

## Geschäftsstelle des Beirats für Architektur und Stadtgestaltung



### Protokoll der 4. Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Soest am 2. September 2020, 18.00 Uhr, Ratssaal des Rathauses I

Es sind anwesend:

Seitens des Beirates:

Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Franz Jörg Feja  
Prof. Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Christian Moczala

Seitens der Verwaltung:

Steinbicker, Olaf	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Schuchardt, Katharina	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung - Untere Denkmalbehörde -
Bunse, Philipp	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Claudia Pfeffer	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Herr Steinbicker begrüßt den Gestaltungsbeirat und die Sitzungsteilnehmer und stellt die Tagesordnung vor. Herr Feja übernimmt stellvertretend den Vorsitz für die nicht anwesende Frau Grote und eröffnet die Sitzung.

#### TOP 1

##### **Klosterstraße 1, Umbau, Erweiterung, Aufstockung und Teilabbruch des vorhandenen Gebäudes**

Der Architekt Herr Hohmann stellt sein Bauvorhaben auf dem Grundstück Klosterstraße 1 vor. Das bestehende zurückliegende Lagergebäude mit flachem Pultdach, das zu Klosterstraße hin eingeschossig und im hinteren Grundstücksteil ein zweieinhalbgeschossiges, giebelständiges Gebäude ist, soll teilweise abgebrochen und durch ein dreieinhalbgeschossiges, giebelständiges Wohngebäude ersetzt werden.

Im Bestand ist der Lagerraum im Bereich des Erdgeschosses auf etwa 2 Meter Länge an das Baudenkmal Klosterstraße 3 angebaut, springt aber auf Höhe des Obergeschosses zurück, so dass der Dachüberstand des Baudenkmals nicht berührt wird. An der Grenz wand des Baudenkmal zum Baugrundstück befinden sich Fenster.

Der Entwurf hält sich weitgehend an die Vorgaben des Bebauungsplanes. Das Konzept zeigt eine verkleinerte Grundfläche, die durch die Aufstockung auf dreieinhalb Geschosse kompensiert werden soll. Der Neubau soll teilweise an das Bestandsgebäude Grandweg 37 – ein gründerzeitliches, nicht denkmalgeschütztes Gebäude mit

Schaufassaden zum Grandweg und zur Klosterstraße – und an das Baudenkmal Klosterstraße 3 angebaut werden. Die Giebelfassade des Neubaus wird auf der aktuell zurückspringenden Baulinie um 45 cm vorgezogen, sodass zum Straßenbereich weiterhin Platz für PKW- und Fahrradstellplätze, Mülltonnen sowie ein Grünstreifen ist. Im Gegensatz zum Bestand verspringt die neue Fassade ab dem ersten Obergeschoss nicht und schneidet ein Stück des Dachüberstandes des Baudenkmales ab, was bauliche Veränderungen am Dach und in Bezug auf die Entwässerung zur Folge hätte, daher räumt die Denkmalpflege beim direkten Anbau schwerwiegende Bedenken ein.

Der Beirat sieht in dem Umbau des Gebäudes Klosterstraße 1 eine komplexe Aufgabe mit baulichen Kompromissen, die einerseits die klare Stellungnahme der Denkmalpflege zum benachbarten Baudenkmal und andererseits ein schlüssiges, vermittelndes Konzept zwischen dem gründerzeitlichen Gebäude Grandweg 37 und dem Baudenkmal berücksichtigen muss. Erschwerend sind die verschiedenen Anforderungen an Dachneigung, Einbeziehung der Brandwand und die Erschließung des Gebäudes. Der Vorplatzentwurf hat nicht die satzungsspezifischen Anforderungen an die Gestaltung mit Grünsandsteinmauer- und Zaunelementen zur Straße, denn dadurch würden die geplanten Stellplatzanlagen für PKW und Fahrräder sowie eine Mülltonnenanlage stark reduziert oder wegfallen. Der Vorplatzentwurf zeigt im öffentlichen Raum keine Qualität.

