

**Geschäftsstelle des Beirats**

**für Architektur und Stadtgestaltung**

**Protokoll der 2. Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Soest**

**am 15. April 2021,**

**18 Uhr Videokonferenz**

Aufgrund der aktuellen Pandemiebeschränkungen findet die Sitzung des Gestaltungsbeirates in Form einer Videokonferenz mit den von den Fraktionen bestimmten Zuhörern statt.

**Es nehmen teil:**

Seitens des Beirates:

Dipl.-Ing. Architektin/Stadtplanerin Frau Grote

Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Franz Jörg Feja

Prof. Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Christian Moczala

Seitens der Verwaltung:

Olaf Steinbicker Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Matthias Abel Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Fabian Schwartze Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Anna Maria Bohnenkamp Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung - Untere Denkmalbehörde -

Philipp Weinkopf Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Peter Bettenbrock Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Claudia Pfeffer Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Zugeschaltete Zuhörer:

Christiane Mackensen (in Vertretung)

Andreas Kappelhoff

Bastian Weber

Werner und Karin Liedmann

Frau Grote begrüßt die anwesenden Teilnehmer aus Verwaltung und Politik. Die Beiratsmitglieder stellen sich kurz vor, Frau Grote leitet zum TOP 2 über, der aus pragmatischen Gründen vorgezogen wird.

**Top 2**

**Krummel 1, Aufstockung und Umbau des Ärztehauses**

Der technische Leiter und Architekt Herr Sass vom Ev. Marienkrankenhaus und der Architekt Herr Kastien erläutern das Bauvorhaben. Das Gebäude am Krummel 1 ist das ehemalige Schwesternwohnheim des Marienrankenhauses, in dem jetzt niedergelassene Ärzte als Kooperationspartner untergebracht sind. Der Bedarf an Kooperationen steigt und erfordert mehr Räumlichkeiten am Standort. Herr Kastien erläutert anhand des Bestandsfotos der Westfassade den Baukörper mit den bereits vorangegangenen Umbauten und Fassadensanierungen. Die Grundkonstruktion des gesamten Baukörpers besteht aus einem Stahlbetonskelettbau. Das Haupthaus ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit Flachdachkonstruktion, an dem seitlich dreigeschossige Baukörper, ebenfalls mit Flachdächern, angesetzt wurden. Bei der Fassadensanierung wurden die ehemaligen Balkone für die Innenraumnutzung geschlossen. Die barrierefrei Vertikalerschließung erfolgt neben dem Haupteingang durch einen Aufzug.

Eine Sprengisometrie zeigt die Planung der inneren und äußeren Teilumbauten bzw. Erweiterungen. Geplant ist eine Westerweiterung mit einer Aufstockung der vorhandenen drei auf vier Geschosse mit Anschluss an den Hauptbaukörper. Das vierte Geschoss soll dort, wo es statisch möglich ist, zurückspringen, so dass es die Wirkung eines Staffelgeschosses bekommt. Der zurückliegende südöstliche Block wird um zwei auf dann drei Geschosse erhöht. Als zweiten baulichen Rettungsweg wird ein Treppenhaus an den Außenaufzug der Westfassade angebaut, die Nordfassade bekommt eine außenliegende Fluchttreppe in Stahlkonstruktion. Geplant ist, das Fassadenmotiv weiterzuführen, das heißt, Fensterbänder an der Ostfassade und Lochfassade an der Nordseite.

Der Beirat bittet zunächst um die Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde. Frau Bohnenkamp erläutert kurz die Besonderheit der geschützten Blickachsen der Soester Denkmalbereichssatzung im Hinblick auf die Sicht zur Wiesenkirche: hier ist ab dem oberen nördlichen Knick des Straßenverlaufs Krummel der Blick auf die Wiesenkirche geschützt. Die Aufstockung des westlichen Blocks des Ärztehauses erzeugt zwar im Straßenverlauf einen deutlichen Schluchtcharakter, verstellt aber nicht die Sicht auf die Wiesenkirche. Auch die Blickrichtung aus der Walburger-Osthofen-Wallstraße stadteinwärts wird nicht beeinträchtigt.

