

**Geschäftsstelle
des Beirates für Stadtgestaltung**

Marburg, 18. Januar 2017
Wolfgang Pfeiffer, FD Bauaufsicht
Tel.: (0 64 21) 201 - 1616
w.pfeiffer@marburg-stadt.de
Monika Brüning, FD Stadtplanung
Tel. : (06421) 201 - 1657
monika.bruening@marburg-stadt.de

**An alle
Mitglieder des Beirates für Stadtgestaltung**

Sitzung des Beirates am 01. Februar 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung am

**Mittwoch, den 01.02.2017, ab 09.00 Uhr
im Stadtbauamt, Barfüßerstr.11, Großer Sitzungssaal, Erdgeschoss**

lade ich hiermit ein.

Mit freundlichen Grüßen

Holger Zimmer
Vorsitzender

Tagesordnung:

- TOP 1 Begrüßung und Festlegung der Tagesordnung**
- TOP 2 Sitzungstermine 2017/ Aktuelles**
- TOP 3 Vorbesprechung der Projekte und Vorstellung durch die
Bauverwaltung**
- TOP 4 Informationen zum Sachstand verschiedener Projekte**
- TOP 5 Wohnhaus-Neubau Jägerstraße**
- TOP 6 Ortsbesichtigungen**

Mittagspause ab ca. 13.00 Uhr

Öffentlicher Teil der Sitzung ab 14.00 Uhr:

- TOP 7 Bekanntmachung der Ergebnisse der Sitzung des
Beirates vom 21.09.2016**
- TOP 8 Wohnungsbauprojekt der GWH: St. Martin-Straße (Waldtal)**
- TOP 9 Wohnungsbauprojekt der GWH: Am Richtsberg**
- TOP 10 Wohnungsbauprojekt der GWH: Vitos-Gelände**
- TOP 11 Städtebauliche Machbarkeitsstudie Temmlerstraße/ Frauenbergstraße**

Ende des öffentlichen Teils

- TOP 12 Verschiedenes**

**Auszug des öffentlichen Teils zur Niederschrift
über die Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung
am 01.02.2017**

Beginn: 09:00 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Anwesend:

Die ordentlichen Mitglieder: Dipl.-Ing. Holger Zimmer (Vorsitzender/ Sprecher)
Dipl.-Ing. Sonja Moers
(stellv. Vorsitzende/ Sprecherin)
Dipl.-Ing. Klaus Bierbaum
Prof. Dr. Hubert Locher
Prof. Dipl.-Ing. Frank Oppermann

Vertreter des Magistrats : Oberbürgermeister, Dr. Thomas Spies

Vertreter der Verwaltung: Reinhold Kulle FDL 61, FD Stadtplanung
Astrid Goldhorn FD 61, Stadtplanung
Anja Kwiecinski FD 61, Stadtplanung
Frank Wilhelm FD 63, Bauaufsicht
Sigrid Köstermeyer FD 63, Bauaufsicht

Sonstige Anwesende: 7 Zuhörer im öffentlichen Sitzungsteil

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Schulze vom Architektenbüro
„Schultze und Schulze“

Architekt Clemens Kober vom Architektenbüro
„Clemens Kober“

Architekt Michael Schneider-Lange vom Architektenbüro
„Lange und Schneider-Lange“

Dipl. Ing. Architekt (FH) Thorsten Peter und
Dipl. Ing. Yvonne Battenfeld vom Architektenbüro
„Integrale Planung“

Vertreter der Bauherrschaft

OV Stadtteil Richtsberg, Erika Lotz-Halilovic

Geschäftsstelle: Wolfgang Pfeiffer FD 63, Bauaufsicht
Monika Brüning FD 61, Stadtplanung

Öffentlicher Teil der Sitzung ab 14.00 Uhr:

TOP 7 Bekanntmachung der Ergebnisse der Sitzung des Beirats vom 21.09.2016

Zu Beginn des öffentlichen Sitzungsteils informiert der Vorsitzende, Herr Zimmer, über die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus der Sitzung vom 21.09.2016.

Außerdem teilte er mit, dass er die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 18.11.2016 über die Arbeit des Gestaltungsbeirats im zurückliegenden Jahr informiert hat.

Herr Zimmer weist zudem auf die satzungsbedingte, turnusmäßige Auswechslung zweier Beirats-Mitglieder hin (alle 5 Jahre) und lobte die enge Verzahnung der verschiedenen Wissensgebiete die die einzelnen Beiratsmitglieder einbringen sowie die wirklich sehr gute Zusammenarbeit der amtierenden Beiratsmitglieder.