Der Beirat diskutiert zwei gestalterische Ansätze und hält dabei eine Abweichung von der Gestaltungssatzung zur Erhaltung des Baudenkmal Klosterstraße 3 für vertretbar. Er verweist auf Alternativen zur Fugengestaltung, neuer Bauflucht und Durchfahrtsmöglichkeiten.

#### **Empfehlungen:**

- **Bereinigung des aktuellen Entwurfes mit klarer Fuge zum Baudenkmal**
- **architektonisch homogenes Konzept**
- **einheitliche, ruhige Dachlandschaft**
- **Erarbeitung einer Alternative mit Vorziehen der Fassade bis zur Straße mit einer breiten Fuge zum Baudenkmal, so dass dies nicht beeinträchtigt wird, die erforderlichen Stellplätze und Grünanlagen wären als Innen- oder Hinterhoflösung möglich**
- **Wiedervorlage mit beiden Varianten (Überarbeitung vorliegender Entwurf und straßenbündige Variante)**

## **TOP 2**

### **Pollhofstraße 11, Abbruch und Neubau**

Das Gebäude Pollhofstraße 11 ist ein dreigeschossiges Fachwerkgebäude mit traufständigem Satteldach und im baurechtlichen Sinn Teil einer Doppelhaushälfte. Die Fassade ist geschützt, die Einstufung des Gebäudes ist als „erhaltenswert“ erfolgt. Die Bausubstanz ist schlecht erhalten, daher wurde einer Abbruchgenehmigung seitens der Bauordnung bereits zugestimmt. Der Architekt Herr Lars Peters zeigt in seinem Entwurf ein zweigeschossiges, traufständiges Gebäude mit ausgebautem Dach und rückseitigem, großen Dacheinschnitt. Die Fassade ist dreiachsig und leicht asymmetrisch gegliedert und hat in beiden Vollgeschossen bodentiefe Fenster. Die Gebäudemittelachse mit Eingangsbereich wird durch einen breiten senkrechten, farblich abgesetzten Streifen betont, der sich ab Traufkante baulich als Zwerchhaus mit flachem Dach fortsetzt.

Der Beirat betont bei diesem Bauvorhaben die durchaus exponierte Lage, die Kubatur passt sich mit der traufständigen Dachausrichtung in die Straßenarchitektur ein. Der Entwurf zeigt sich zeitgenössisch und vorstädtisch, aber durch seine Asymmetrie etwas unausgewogen und wenig spezifisch für das Soester Altstadtbild. Der farblich abgesetzte Mittelstreifen mit dem Zwerchhaus täuscht ein Risalit vor und erzeugt dadurch den Eindruck eines

Treppenhauses, tatsächlich befinden sich dahinter aber Wohnräume. Die bodentiefen, straßenseitigen Fenster sind aufgrund ihrer Südausrichtung eine gute Lichtquelle für die Wohnräume, werden bei der geplanten Nutzung als Bad und Hausanschlussraum aber erfahrungsgemäß mit Sichtschutz versehen, da sie von der Straße aus einsehbar sind.

Der an der Giebelseite angesetzte Dacheinschnitt an der Gebäuderückseite unterbricht die hintere Fassadensymmetrie und sollte mittig positioniert werden, dadurch entspricht er auch der Gestaltungssatzungsvorgabe und dem Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft.

#### **Empfehlungen:**

- **klassische Gaubenlösung statt Zwerchhaus**
- **Rücknahme der vertikalen Fassadengestaltung, keine Mittenbetonung**
- **Überarbeitung der Symmetrie, Fensterverteilung und Proportionen**
- **mittigen Dacheinschnitt auf der Gebäuderückseite prüfen**

Ende der Sitzung 18.50 Uhr

Soest den 9.9.2020

.....  
Claudia Pfeffer

.....  
Olaf Steinbicker