Der Beirat stellt sich die Frage nach der angemessenen Aufstockung des Gebäudes im städtebaulichen Kontext, denn zunächst ist das Gebäude grundsätzlich so, wie es sich darstellt, ein Solitärgebäude, dass sich durch sein großes Volumen aus den kleinteiligen Strukturen der Altstadt hervorhebt. Dennoch fügt es sich durch seinen abgestaffelten Baukörper gut in das Umfeld ein. Der Beirat begrüßt, dass das neue Konzept die Staffelkonstruktion im Wesentlichen weiterführt und daher für ein umfeldverträgliches Gebäudevolumen sorgt. Er befürwortet die insgesamt freundliche, einladende Gestaltung der Westfassade. Besonders betont er die gelungene Gestaltung mit Fensterbändern, die um die Ecke führen. Wünschenswert ist, diese Qualität auch auf das neue Geschoss zu übertragen – sofern dies statisch möglich ist –, um auch weiterhin die homogene, ruhige Fassade zu erhalten.

Der Beirat bejaht die Denkmalverträglichkeit der Umbaumaßnahmen, bittet aber darum, ein Augenmerk auf die Nordfassade zu richten, die gestalterisch eine Rückseitenwirkung hat. Da sie aber an exponierter Stelle im Eintrittsbereich zur Altstadt und insbesondere zur Wiesenkirche steht, wäre hier eine qualitative Aufwertung wünschenswert. Hier wünscht sich der Beirat eine Aufwertung durch gestalterische Motive, dadurch wäre das Mehrvolumen im Straßenraum im Hinblick auf die Einwände der Unteren Denkmalbehörde vertretbar.

Ebenso abweisend zeigt sich aus Sicht des Beirates der Eingangsbereich der Westfassade mit dem vorgelagerten Parkplatz; Vorschlag wäre auch hier eine Aufwertung im Bereich des Parkplatzes mit gestalterischen Elementen, die eine Aufenthaltsqualität erzeugen.

**Empfehlungen:**

* Fortführung der bestehenden Fassadengestaltung an der Aufstockung der Westfassade
* Aufwertung der Nordfassade zur Schauseite
* Qualitative Aufwertung der Eingangssituation
* Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsqualität

**TOP 1**

**Windmühlenweg 23-25, Abriss und Neubebauung**

**Wiedervorlage**

Der Windmühlenweg beginnt südlich des äußeren Altstadtringes am Abschnitt Brunowall und verläuft in süd-südöstlicher Richtung stadtauswärts. Das Bauvorhaben liegt innenstadtnah im ersten Abschnitt. Die westliche Seite des Windmühlenwegs und die erste Hälfte der östlichen Seite sind geprägt von kleinteiliger, meist traufständiger Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit schmalen, straßenseitigen Vorgärten. Die weitere Bebauung an der östlichen Seite setzt sich aus größeren Gebäudekomplexen zusammen Ein alter, prägnanter Baumbestand säumt beidseitig den Windmühlenweg. Das zu bebauende Eckgrundstück liegt längsseitig am Windmühlenweg und mit der schmaleren Seite am Troyesweg, einer verkehrsberuhigten Zone mit Zufahrt zur Sekundarschule, und ist die Schnittstelle der beiden unterschiedlichen Baustrukturen des Straßenzuges. Das mittig auf dem Grundstück stehende Bestandsgebäude, ein traufständiges, langrechteckiges ehemaliges Schulgebäude, soll abgerissen werden. Prägnant für dieses Grundstück ist der alte Baumbestand, der nach Möglichkeit erhalten werden soll.

Der Architekt Herr Passgang und der Bauherr Herr Bürger stellen das neue Konzept unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem Gestaltungsbeirat vom 10.2.2021 vor. Auf dem Grundstück zeigt sich nun eine axialsymmetrische Anordnung von fünf Gebäudekörpern: drei Gebäude stehen giebelständig mit dem Eingangsbereich zum Windmühlenweg, das mittlere ist etwas niedriger und zurückversetzt, so dass sich eine Vorplatzsituation zwischen den drei Gebäuden an der Straße bildet. Die beiden anderen Gebäude stehen in Verlängerung der äußeren Gebäude traufständig mit den Eingängen zum Troyesweg bzw. zur Zufahrt zum Rathaus II, so dass insgesamt eine klare Adressbildung erreicht wird. Die außenliegenden Gebäude sind mit einer Erdgeschosszone mit begrüntem Flachdach verbunden. Geplant ist hier weiterhin eine gemischte Nutzung von Wohngruppen, Seniorenbetreuung. Das mittlere Gebäude soll ein reines Wohngebäude sein.

