

**Niederschrift
über die Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung
am 28.09.2022**

Beginn: 10.30 Uhr

Ende: 16.05 Uhr

Anwesend:

Die ordentlichen Mitglieder: Dipl.-Ing. Holger Zimmer (Vorsitzender /Sprecher)
Prof. Dipl.-Ing. Frank Oppermann
(stellv. Vorsitzender/Sprecher)
Prof. Dr. Marita Metz-Becker
Prof. Dr.- Ing. Maren Harnack
Prof. Dr. Constanze Petrow

**Nachfolgende Mitglieder des
Beirates für Stadtgestaltung
als Gäste**

: Herr Gerhard Greiner aus Kassel
Herr Jörg Sturm aus Fulda

Vertreter des Magistrats: Herr Oberbürgermeister Dr. Thomas Spies
Herr Stadtrat Dr. Michael Kopatz

Vertreter der Verwaltung: Manuela Klug FDL 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz
Nelli Franz FD 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz
Mert Cakir FD 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz
Marlene Schmerer FD 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz
Natalie Kulbarz FD 63, Bauaufsicht

Sonstige Anwesende:

(zu TOP 5)

Herr Wolfgang Berge PA + Architekten, Darmstadt
Herr Andreas Seiler PA + Architekten, Darmstadt
Frau Kerstin Tschorn LBIH
Herr Thomas Förster LBIH
Dr. Joachim Haak Uni Marburg, Dezernat IV
Frau Ute Kohlhauer Uni Marburg

(zu TOP 6)

Herr Jürgen Rausch (Gewobau)
Herr Frank Zentner (Gewobau)

(zu TOP 7)

Herr Klaus Wagner , Architekturbüro Schmees / Wagner
Partnergesellschaft mbB in Gießen

(zu TOP 8)

Architekt Felix Feldmann (Feldmannarchitekten Gießen)
und 1 Mitarbeiter
Herr Sander (Vertreter der Bauherrschaft)

3 Besucher im öffentlichen Sitzungsteil

Geschäftsstelle: **Monika Brüning** FD 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz
Michael Bodenbender FD 63, Bauaufsicht

Öffentlicher Teil der Sitzung ab 14.00 Uhr:

TOP 4 Bekanntmachung der Ergebnisse der Sitzung des Beirates vom 11.05.2022 und 22.06.2022

Herr Zimmer fährt mit der öffentlichen Sitzung ab 13.30 Uhr fort und begrüßt die Gäste der öffentlichen Beiratssitzung. Er stellt noch einmal im Einzelnen die Ergebnisse der letzten Beiratssitzungen vom 11.05.2022 und 22.06.2022 vor.

TOP 5 Sanierung Savignyhaus, Universitätsstraße

Architekt Wolfgang Berge stellt das Projekt Sanierung Savignyhaus in der Universitätsstraße vor.

Es handele sich dabei um ein Seminargebäude der Uni Marburg aus den 1960 – er Jahren, das einerseits saniert aber auch aufgrund eines höheren Platzbedarfes erweitert werden soll.

Es geht dabei um eine energetische Sanierung mit der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern sowie einer grundlegenden Fassadenerneuerung des Gebäudes.

Weiterhin soll die Fläche vor dem Gebäude zur Universitätsstraße hin mit einer kaskadenartigen Treppenanlage umgestaltet werden.

Die Fahrradabstellplätze vor dem Gebäude sowie eine große Platane sollen erhalten bleiben.

Die Erschließung des Gebäudes soll aus Richtung der Marburg Mall barrierefrei erfolgen.

Hinsichtlich des Brandschutzes sollen jeweils an beiden Enden des Gebäudes geschlossene Fluchttreppenanbauten entstehen.

