

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

41. Sitzung – 03.03.2023

Beratungsorte:

Öffentlicher Teil: Bürgerschaftssaal, Rostocker Rathaus
Nichtöffentlicher Teil: Beratungsraum 211, Neuer Markt 3

Protokoll

Mitglieder des Beirates

Frau Prof. Abelmann
Herr Prof. Dr. Zahiri
Herr Prof. Stevens

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 41. Sitzung des Beirates sowie per Pressemitteilung eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurde ein Vorhaben nichtöffentlich und zwei Vorhaben öffentlich vorgestellt.

Inhalt

Öffentlicher Teil:

TOP 1: Wiedervorlage Neubau Schulcampus Bonhoefferstraße in Reutershagen
TOP 2: Neubau Mehrfamilienwohnhaus Reiferweg 4 in der Steintor-Vorstadt

Nichtöffentlicher Teil:

TOP 3: /

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates begrüßen die anwesenden Gäste zur 41. Sitzung.

Herr Prof. Dr. Zahiri übernimmt für diese Sitzung den Vorsitz des Gremiums.

TOP 1 Wiedervorlage Neubau Schulcampus Bonhoefferstraße in Reutershagen

Stand des Projektes: Vorentwurf

Referent/in: Herr Bockhahn, Herr Haß, Frau Neubauer
Bauherr/in:

Vortrag:

Im Herbst 2020 wurde das Vorhaben dem Planungs- und Gestaltungsbeirat bereits einmal im Rahmen einer nicht öffentlichen Sitzung vorgestellt. Bei der jetzigen Vorstellung handelt es sich somit um eine Wiedervorlage.

Herr Bockhahn, Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule begrüßt und führt kurz in die Thematik ein. Verwaltungsmintern mussten einige Fragen geklärt werden, weshalb das Vorhaben bis jetzt etwas ruhte. Er erläutert, dass an dem Standort ehemals die 29. polytechnische Oberschule stand und dieses Grundstück nun als Schulstandort für die Grundschule „Nordwindkinner“ wieder reaktiviert werden soll. Die Grundschule befindet sich derzeit gemeinsam mit dem Gymnasium Reutershagen an dem Standort in der Mathias-Thesen-Straße. Beide Schulen haben jedoch einen höheren Platzbedarf, weshalb für die Grundschule der Neubau in der Bonhoefferstraße vorgesehen ist.

Der Neubau soll auch für ca. 3 Jahre dazu dienen den Interimsstandort für die zu sanierende Heinrich-Schütz-Schule darstellen. Geplant sind außerdem eine Sporthalle und Sportfreianlagen, die auch vom Gymnasium Reutershagen mitgenutzt werden sollen. Gleichzeitig soll die geplante Sporthalle auch Vereinssport und andere Funktionen aus dem Stadtteil aufnehmen.

Der Architekt, Herr Haß, erläutert, dass die Planungen, wie zum Beispiel die Grundrissplanungen zu dem Vorhaben noch laufen und noch nicht abgeschlossen sind. Das Neubauvorhaben beinhaltet das neue Schulgebäude für die Grundschule „Nordwindkinner“ für ca. 300 Schüler*innen und etwa 20 Lehrkräfte, sowie entsprechende Horträume (teilweise Doppelnutzung). Wie Anfangs schon erwähnt soll der Neubau zu Beginn als Interimslösung für die Regional Schule Heinrich-Schütz mit 22 Klassenräumen und 3 zusätzlichen Fachräumen genutzt werden. Das Raumprogramm der Schule beinhaltet neben dem Foyer auch eine großzügige Aula und Mensa. Neben der Schule soll eine 2-Feld-Sporthalle mit Zuschauertribüne errichtet werden. Der Schulneubau und die Sporthalle sollen städtebaulich und gestalterisch miteinander harmonisieren und eine Einheit bilden.

Ein wichtiges und herausforderndes Thema ist die Ausbildung des Pausenhofes mit den Sportfreianlagen unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes.