Die äußeren Gebäudekörper bestehen aus zwei ineinander geschobenen Giebelhäusern in unterschiedlichen Materialitäten, die vorspringenden Gebäude sind verklinkert, die zurückspringenden verputzt. Das mittlere Doppelgiebelhaus ist vollständig verklinkert. Alle Gebäude haben eine betonte Klinkersockelzone, die Eingangsbereiche zurückhaltend ausgestaltet. Insgesamt sind Gebäude niedriger als in der ersten Planung. Im Gegensatz zum ersten Konzept wird auf ein zweites Dachgeschoss verzichtet, dafür sind die inneren Giebelflächen nun durch Flachdachzonen verbunden, so dass mehr hier Wohnraum erreicht wird.

Die Außenstellflächen wurden reduziert, der gesamte Gebäudekomplex ist mit einer Tiefgarage, die auch das „Nebenflächenprogramm“ der jeweiligen Gebäude enthält, unterkellert. Die eingehauste Zufahrt erfolgt über die Zufahrt zum Rathaus II. Über die Tiefgarage erreicht man alle Treppenhauskerne des Gebäudeensembles.

Herr Passgang betont, den prägenden Baumbestand auf dem Grundstück soweit wie möglich zu erhalten und erläutert anhand eines Baumgutachtens in Verbindung mit der neuen Planung, welche Bäume erhalten bleiben, welche weichen müssen und wo nachgepflanzt werden soll.

Der Beirat sieht eine deutliche Verbesserung des Bauvorhabens, bei dem die wesentlichen Anregungen aus der letzten Sitzung umgesetzt wurden: die Gebäude haben nun eine klare Adressierung und klar auffindbare Eingangsbereiche. Einzig die Sekundärerschließung der Erdgeschosszone, die vom Windmühlenweg aus zwischen den Gebäuden durchläuft, ist fraglich und sollte in Abhängigkeit der Erdgeschossnutzung gegebenenfalls verlegt werden.

Die fünf Baukörper haben in Relation zum Grundstück und der Umgebungsarchitektur ein angemessenes Bauvolumen. Die Reduzierung der ursprünglich zwei Dachgeschosse auf ein Dachgeschoss, das Fassadenmotiv der ineinandergeschobenen Giebel der äußeren Gebäude in der Kombination mit dem mittleren, etwas tieferen Gebäude gliedern die Gebäudemasse und ergeben ein wohltuendes Bild. Etwas kritisch sieht der Beirat die starke Kontrastgestaltung von Klinker- und Putzfassade. Hier wäre ein Ersatz der Putzfassade durch eine zweite kontrastfarbene Klinkerfassade denkbar.

Der Beirat weist darauf hin, dass die Flachdachbereiche zwischen den Giebeln ausreichend zurückweichen, sodass die Ansicht der Giebelfassade dadurch nicht unterbrochen wird.

Der durch den Rücksprung des mittleren Gebäudes entstehende Vorplatz erschließt sich dem Beirat nicht so ganz, hier stellt er sich die Frage nach dem Nutzen. Herr Passgang erläutert kurz, dass hier noch eine Durchgrünung geplant sei, die den Vorplatzcharakter zurücknimmt.

Der Beirat bemerkt, dass der als erhaltenswert gekennzeichnete Ahorn zwischen den beiden südlichen straßenseitigen Gebäuden, der in der Visualisierung prägnant sichtbar ist und die Straßenansicht begrünt, eigentlich, wie im Fällungsplan markiert, durch den Tiefgaragenbau wegfällt. Hier erfolgt die eindringliche Bitte des Beirates, den Baumbestand, der dieses Grundstück stark prägt, sicherzustellen, mit dem ebenso eindringlichen Hinweis, zu prüfen, ob die Bebauung auch weit genug von den Kronentraufbereichen entfernt ist, so dass der Bestand auch die Bauphase längerfristig überlebt. Großkronige Bäume bieten eine enorme Wohnqualität und erzeugen ein mittlerweile nicht mehr zu unterschätzendes Mikroklima. Ebenso werten die Bäume die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Gebäudekomplexes enorm auf.