Bei der öffentlichen Frage nach Einsparpotentialen des Beirates verwies Herr Zimmer auf den am Morgen geführten Dialog mit Oberbürgermeister Dr. Thomas Spies als Vertreter des Magistrats und unterstrich den vielseitigen Nutzen des Gestaltungsbeirats.

TOP 8 Waldtal, St.-Martin-Straße

Eine geplante städtebauliche Ergänzung durch ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten an der Nordseite des Parkplatzes am Ende der St. Martin-Straße wurde durch das Architekturbüro Clemens Kober vorgestellt.

Gezeigt wurden:
Orthofotos (Luftbilder), Übersichts- und Lagepläne, Visualisierungen sowie ein Modell.

Die Nachfrage aus dem Publikum, ob es sich um einen Putzbau handelt, wurde von Herrn Kober mit „ja“ beantwortet. Herr Zimmer bestätigte der geplanten Baumaßnahme ein gutes Konzept.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Der Architekt Kober stellt das Bauvorhaben eines Mehrfamilienhauses im Waldtal vor. Es handelt sich um ein würfelförmiges Gebäude mit 4 Wohnetagen und einem - zu Teilen in den ansteigenden Hang gesetztes - Sockelgeschoss.

Die Wohnetagen umfassen jeweils 3 Wohnungen mit Balkonen nach Westen und Süden. Das zurückspringende Sockelgeschoss ist unbefenstert und außen als strukturierte Fläche gestaltet. Städtebaulich ist das Gebäude sehr gut in das Umfeld eingefügt. Sehr gute harmonische Proportionierung. Insgesamt eine Aufwertung der Situation. In der Ausführung wäre darauf zu achten, den in der Visualisierung angezeigten Kontrast zwischen dem Sockelgeschoss und den Wohngeschossen durch strukturiertes Oberflächenmaterial und Farbigkeit tatsächlich umzusetzen.

TOP 9 Am Richtsberg 11 a

Der vom Büro Schultze und Schulze aus Kassel, vorgestellte Entwurf wurde im Beirat, mit dem Publikum, den Bauherrn sowie der Verwaltung kritisch diskutiert.

Gezeigt wurden:

Orthofotos (Luftbilder), Übersichts- und Lagepläne, Ansichten, diverse Visualisierungen sowie ein Modell.

Im vorgestellten ersten Planungsentwurf sind zwei Kopfbauten mit je 5 und 10 Wohneinheiten, sowie ein langer Riegel mit 25 Wohneinheiten und somit in Summe 40 Wohneinheiten vorgesehen.

Kritisch diskutiert wurden:

- Das Heranrücken der Bebauung an die Straße.
- Die Massivität der geplanten Bebauung, gegenüber den Bestandsbauten.
- Der Verlust an Spiel- u. Erholungsflächen f. d. ansässigen Bürgerinnen u. Bürger.
- Die Verschattung der Balkone der gegenüberliegenden Bestandsbauten.

Für das Projekt spricht die Schaffung von 40 Wohneinheiten, die dem sozialen Wohnungsraum zur Verfügung gestellt werden.

Herr Zimmer kündigte an, dass dieses Projekt vermutlich noch öfter im Gestaltungsbeirat besprochen werden wird.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Der Architekt Schulze schlägt eine Verdichtung durch drei Gebäude vor, von denen zwei als fünfgeschossige Kopfbauten an bestehende Strukturen andocken, während ein Gebäude in Winkelform zwischen vorhandene Strukturen gestellt und wiederum mit einem ähnlichen Kopfbau zur Straße Am Richtsberg platziert wird.

Als neue Idee im bestehenden Quartier stellt sich der direkte Anschluss an die Straße dar. Es ergibt sich eine Schrägung der Straßenfront. Ob dieser Straßenanschluss hier tatsächlich in dieser Form eine Aufwertung bedeutet, ist zu überlegen.

Eine weitere zentrale Entwurfsidee ist ein Luftgeschoss bei mittig gesetztem Riegel. Dies resultiert in einer sehr starken Aufständigung zum fallenden Gelände, ermöglicht aber hausseitig nach Süden Balkone auf drei Obergeschossen. Nachteilig wirkt sich die Aufständigung hinsichtlich der Höhe aus. Das bestehende Gebäude Nr. 52 wird am fallenden Hang erheblich verschattet.