Herr Haß zeigt zur Einordnung einige Luftbilder des Standortes. Die Baumasse hat sich im Vergleich zur ersten Vorstellung etwas vergrößert. Der Schulneubau weist in der heutigen Planung eine L-Form auf. Der Abstand zwischen der geplanten Sporthalle und dem Schulgebäude hat sich verringert. Das Konzept der Grundschule sieht eine Hausschule vor, d.h. die Schüler*innen wechseln ihre Straßenschuhe direkt beim Betreten des Gebäudes im Foyer und bewegen sich dann nur in Hausschuhen oder Socken durch das Gebäude. Der Planer erläutert, dass das Gebäude vermutlich im Zuge der laufenden Planungen noch etwas größer werden wird, da beispielsweise die Garderobenflächen noch vergrößert werden müssen.

Herr Haß beschreibt den derzeit geplanten Grundriss des Gebäudes. Der Eingang in das Schulgebäude findet von Norden aus statt, also von hinten, indem die Schüler*innen sich zunächst auf dem Pausenhof sammeln und ankommen. Zwischen dem Foyer und der Aula

findet eine Trennung im Grundriss statt. Die Aula und Mensa sind in einer Zweigeschossigkeit vorgesehen. Im Foyer soll sich der Garderobenbereich für die gesamte Schule befinden.

Herr Haß zeigt erste Ansichten des Gebäudes, bei denen es sich zunächst nur um Fassadenstudien handelt.

Zwischen der geplanten Sporthalle und dem Schulneubau soll es im 1. OG eine Verbindung geben. Eine große Rahmenkonstruktion markiert zwischen den beiden Gebäuden den Eingang zum rückwärtigen Pausenhof, von wo aus die Kinder in die Schule gelangen. Für den Baukörper sind Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen.

Frau Neubauer übernimmt das Wort und erläutert den Anwesenden die vorgesehene Freiraumplanung.

Für die Grundschule sind ca. 3000 m² Freianlagen zu realisieren. Auf dem Grundstück befindet sich ein gut erhaltener Gehölzbestand, der durch den damaligen Bestandsbaukörper recht linear abgegrenzt ist. Die Planer*innen wollen ein Großteil des Baumbestandes aufgreifen und damit eine natürliche Raumbildung schaffen.

Dadurch, dass die Sportanlagen auch vom Gymnasium Reutershagen genutzt werden sollen, ergeben sich besondere Ansprüche. Etwa 1000 Schüler*innen werden pro Woche die Halle sowie die Sportfreianlagen nutzen. Es müssen demnach Angebote auch im Freien geschaffen werden, sodass der Sportunterricht gleichzeitig für 2-3 Klassen durchgeführt werden kann. Dabei müssen alle Altersgruppen abgebildet werden.

Die Sportfreianlagen beinhalten neben einem großen Sportfeld und einer 100 m sowie 200 m Laufbahn, ein Volleyballfeld, Anlagen für Weitsprung und Kugelstoßen, zwei kleine Ball-sportfelder sowie mehrere Fitnessgeräte und andere Bewegungsangebote.

