beirat hier eine Fortführung der Fassadengestaltung in Holz vor. Die schräg aufgestellten Photovoltaik-elemente wirken auf dem Staffelgeschoss wiederum zu additiv und könnten flacher angeordnet bzw. in der Fassade integriert werden.

Kritisch sieht der Beirat die vielen unterschiedlichen architektonischen Gestaltungsmotive der Fassadeneinheiten, wünschenswert wäre ein insgesamt homogener Entwurf.

#### **Empfehlungen:**

- **Reduktion der Vielfalt der gestalterischen Elemente sowie bessere Abstimmung der Gestaltungselemente zu einem „schlüssigen Ganzen“**
- **Beschränkung der Materialität, z. B. Holzausführung des Staffelgeschosses**
- **Integration der Fluchttreppe in das Gebäude**
- **Ggf. Wiedervorlage**

Ende der Sitzung 17:05 Uhr

Soest den 24.2.2020

.....  
Claudia Pfeffer

.....  
Olaf Steinbicker