Das Dachgeschoss soll in seiner Nutzfläche jeweils beidseits für Büro- und Arbeitsräume durch den Aufbau von Gauben erweitert werden.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Die Philipps-Universität als Bauherr möchte das aus den 1960er Jahren stammende Gebäude (Juristisches Seminar) umbauen, um mehr Platz zu schaffen, aber auch um brandschutztechnische Ertüchtigungen vorzunehmen und der Klimaneutralität mit Photovoltaik etc. Rechnung zu tragen. Somit sind sowohl Grundrissmodifikationen als auch eine energetische Sanierung sowie Fluchttreppenanbauten aus Metallgewebe vorgesehen. Im Dach sollen mehrere Arbeitsräume und Gauben nach beiden Seiten eingebaut werden. Die Muschel kalk-Naturstein- Fassade erweist sich allerdings nach dem Umbau als zu schwer, so dass die Steinplatten verjüngt werden müssten. Alternativ kämen neue Keramikplatten in Frage. Das Gebäude soll vorgesezte Arkaden erhalten und die großen Fenster mit Raffstores, die Fenster der Bibliothek mit feststehendem Sonnenschutz versehen werden. Die Fahrradstellplätze vor dem Gebäude bleiben erhalten, ebenfalls die große Platane rechts.
Der Gestaltungsbeirat hat folgende Vorschläge:

Gauben:

Eher über eine klar erkennbare Aufstockung nachdenken. Wichtig ist, dass es weiterhin eine durchgehende Trauflinie bzw. eine durchgehende Linie zwischen Aufstockung und Bestand gibt. Zu überlegen wäre auch eine durchgehende, verglaste Attika statt Gauben.

Fenster:

Die Fassade ist davon geprägt, dass Fenster und Fassade in einer Ebene liegen. Daher sollte weiterhin möglichst viel in der vorderen Fassadenebene liegen, der Sonnenschutz kann evtl. zwischen die Scheiben gelegt werden.

Fassade :

Der Naturstein sollte erhalten bleiben. Da die Platten fugenlos verlegt sind, tritt das Fugenraster ohnehin in den Hintergrund, das Material prägt die Fassade viel stärker. Außerdem ist eine Weiterverwendung nachhaltiger.

Sonnenschutz Bibliothek:

Die außen liegenden Lamellen sind in Ordnung, sofern die Ausführung sich an den Bestand anpasst. Es sollte geprüft werden, ob sie mit PV ausgestattet werden können.

Platz / Baulücke:

Hier sollten auf keinen Fall Parkplätze untergebracht werden bzw. nur die notwendigen Parkplätze für mobilitätseingeschränkte Personen. Der Platz sollte ansonsten als öffentlicher Raum ausgebildet werden, der die Verbindung von der Oberstadt über den Platz des Gedenkens ins Südviertel stärkt. Der Platz sollte außerdem begrünt werden, beispielsweise durch Bäume, nachdem geprüft wurde, wo Leitungen laufen etc.

Gehweg / Vorzone:

Die barrierefreie Erschließung von der Seite der Marburg Mall wird begrüßt. Richtung Durchgang / Parkplatz erscheint die sehr große Treppenanlage nicht sinnvoll, da sie keine Aufenthaltsqualität bietet und der verbleibende Fußgängerbereich sehr schmal ist. Es muss an geeigneter Stelle Ersatz für die ca. 60 hier bisher untergebrachten Fahrradstellplätze geschaffen werden, beispielsweise auf dem seitlich gelegenen Platz / der Baulücke. Auch sollte geprüft werden, ob hier kleinkronige Bäume gepflanzt werden können. Für die Außenraumgestaltung sollte unbedingt bereits in diesem Planungsstadium ein(e) Landschaftsarchitekt/in hinzugezogen werden.

EG-Grundriss:

Ließe sich der Grundriss evtl. so organisieren, dass die Cafeteria an der Baulücke liegt und diese im Sommer für Außenbestuhlung genutzt werden kann?

TOP 6 Wohnungsbau Graf-von-Stauffenberg-Straße (ehem. KiTa)

Das Projekt wurde zuletzt in der Beiratssitzung vom 11.05.2022 vorgestellt.

Herr Rausch berichtet, dass sich das betreffende Grundstück in Privateigentum befindet, für das die Stadt Marburg ein Erbbaurecht hat. Dieses Erbbaurecht werde im nächsten Jahr frei, welches die Gewobau dann übernehmen wolle.

Die sich in diesem Bereich befindliche Kindertagesstätte soll verlagert werden, sodass sich die Gewobau überlegt habe wie der entsprechende Bereich genutzt bzw. nachverdichtet werden kann.

Viele Empfehlungen des Beirates sind seit der letzten Vorstellung im Beirat für Stadtgestaltung aufgegriffen worden, allerdings gebe es in zwei Punkten eine Veränderung, die in der heute stattfindenden Beiratssitzung vorgestellt werden sollen. Zum einen werde erwartet, dass die Stellplatznachfrage hinsichtlich eines Gesamtmobilitätskonzeptes künftig neu bewertet werde, sodass weniger Stellplätze gebraucht werden.