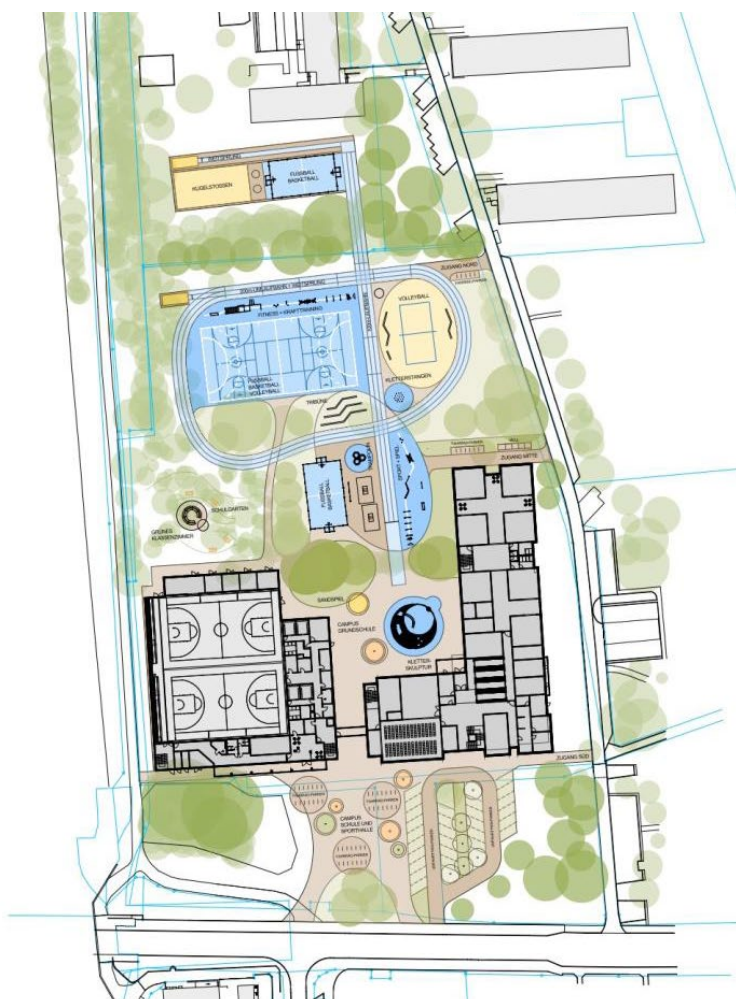


Abb.1: Lageplan; Quelle: aib Bauplanung

Es wurde sich bewusst für eine organische Formensprache entschieden, um bestmöglich auf den Gehölzbestand zu reagieren und einen Kontrast zum linearen Schulneubau zu bilden. Nördlich hinter der geplanten Sporthalle soll der bestehende waldartige Charakter etwas aufgelichtet werden, um ein grünes Klassenzimmer und einen Schulgarten zu schaffen.

Von Süden aus erfolgt die Haupteinfahrt des Schulcampus. Hier soll der Hol- und Bring-Verkehr abgewickelt werden. Östlich ist zunächst eine Erschließungsschleife für PKW geplant, in der schräg aufgestellte Stellplätze angeordnet sind. Westlich befinden sich, integriert in die fußläufige Wegeerschließung, Fahrradständer. Dieser Campusvorplatz soll nicht zum langen Aufenthalt für die Kinder bestimmt sein. Sie sollen direkt auf den hinteren sicheren Schulhof geleitet werden.

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung und möchten einige Themen zu dem vorgestellten Vorhaben besprechen.

Sie loben, dass der Freiraum eine gute Entwicklung angenommen hat, indem er in den Grünbestand auf dem Grundstück integriert wird. Die Geometrien, die der Freiraum durch die vorhandenen Grünstrukturen bildet, sind nachvollziehbar. Allerdings könnten der Freiraum und das Gebäude noch mehr miteinander kommunizieren.

Das Gremium hinterfragt die Ausrichtung der Gebäude. Offensichtlich erfolgte die orthogonale Ausrichtung an der östlich verlaufenden Straße. Umso länger der Flügel des Schulbaus wird, umso enger wird sich die Situation entlang der östlichen Straße darstellen, da diese im Norden in Richtung des Grundstücks abknickt.

Die detaillierte Ausrichtung des Gebäudes und die Beziehung zwischen der Straße und dem Schulgebäude sind noch durch die Planer*innen herauszuarbeiten. Ggf. muss der Gebäuderiegel noch in seiner Ausrichtung angepasst werden.

Das Konzept der Hausschuhschule findet das Gremium sehr interessant. Jedoch beurteilen sie den Windfang als Haupteingang in das Schulgebäude als zu klein und kritisieren die zu langen und engen Garderobenschläuche. In den Pausen müssen alle Kindern zur gleichen Zeit raus und wieder rein und dabei jeweils die Schuhe an und wieder ausziehen. Alle Kinder halten sich dann zur gleichen Zeit in den geplanten Garderoben auf. Zudem ergeben sich durch den Grundriss sehr lange Wege für die Kinder von drinnen nach draußen.