Insgesamt erscheint die geplante Verdichtung im Volumen kritisch. Die Erweiterung durch zwei Kopfbauten an bestehende Gebäudestrukturen kann vertreten werden, sie ergänzt den Bestand auch insofern positiv, als eine klare Adressbindung zur Straße erreicht wird. Der mittlere L-förmige Baukörper (bestehend aus L-Zeile und L-Solitär) wirkt zu massiv und fügt sich nicht gut ein. Hier wäre eine Beschränkung auf einen Solitär an der Straße Am Richtsberg zu überlegen, der auch breiter und tiefer, evtl. auch höher, ausgebildet sein könnte. Auch eine Ausbildung als L-Form wäre an dieser Stelle denkbar.

TOP 10 Vitos-Gelände

An der Friedrich-Ebert-Straße gegenüber dem kurz vor der Fertigstellung befindlichen Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 4 - 6 möchte die GWH weitere Wohnungsbauprojekte realisieren.

Die Zwischenergebnisse einer Planungswerkstatt mit Beteiligung der Büros:

- Schultze und Schulze (Kassel),
- Schneider-Lange (Marburg) und
- Integrale Planung (Marburg)

wurden als erste Entwurfsideen dem Beirat für Stadtgestaltung sowie der anwesenden Öffentlichkeit abwechselnd präsentiert.

Herr Kulle dankte den beteiligten Architekten und Bauherren und strich heraus, dass es nicht selbstverständlich ist, dass sich private Investoren zur Realisierung künftiger Bauvorhaben, einer Planungswerkstatt bedienen und 3 Planungsentwürfe in Auftrag geben, um diese im Beirat für Stadtgestaltung zur Diskussion stellen.

Diverse Nachfragen aus dem Publikum oder dem Gremium wurden durch die verschiedenen Büros beantwortet. Dem Wunsch aus dem Publikum – im Rahmen von mehr Bürgerbeteiligung – entscheiden zu dürfen, welcher Planungsentwurf realisiert werden soll, konnte nicht entsprochen werden, da dieses Wahlrecht selbstverständlich ausschließlich dem Bauherrn obliegt.

Darüber hinaus wies der Gestaltungsbeirat darauf hin, dass gerade durch die öffentliche Vorstellung der Planungsentwürfe, sowie der Einholung einer Stellungnahme des Gestaltungsbeirats hierzu, Bürgerbeteiligung seitens der Universitätsstadt Marburg vorbildlich gelebt werden.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Der Beirat muss als Erstes den hohen Anspruch und die Qualität der drei präsentierten Arbeiten sowie das Engagement des Bauherrn hervorheben und anerkennen.

Nach intensiver Beratung, Kriterien-Findung, Diskussion, Bewertung und Abstimmung kommt der Beirat zu folgendem Ergebnis:

Positiv am Entwurf von **Schneider-Lange** sind die stimmigen Grundrisse und die wirtschaftliche Erschließung. Städtebaulich hinterfragt der Beirat die beiden Kopfbauten, die den Eingang in das neue Quartier widersprüchlich definieren und mit dem gegenüberliegenden Neubau missverständlich konkurrieren.

Die Fassaden, das Erscheinungsbild sowie die vorgestellten Balkone sind als Zeitzeugnis nicht ausreichend entwickelt, beziehungsweise an diesem wichtigen Ort, an der Friedrich-Ebert-Straße, nicht geeignet.

Loggien bieten hier „gefühlte“ einen besseren Schutz. Somit erzielt die Arbeit in Gänze nach Abstimmung den 3. Rang.

Der Entwurf vom Büro **Integrale Planung** punktet durch den Städtebau, seiner Architektur als Auftakt und Paukenschlag eines neuen Wohnquartiers, entwickelt ein

sogenanntes „Tetris-System“, verzichtet geschickt auf Mietergärten zugunsten eines Sockels an der stark befahrenen Friedrich-Ebert-Straße und wählt ein bewährtes Erschließungssystem (mit dem Mehraufwand von 2 Aufzügen).

Eindeutig kritisch an dem Entwurf ist der Aufwand der verspringenden, tragenden Wände und Loggien und der damit verbundenen Investitionen (Installation, Tragwerk, Schallschutz, Wärmeschutz). Es stellt sich die Frage, ob diese Architektur im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus realisiert werden kann.

Nach Abstimmung erreicht die Arbeit den 2. Rang mit der Empfehlung und Aufforderung, dem frischen und lebendigen Konzept die Chance einer Überarbeitung zu geben, da die Arbeit zweifelslos das Potenzial hat, eine attraktive, moderne Lösung für die Aufgabe zu werden.

Schultze + Schulze beantworten die Aufgabe in routinierter und geschätzter Deklination der eigenen Neubebauung (auf der anderen, südlichen Straßenseite) mit richtigen Anpassungen durch horizontale Fensterbänder mit integrierten und geschützten Loggien.