Zum anderen werde über das Programm des sozialen Zusammenhalts die Chance gesehen in dem dortigen Umfeld Dinge zu verändern, sodass beabsichtigt werde eine viergeschossige Bauweise ohne Staffelgeschoss durchzuführen.

Diese Verfahrensweise soll nach der Präsentation in der Beiratssitzung sowohl noch mit dem Ortsbeirat als auch mit den Mieter*innen, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden, abgestimmt werden.

Herr Zentner fährt dann mit der Präsentation weiter fort und berichtet unter anderem, dass der Baumbestand noch einmal durch einen Vermesser aufgemessen wurde und auch die Baumkronen durch einen Baumpfleger erfasst wurden. Bei der Anordnung der Gebäude wurde darauf geachtet möglichst wenig in den Baumbestand eingreifen zu müssen.

Es werde nach den Empfehlungen des Beirates eine Holzhybridbauweise weiter verfolgt, allerdings insbesondere aus Wirtschaftlichkeitsgründen jetzt in einer viergeschossigen Bauweise.

Im ersten Bauabschnitt sind 2 Punkthäuser mit vier Vollgeschossen vorgesehen, bei der auch die Freiräume zwischen den Gebäuden aufgewertet werden z.B. zur Freizeitgestaltung.

Herr Zentner berichtet dann weiter über die Positionierung der Gebäude auf dem Gelände in Bezug auf Erschließung und Ausrichtung der Balkone.

In Richtung Norden soll ein weiteres Punkthaus in viergeschossiger Bauweise errichtet werden. Für die hierfür in Anspruch genommene Fläche soll der vorhandene Wendehammer als Ausgleichsfläche in eine Grünfläche oder auch Spielfläche umgewidmet werden, sodass auch die schon vorhandenen Bestandsgebäude von dieser Maßnahme profitieren würden.

Es wird weiter auf die Höhenentwicklung der neu entstehenden Gebäude eingegangen und darauf hingewiesen, dass die Firshöhen in Bezug auf den bisherigen Gebäudebestand nicht überschritten werden.

Hinsichtlich der benötigten PKW-Stellplätze geht man in der jetzigen Situation von einem Stellplatzschlüssel von 0,7 pro Wohneinheit aus.

Es wird erläutert wo und in welchem Umfang die Stellplätze auf dem Gelände angeordnet werden sollen.

Angesichts der angestrebten Mobilitätswende sei aber eine Stellplatzquote von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit zu erwarten.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Herr Rausch und Herr Zentner von der Gewobau stellen die "Planungsvariante 3" (Stand 09_2022) vor, in die die meisten Anregungen und Vorschläge des Beirates aus früheren Sitzungen (11.5.22 und 26.6.21) aufgenommen und entsprechend weiter entwickelt wurden. (Z.B. zwei gleiche Kuben als Punkthäuser, räumliche Orientierung an westlich bestehenden Bestandsgebäuden, weitgehendste Berücksichtigung des Baumbestandes, Parken nicht "hinter" den Gebäuden am abschüssigen Hang, Eingänge von der Straße u.a.m.). Die vom Beirat früher vorgeschlagene dreigeschossige Bebauung wird jetzt in Variante 3 durch vier Vollgeschosse

(ohne Staffelgeschoss) ersetzt. Es wird nachgewiesen (in Folie 10 der Präsentation vom 28.9.22), dass die Gebäudehöhen der Neubauten nicht über den Firsten der Bestandsbauten liegen.

Ein "Freizeit- und Spielplatz" (Stichwort: "sozialer Zusammenhalt") soll anstelle des jetzigen Wendehammers entstehen. Die Parkplatzsituation wird entlang der Straße (Stellplatzschlüssel 0,5 pro Wohneinheit) neu geordnet.

Als zweiter Bauabschnitt ist ein drittes identisches Punkthaus - ebenso in Holzhybridbauweise - im Norden auf dem jetzigen Spielplatz östlich des Bestandsgebäudes G-v-Stauffenberg-Str. 1-3 vorgesehen.

Der Beirat begrüßt die vorgestellte Planung voll umfänglich und hofft, dass auch in der weiteren Bearbeitung die zu erwartende Qualität realisiert werden kann und wünscht eine weitere Begleitung des Projektes.