Das Konzept der Hausschuhschule und die damit zu erwartende angenehme Atmosphäre begrüßen die Mitglieder des Beirates, jedoch geht in der jetzigen Planung der Bezug zum Freiraum sehr verloren. Die Chance im Erdgeschoss direkt raus ins Freie gehen zu können, wird nicht genutzt. Schulorganisatorisch wäre hier ein Hausschuhklassenraum einfacher zu lösen, wenn gleich dem Gremium bewusst ist, dass die Atmosphäre einer ganzen Hausschuhschule besser erscheint und das Konzept für das ganze Gebäude weiterverfolgt werden sollte.

Das Gremium äußert jedoch die Sorge, dass die Kinder in den Pausen nur langsam und chaotisch raus und rein kommen.

Weiterhin ist die geplante Art der Garderoben besonders konfliktfördernd. Es werden Angst- und Aggressionsräume ausgebildet. Das Schulkonzept bedarf noch detaillierteren Überlegungen. Eine Alternative wäre, dass die Kinder ihre Schuhe nach dem Betreten des Schulgebäudes am Morgen in einer Box/einem Kasten mit zum Klassenraum nehmen und dort abstellen. Durch zusätzliche Ausgänge in der Nähe der Klassenräume wäre ein unkomplizierteres rein und raus gehen in den Hofpausen gewährleistet. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat regt an, die Folgen für den Freiraumbezug immer mitzudenken. Konflikte und Stau im täglichen Schulalltag könnten durch eine Umplanung hier vermieden werden.

Bei der Aula sollte darauf geachtet werden, dass diese auch von außen betreten werden kann ohne dass das Schulgebäude betreten werden muss. Dies macht die Vermietung und Nutzung außerhalb des Schulbetriebs einfacher.

Das Gremium weist darauf hin, den Brandschutz und die Rettungswege bereits in dieser Phase zu überprüfen. Möblierung und Sitzecken sind innerhalb der Rettungswege nicht zulässig. Es ist darauf zu achten, dass die Flurflächen auch genutzt werden können.

Lange Laufwege sind in der Planung zu verkürzen.

In Bezug auf das Hausschuhkonzept sind auch die Abläufe zum Betreten der Sporthalle in Verbindung mit einer Hof Pause zu überdenken. Beispielsweise, ob die Sporthalle für die Grundschulkinder nur über den Verbinder im Obergeschoss erreichbar sein soll.

Der Beirat beurteilt die gezeigten Fassadenstudien derzeit noch als etwas zu bunt. Eine genaue Gestaltungsabsicht ist hier noch nicht erkennbar. Die lange Fassade sollte nicht durch Farben, sondern durch die Ausbildung des Baukörpers gegliedert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine ruhige Fassade ausgebildet wird.

Ein weiteres Thema ist die „Bringe-Situation“ bzw. das morgendliche Ankommen der Kinder. Die Mitglieder äußern Bedenken bezogen auf die Schrägaufstellung der PKW. Durch die Rückwärtsbewegung der Autos sind gefährliche Situationen für die Grundschul Kinder vorprogrammiert. Die Situation muss aus Sicht des Beirates entzerrt werden. Die PKW-Schleife ragt zudem sehr dicht an den Schulbaukörper heran. Der Beirat empfiehlt die Verkehrs- und Wegebeziehungen der Kinder dringend nochmal zu überprüfen.

Zusammenfassend beurteilt der Planungs- und Gestaltungsbeirat die Entwicklung des Vorhabens als gut gelungen. Die Planer*innen gehen kompakt mit dem Ort um und sind sich dieser wichtigen Aufgabe bewusst. Das Gremium bedankt sich für die interessante Vorstellung.

Empfehlungen des Beirates:

Wiedervorlage Neubau Schulcampus Bonhoefferstraße in Reutershagen

Auftraggeber/in: KOE - Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Planer/in: aib Bauplanung Architekten + Ingenieure, Rostock

Empfehlungen des Beirates:

In der 33. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates wurde das Projekt anhand des Arbeitsstandes einer Machbarkeitsstudie vorgestellt. Die daraufhin erfolgten Empfehlungen des PGB wurden vom AG und vom Büro AIB in wichtigen Teilen aufgenommen, insbesondere bei der Ausformulierung der Sportflächen im Norden und im Bemühen um einen modernen, Schule und Hort zusammendenkenden Schulstandort.