Der Zugang von „hinten“, aus dem Quartier heraus, markiert durch eine Gebäudefuge, schafft eine Differenzierung und wohl proportionierte Fassaden. Somit punktet die Arbeit von Schultze und Schulze unter allen Kriterien. Lediglich die Freiräume (Mietergärten) sind an der Straße zu hinterfragen. Durch die Abstimmung erzielt die Arbeit den 1. Rang. Mit der Empfehlung, dass 1. und 2. Rang die Chance einer Überarbeitung erfahren.

Freiraumplanung, Schneider-Lange

Mit der Freiraumplanung werden die Vorgaben des Bebauungsplans, insbesondere was die Anordnung der Stellplätze angeht, nahezu identisch umgesetzt. Ebenso werden die Hinweise der Bauherrin, vor den ebenerdigen Wohnungen Mietergärten zu schaffen, aufgegriffen und auf die topographischen Verhältnisse zugeschnitten.

Eine Besonderheit der Arbeit stellt der Geländeversprung im Eingangsbereich dar. Zusätzlich zu der geschosshohen Mauer, könnten die in diesem Bereich überdachten Fahrradstellplätze architektonisch effektvoller im Bereich der Mauer integriert werden, um so den Eingangsbereich besser in Szene zu setzen.

Weiterhin wird angeregt, die Anordnung des Parkplatzes an der Stirnseite des Gebäudes kritisch zu hinterfragen, um möglicherweise mit einer Anordnung der Stellplätze an anderer Stelle eine räumliche Aufwertung zu erzielen.

Freiraumplanung, Integrale Planung

Die Gebäude in die vorhandene Topographie zu setzen und damit ohne künstliche Abfangungen auszukommen, ist eine besondere Qualität dieser Arbeit und bestärkt die städtebauliche Haltung an dieser Eingangssituation zum Stadtteil.

Gleiches gilt für den Verzicht auf die Pkw-Stellflächen an der Stirnseite des Gebäudes.

Freiraumplanung, Schultze + Schultze

Die Vorgaben des Bebauungsplans, insbesondere was die Anordnung der Stellplätze angeht, sind nahezu identisch umgesetzt. Die Hinweise der Bauherrin,

vor ebenerdigen Wohnungen Mietergärten zu schaffen, sind aufgegriffen und werden jeweils durch eine Mauer an den Stirnseiten der Gebäude so gefasst, dass eine ebenerdige Bewirtschaftung möglich ist.

Es wird empfohlen, auf die Anlage von Mietergärten und die künstliche Modellierung zu verzichten und das angrenzende Gelände in seinem natürlichen Verlauf weitestgehend zu belassen. Weiterhin wird angeregt, die Anordnung des Parkplatzes an der Stirnseite des Geländes zu hinterfragen, um möglicherweise mit einer Anordnung der Stellplätze an anderer Stelle eine räumliche Aufwertung zu erzielen.

TOP 11 Städtebauliche Machbarkeitsstudie Temmlerstraße/ Frauenbergstraße

Herr Kulle führt aus, dass es kaum noch innerstädtische Potentiale für den Sozialen Wohnungsbau gäbe. Insofern müsse man jetzt auch anders genutzte Flächen in den Fokus nehmen.

Um zu verdeutlichen, wie zentral dieses Gebiet an der Frauenbergstraße liegt, wurden diverse Luftbilder, Übersichtspläne, und Bestandsfotos gezeigt. Die Fläche ist bereits zu 100 % versiegelt und hat sich bis Ende der 80er Jahre architektonisch abweisend entwickelt.

Bei der sehr gut vorhandenen Infrastruktur um diesen integrierten Standort müsse man sich als Stadt mit einer Strategieplanung beschäftigen. Herr Kulle zeigt und beschreibt eine Übersicht über die derzeitigen Nutzungen und betont, dass eine Entwicklung in Richtung eines Mischgebiets -Mi- mit hohem Wohnanteil denkbar sei, um die negative Entwicklung dieses Quartiers zu stoppen und den Prozess planungsrechtlich zu begleiten.

Die Gesamtentwicklung wäre auch in einzelnen Phasen umsetzbar.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Bei der weiteren Bearbeitung gilt es nun, die städtebaulich relevanten Kriterien zu definieren, damit das neue Quartier zu einem beispielhaften und markanten Ort im Marburger Stadtgebiet reifen kann.

Der Beirat sieht dieser Stadtentwicklung mit großem Interesse entgegen und würde sich freuen, bei den weiteren Schritten eingebunden zu werden.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung