

fries architekten
Guido Fries
Business-Center
Rheinstraße 103
56179 Vallendar

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Gestaltungsbeirat



Projekt Pfulgasse 28 / Löhrrstr.15

Vorhaben: Westgate
Bauherr: Schäfer Vermietung, Mülheim-Kärlich
Projektvorstellung: Fries Architekten, Vallendar

22.12.2022

Empfehlung des Gestaltungsbeirates der Stadt Koblenz

Sehr geehrter Herr Fries,

einleitend bedanken wir uns noch einmal mal recht herzlich für die Präsentation des Projektes und teilen Ihnen die Empfehlung des Gestaltungsbeirates der Stadt Koblenz mit. Der Gestaltungsbeirat hat am 02.12.2022 in einer Sitzung folgendes thematisiert und empfohlen:

Für den geplanten Neubau eines Büro- und Geschäftsgebäudes an der Straßenecke Pfulgasse28 / Löhrrstraße15 wird von Bauherrenseite vorgeschlagen, nach Abriss des bestehenden zwei- bis viergeschossigen Bürokomplexes ein Gebäude in vier- bis sechsgeschossiger - mit Technikgeschoss siebengeschossiger - Ausführung zu errichten. Der Baukörper wird im 5. und 6. Geschoss straßenseitig mit zweigeschossigen Rücksprüngen zur Nachbarbebauung gestaffelt. Unter dem Gebäude soll eine neu errichtete 2-3-geschossige Tiefgarage Platz für 66 Stellplätze bieten. Der Bebauungsplan Nr. 17 legt an dieser Stelle ein Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 sowie eine maximal fünfgeschossige Bebauung fest. Die vorgeschlagene Kubatur überschreitet diese Vorgaben. Die an den geplanten Neubau zu beiden Seiten anschließenden Bestandsgebäude sind viergeschossig in niedrigerer Bauweise. Durch die Änderung Nr.2 des Bebauungsplans Nr.17 für die südöstliche Ecke des Blocks wurde die planungsrechtliche

Geschäftsstelle

Ansprechpartner/in:

Nicole Morales
Amt für Stadtentwicklung und
Bauordnung

Gestaltungsbeirat@
stadt.koblenz.de
(nicht für förmliche Rechtsbehelfe)

Fon zentral: 0261 129 - 0

Fon: 0261 129 - 3175

Fon zentral aus Koblenz: 115

Fax: 0261 129 - 3150

www.koblenz.de

Grundlage für eine Neubebauung mit maximal sechs Geschossen geschaffen. Die südwestliche, dem besprochenen Projekt diagonal gegenüberliegende Straßenecke soll auf sechs Geschosse erhöht werden.

Der Gestaltungsbeirat sieht in der Neugestaltung des Gebäudekomplexes Pfulgasse 28/ Löhstraße 15 Verbesserungsmöglichkeiten der städtebaulichen Situation. Eine interessante maßstäblich gestaltete Fassade mit einer erhöhten mehrgeschossigen Akzentuierung der Gebäudeecke, gemäß der Studie zur vertikalen Nachverdichtung, ist sehr gut vorstellbar, jedoch muss hierfür die vorgeschlagene Kubatur neu geordnet werden.

Die Maßstäblichkeit der vorgestellten Planung soll in verschiedener Hinsicht überarbeitet werden. Die Geschosshöhen von 4,00 m im EG und 1.OG sind für die Ladenzonen nachvollziehbar. Geschosshöhen von 3,75 m ab dem 2.OG wirken sich jedoch zusätzlich zur Geschossigkeit auf die Höhenentwicklung des Gebäudes und seine Maßstäblichkeit zur vorhandenen Nachbarschaft negativ aus. Die vorgestellte Fassade mit zweigeschossig hohen vertikalen Lisenen ist an dieser Stelle zu überhöht, ebenso der zweigeschossig zurückgesetzte Eingangsbereich mit einer lichten Höhe von 8,00 m. Der überplante Gebäudekubus sollte zukünftig jeweils mit 4 Geschossen an die Höhe der Nachbarbebauung anschließen.

Potentiale zur Reduktion können in der Optimierung des Klimakonzeptes des Gebäudes liegen, möglicherweise in alternativen klimagerechten Konzepten wie zum Beispiel Nachtauskühlung, Nutzung natürlicher Lüftung durch Kamineffekte oder niedrigtemperierten Heizflächen. Ziel wäre eine Reduktion der Kubatur, der Technikfläche auf dem Dach und der Geschosshöhen, aber ebenso ein geringerer Energieverbrauch des Gebäudes im Sinne des Klimaschutzes. Dieser könnte Vorbildfunktion für weitere Gebäude in der Stadt haben.

Die notwendige Belichtung der innenliegenden Büroflächen ist zu prüfen. Aufwertungen qualitativer Art sind hier durch zusätzliche Belichtungsquellen wie Lichthöfe und Oberlichter möglich. Die Anzahl der angebotenen Stellplätze in der Tiefgarage sollte auf das minimal notwendige Maß reduziert werden. Möglicher Rückstau in der Pfulgasse sollte vermieden werden. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz unter Berücksichtigung des ÖPNV-Bonus.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage des Projektes. Es sollen zu einem neuen Termin die vorgelegten Abwicklungen der Schnitte Pfulgasse und Löhstraße diesmal mit Darstellung der Nachbarfassaden und deren Maßstäblichkeit wieder eingereicht werden. Ebenso soll das Gebäude über seinen Eckakzent in Dialog mit den anderen Hochpunkten vor Ort treten. Dies sollte in einem Modell dargestellt werden, gerne auch in Varianten.

Der Bauherr hat die Chance an dieser prominenten Stelle ein Projekt nach den Zielen des klimaneutralen und ressourcenschonenden Bauens umzusetzen und ein Gebäude zu errichten, das hierdurch über die eigentlichen Nutzungsfunktionen hinaus das Interesse der Stadtgesellschaft wecken und zukunftsfähig sein kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Prof. Ulrike Kirchner
(Stv. Vorsitzende des Gestaltungsbeirates)