Das vorgestellte Konzept einer Hausschuhschule überzeugt in der baulichen Umsetzung noch nicht: Die vorgesehene zentrale Umkleidezone im Foyer wirkt stark beengt und aggressionsfördernd. Um die gewünschten Vorteile einer Hausschuhschule zu erreichen, ist insbesondere der Freiraumzugang der Schüler*innen in Pausen und grünen Unterrichtseinheiten detailliert zu überlegen und zu beplanen, damit die Hausschuhschul-Option nicht dauerhaft die Frequenz der Freiraumnutzung mindert.

Geprüft werden sollte, ob mehrere Umkleidezonen, angebunden an die jeweiligen Klassen-Kompartiments, zielführender sind. Angeregt wird auch zu prüfen, ob eine klare bauliche Gliederung in zwei Kompartiment-Baukörper und einen Südriegel mit allgemeinen Räumen möglich ist. Diese Anordnung würde die angedachte Doppelnutzung der Flurflächen als Lernzonen brandschutzgerecht und störungsarm erlauben. Eine Gliederung in mehrere Teilbaukörper kann die städtebauliche Einpassung an die östlich begleitende Etkar-André-Straße verbessern. Gleichzeitig kann sie auch die Geometrie von Schulhaus und Freiraum im nördlichen Bereich stärker verknüpfen.

Die ersten Fassadenstudien wirken noch recht aufgeregt; ein gezielterer Umgang mit Farbe und Material sollte angestrebt werden. Der schon durch Baukörperkonfiguration und durch die Freiraumgestaltung der Vorzone gut erkennbare Eingang braucht sicher kein zusätzliches Torzeichen.

Problematisch erscheint die verkehrliche Gestaltung der Vorzone. Die gemeinsame Abwicklung von Stellplätzen und Elternhaltestelle auf einer Umfahrt wirkt staufördernd und unfallträchtig. Eine Kreuzung der von Osten zu Fuß / per Rad ankommenden Schüler*innen mit dem Parkverkehr ist zu vermeiden.

Um Wiedervorlage wird gebeten.

TOP 2 Neubau Mehrfamilienwohnhaus Reiferweg 4 in der Steintor-Vorstadt

Stand des Projektes: Vorentwurf, Varianten zur Geschossigkeit

Referent/in: Herr Keipke
Bauherr/in: Herr Dr. Beel (privat)

Vortrag:

Das Grundstück des Reiferweg 4 in der Steintor-Vorstadt soll mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Derzeit befinden sich auf der Fläche Stellplätze. Direkt daneben befindet sich die Zufahrt mit Schrankenanlage zum Parkplatz des benachbarten Ärztehauses. Das zur Verfügung stehende Grundstück reicht ca. 1 m in den Straßenraum hinein. Das Flurstück ist nur knapp 300 m² groß und weniger als 10 m breit. Zu beachten ist, dass die Feuerwehrezufahrt zwischen dem Ärztehaus und dem Grundstück gewahrt bleiben muss. Aus diesem Grund kann die Breite des Flurstücks im Erdgeschoss nicht komplett ausgenutzt werden.

Der Entwurf sieht im Erdgeschoss keine Hauptnutzung vor, da das Grundstück vollumfänglich von Verkehrsflächen umschlossen ist und die Nebenlagen untergebracht werden müssen.

Es sind 5 Geschosse vorgesehen, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Vom 1. bis zum 3. Obergeschoss sind jeweils zwei Wohneinheiten vorgesehen. In der obersten Ebene befindet sich eine Wohneinheit, die eine umlaufende Terrasse erhalten soll.

Herr Keipke zeigt Ansichten des geplanten Gebäudes. Er betont, dass der Neubau nicht in Konkurrenz zum benachbarten Ärztehaus (ehemals Klinik) treten soll.

Im Reiferweg wurde durch den Bauherrn Herr. Dr. Beel in den vergangenen Jahren die Baulücke zwischen Nr. 5 und Nr. 9 ebenfalls mit Mehrfamilienhäusern geschlossen.

Herr Keipke erläutert, dass es mit der Stadt noch Uneinigkeit in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe gibt. Er betont, dass sich die Wirtschaftlichkeit für das Vorhaben durch die geringe Grundstücksfläche sehr schwierig darstellt.