**Empfehlungen:**

* Erhalt der Bäume während und auch dauerhaft nach der Bauphase sicherstellen
* Standort Ahorn überprüfen
* Ggf. weiteres Abrücken der Gebäudekörper vom Kronentraufbereich
* Rücknahme des Vorplatzcharakters
* Rücknahme des starken Kontrastes von Putz- und Klinkerfassade, ggf. Putz durch kontrastfarbenen Klinker ersetzen
* Sekundärerschließung überarbeiten
* Ausreichender Rücksprung der Flachdachzonen zwischen den Giebeln, so dass diese in der Giebelansicht nicht sichtbar sind

**TOP 3**

**Glasergasse 5, Abriss und Neubebauung**

Der Architekt Mattias Hille stellt das Bauvorhaben Glasergasse 5 vor. Die Glasergasse liegt im östlichen Teil der Soester Altstadt und verbindet die Thomästraße und den Hohen Weg. Das Gebäude Glasergasse 5 liegt umgeben von vorwiegend zweigeschossigen Bauten etwas zurückversetzt von der Straße und tritt somit städtebaulich nur wenig in Erscheinung. Ursprünglich war es das Gästehaus des ehemaligen Hotels Andernach (EckeThomästraße/Glasergasse). Es ist ein Bungalow mit Walmdach in Fertigbauweise, das Dach ist nicht ausgebaut. Der private Bauherr möchte auf dem Grundriss des vorhandenen Gebäudes ein neues Einfamilienhaus in „unaufgeregter“ Gestaltung errichten.

Der geplante Neubau ist ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit sehr steilem Satteldach mit einer kleinen Dachgaube auf der Westseite, die der Belichtung des Büros im Dachvollgeschoss dient. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.

Das Grundstück wird über die Ostseite erschlossen, an der Ostseite des Gebäudes befindet sich der Eingang, am südlichen Giebel ist ein Carport geplant. Die begrünten und versiegelten Flächen auf dem Grundstück ergeben sich noch aus der Nutzungszeit des Hotels. Hier ist ein Flächentausch der versiegelten und unversiegelten Flächen vorgesehen, um im Gartenbereich eine Terrasse zu ermöglichen. Die im Bebauungsplan festgesetzten, aber aktuell nicht mehr existierenden Bäume sollen nachgepflanzt werden, aufgrund von Abstandregeln allerdings an anderer Stelle.

Der Beirat begrüßt, dass sich der Entwurf an die geltenden Vorgaben der des Bebauungsplanes hält, merkt aber an, dass sich die Vorgabe der Eingeschossigkeit in Bezug auf die Umgebungsgebäude nicht unmittelbar erschließt.

Der Entwurf zeigt die Typologie eines klassischen Einfamilienhauses, das sehr steile Dach ohne Dachfenster und mit nur einer kleinen Gaube formt einen eigenen Charakter, bleibt aber aus Sicht des Beirates eigenartig fremd. Der Beirat regt an, dass man sich eventuell von der Vorgabe der Eingeschossigkeit lösen könnte, und stattdessen ein zweigeschossiges Gebäude plant, dass sich besser in die Umgebungsarchitektur einfügt. Ob man dann bei der steilen Dachlösung bleiben kann, ist fraglich, da seien neue gestalterische Lösungen erforderlich.

Ein weiteres Argument für eine Zweigeschossigkeit wäre der Nachhaltigkeitsaspekt der insgesamt großen Wohnfläche: veränderte Wohnsituationen können veränderte Raumsituationen bedingen, beispielsweise eine Aufteilung in zwei getrennte Geschosse.

Kritisch sieht der Beirat die Platzierung des Carports an der straßenseitigen Giebelwand. Hier versichert der Architekt, dass dieses nicht zu sehen ist, da es komplett von einer Mauer, die das Grundstück von einem Parkplatz trennt, verdeckt ist. Im 3D-Modell der Stadt Soest ist diese Mauer nicht dargestellt, da im 3D.Modell nur Mauern im öffentlichen Raum und denkmalgeschützte Mauern erfasst wurden.

**Empfehlungen:**

* Ggf. neuer Entwurf mit Zweigeschossigkeit (Wiedervorlage)
* Ggf. neuer Carportstandort

Ende der Sitzung 19:55 Uhr

Soest, den

……………………………… ………………………………

Claudia Pfeffer Olaf Steinbicker