TOP 7 Neubau Studierendenwohnheim Am Richtsberg 88

Bauherr: Studentenwerk Marburg

Planung: Schmees / Wagner, Gießen

Das Projekt wurde zuletzt in der Beiratssitzung am 11.05.2022 vorgestellt.

Architekt Wagner stellt auf Vorschlag des Beirates folgenden geänderten Entwurf des Projekts vor:

Die Haupterschließung erfolgt nun von der Bushaltestelle aus in den Innenbereich des Campusgeländes.

Eine weitere Erschließung soll ausgehend aus Richtung Norden von der Straße „Am Richtsberg“ erfolgen.

Die weitere Erschließung der drei Häuser untereinander erfolgt dann über einen innenliegenden Ring, der das Campusgelände umgibt.

Dieser innere ringförmig angelegte Weg soll dann entlang des Weges mit Bäumen bepflanzt werden.

Die vormals im Zentrum des Campus in einem Ring angesiedelten überdachten Fahrradabstellplätze werden nun in die Außenbereiche des Geländes verlegt.

Die PKW-Stellplätze, die zuvor im Bereich des ursprünglich angedachten Haupterschließungsweges von der Straße „Am Richtsberg“ her kommend vorgesehen waren, werden nun in den Bereich in Richtung der Bushaltestelle (in nordwestlicher Richtung) verlegt und in ihrer Anzahl reduziert, sodass nur noch wenige PKW-Stellplätze für Personen mit Bewegungseinschränkungen zur Verfügung stehen.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Der städtebauliche und freiraumplanerische Part des Entwurfs für das Studierendenwohnheim am Richtsberg hat sich sehr gut weiterentwickelt. Statt eines überdachten Rings zwischen den drei Punktbauten, der die Fahrrad- und Müllplätze aufgenommen und den zentral gelegenen Aufenthaltsort eingefasst hätte, wird die Mitte nun von Bäumen und einem umlaufenden Weg definiert. Die Idee einer inneren Grünzone als gemeinschaftlichem Aufenthaltsangebot inklusive Spielplatz wird damit gestärkt; die Bäume bilden einen durchlässigen Filter zwischen Innen- und Außenraum.

Überlegt werden kann, ob noch mehr Bäume auf dem Grundstück vorgesehen werden. Insbesondere sollte die Baumart für den Ring genau abgewogen werden, da diese bildprägend für die Wohnanlage sein wird und deren Atmosphäre maßgeblich beeinflussen kann.

Die überdachten Fahrradstellplätze sind nun für die äußere Grünzone vorgesehen, sie werden dort an drei Stellen integriert. Der Beirat rät zu Variante 1c, da das Grundstück damit vor der Straße geschützt wird und zugleich ein Verbindungsstück zu den südlich gelegenen Bestandsbauten offen gehalten werden kann. Die Fahrradstellplätze sollten noch besser an die Wegestruktur angebunden werden.

Im Nordwesten wird eine kleine Anzahl von Pkw-Stellplätzen für Bewohner*innen mit Einschränkungen vorgesehen. Auf weitere Pkw-Stellplätze wird verzichtet, was der Beirat für Stadtgestaltung als zukunftsweisende Entscheidung in Richtung Mobilitätswende begrüßt.

Statt einer einzigen fußläufigen Erschließung der studentischen Wohnanlage werden nun von drei Seiten Zugänge auf das Grundstück vorgesehen, insbesondere auch von der Bushaltestelle aus.

Die genaue Anordnung der Stellplätze sollte hier noch einmal überprüft werden, um den Zugang von der Bushaltestelle großzügiger und attraktiver zu gestalten. Der Beirat für Stadtgestaltung freut sich über die fruchtbare Zusammenarbeit und wünscht dem Projekt viel Erfolg.

TOP 8 Neubau 2 Wohngebäude, Emil-von-Behring-Straße

Architekt Feldmann stellt das Bauprojekt am Standort Emil-von-Behring-Straße 24 in einer Präsentation vor.

Das betreffende für die Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich in einer sehr steilen Hanglage.

An der Stelle, an der 5 Reihenhäuser und 2 unterirdisch miteinander verbundene Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, müssen zunächst zwei vorhandene Häuser entfernt bzw. abgerissen werden.

Aufgrund einer durch den Bebauungsplan für diesen Bereich vorgegebenen Baulinie darf eine Bebauung ausgehend von der Grundstücksgrenze an der Emil-von-Behring-Straße erst in einem Abstand von 5 m in Richtung Hanglage durchgeführt werden.

Die 5 Reihenhäuser sollen mit Satteldächern ausgestattet werden und mit der Giebelseite in Richtung Emil-von-Behring-Straße stehen.

Die Reihenhäuser haben alle 3 Vollgeschosse bei einer Brutto-Grundfläche von insgesamt 267,47 m² und einer Wohn- und Nutzfläche von 149 m² inkl. Balkon + Keller und einem Stellplatz je Reihnhaus.

Die Fläche zwischen den 5 Reihenhäusern und der Grundstücksgrenze in Richtung Emil-von-Behring-Straße ist für PKW-Stellplätze sowie für die Anpflanzung zweier Bäume vorgesehen.

Auf den Satteldächern sollen Photovoltaikanlagen installiert werden.

Die geplanten 2 Mehrfamilienhäuser sollen 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen.

Es sollen 15 Wohneinheiten mit Wohn- und Nutzflächen von 56 – 115 m² inkl. Terrasse/Balkonfläche entstehen.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage mit einem Flurparkersystem untergebracht werden.

Lediglich in der Vorfläche der beiden Mehrfamilienhäuser soll eine bereits vorhandene Sandsteinmauer durchbrochen werden und zwei vorgelagerte Stellflächen auch zum Ein- und Ausfahren zur Tiefgarage entstehen.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Der Entwurf sieht vor, auf einer zusammenhängenden Parzelle 5 Reihenhäuser und 2 unterirdische miteinander verbundene Mehrfamilienhäuser zu erreichen. Ein B-Plan aus den 1970er Jahren schreibt vor, die Gebäude 5 Meter von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dies führt zu heute unerwünschten gestalterischen und ökologischen Problemen:

- Die Gebäude sind sehr weit in den Hang eingegraben. Dies macht die Belichtung schwierig und erfordert sehr große Mengen von Stahlbeton, um den Hang abzufangen. Die hangseitigen Räume können dennoch trotz aller Bemühungen nicht wirklich gut belichtet werden.
- Es sind erhebliche Erdbewegungen notwendig, die sehr teuer und ökologisch fragwürdig sind.
- Der Straßenraum wird von großen, im sonstigen Straßenverlauf untypischen Vorflächen geprägt die wiederum unattraktive, seitliche Stützwände aufweisen.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Idee, kompakte Reihenhäuser anzubieten und würdigt die Weiterentwicklung der Mehrfamilienhäuser zu tatsächlich voneinander getrennten Baukörpern. Grundsätzlich empfiehlt der Gestaltungsbeirat, die Häuser entgegen der Vorgaben des Bebauungsplans ohne Abstand zur Straße zu stellen, was die Möglichkeit böte die Sandsteinmauer teilweise zu erhalten oder neu zu errichten, die Häuser besser zu belichten und vor allem die Eingriffe in den Hang deutlich zu reduzieren. Hierzu sollten mit der Verwaltung die baurechtlichen Möglichkeiten ausgelotet werden, die beispielsweise ein vorhabenbezogener B-Plan bieten könnte. Sollte es bei der jetzigen Platzierung bleiben, müssen die Vorflächen stärker begrünt werden, beispielsweise durch eine Baumreihe. Die PKW-Stellplätze für die Reihenhäuser könnten in der Garage der Mehrfamilienhäuser untergebracht werden, um hier Luft für mehr Grün zu schaffen.

Für die beiden Mehrfamilienhäuser ist eine weitere Beruhigung der stark zerklüfteten Baukörper wünschenswert.

TOP 8 Verschiedenes

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor, sodass Herr Zimmer die Sitzung um 16.05 Uhr beendet.

angefertigt:

Michael Bodenbender
(Geschäftsstelle)

Monika Brüning
(Geschäftsstelle)

Einverstanden:

Per E-Mail.....
Dipl.-Ing. Holger Zimmer, Vorsitzender

Per E-Mail.....
Prof. Dipl.-Ing. Frank Oppermann, stellv. Vorsitzender

Per E-Mail.....
Prof. Dr. Marita Metz-Becker

Per E-Mail.....
Prof. Dr.-Ing. MSc. Maren Harnack

Per E-Mail.....
Prof. Dr. Constanze Petrow