Abb.2: Visualisierung; Quelle: Keipke Architekten



Abb.3: Ansicht Reiferweg; Quelle: Keipke Architekten

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates haben sich die Situation im Reiferweg vor Ort genau angeschaut. Es ist eine eindeutige Traufkante abzulesen, woraus sich typologisch eine prägende Dreigeschossigkeit vor Ort ableiten lässt. Ausnahmen bilden hier Giebel, Zurückstaffelungen oder Ausbauten wie Gauben. Es ist aber eine einheitliche Traufkante erkennbar. Die Mitglieder erachten das benachbarte Ärztehaus als wichtig, so dass der Neubau nicht höher als die ehemalige Klinik sein sollte. Es kann sich folgende Grundsatzfrage gestellt werden: „Wer darf was in einer Stadt und wie wichtig ist ein einzelnes Gebäude?“. Das Gremium ist der Auffassung, dass dieses geplante Wohnhaus nicht wichtiger und nicht höher sein darf als seine Nachbarn. Daraus resultiert eine zulässige Dreigeschossigkeit für den Neubau, wodurch die prägende Traufhöhe der Umgebung eingehalten wird, ggf. mit einem möglichen zu entwickelnden Dachgeschoss. Das Gremium betont, dass die Traufhöhe hier wichtiger ist, als die Geschossanzahl.

Weiterhin thematisiert der Beirat das Hervorspringen des Obergeschosses. Dies sei vorstellbar, nur erachten die Mitglieder 1,20 m als etwas zu viel. Die Eckbebauung des Grundstücks ist aus Sicht des Beirates richtig, das Gebäude muss zu 2 Seiten wirken. Die Architektur verbessert den Ort und die Brandwandsituation wird geheilt. Das seitliche Hervorspringen des Baukörpers ist gegenüber dem Ärztehauses sehr eng, der Abstand zwischen beiden Gebäuden wird weniger als 5 m betragen. Auch an dieser Stelle sollte der Vorsprung etwas reduziert werden, um der Engstelle, durch welche viel Verkehr fließt, mehr Raum zu geben.

Der Beirat lobt, dass der Müllstandort in das Gebäude integriert wurde. Die Fassade im Erdgeschoss bedarf nur noch etwas mehr Gestaltung. Es ist eine gute Fassade auszubilden und keine neue Brandwand zu schaffen.

Herr Keipke erläutert, dass wenn ein Geschoss wegfällt, die Wirtschaftlichkeit nicht mehr darstellbar ist. Das Gremium betont, dass das Ärztehaus an dieser Stelle mit Würde zu behandeln ist. Mit dem Stadtgrundriss und dem Bestand muss respektvoll umgegangen werden. Der Entwurf sollte an den sensibel umgesetzten Neubauten im Reiferweg anschließen. Der jetzige Entwurf übersteuert die Eckausbildung und bildet eine Konkurrenz zum Ärztehaus aus, auch wenn dies nicht die Intention war. Die Höhe des vorgelegten Entwurfes ist aus Sicht des Beirates eindeutig zu viel.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat rät dazu eine neue Variante zu entwickeln und nicht einfach ein Geschoss aus dem Entwurf herauszuschneiden. Sie möchten mit den Empfehlungen eine bessere Lösung für das Projekt bewirken. Sie betonen abschließend, dass die vorherrschende, prägende Traufhöhe einzuhalten ist und sich von der Straße aus eine Dreigeschossigkeit abbilden sollte.

Empfehlungen des Beirates:

Neubau Mehrfamilienwohnhaus Reiferweg 4 in der Steintor-Vorstadt

Auftraggeber/in: Herr Dr. Beel (privat)
Planer/in: Keipke Architekten, Rostock

Empfehlungen des Beirates:

Das hier beplante Grundstück befindet sich im Denkmalbereich „Steintor-Vorstadt“, im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB. Im Denkmalbereich geschützt sind insbesondere der historische Stadtgrundriss, seine Baufluchten und das historische Erscheinungsbild.

Südlich benachbart liegt ein Ärztehaus / ehemalige Polyklinik aus den 1950er Jahren, erbaut als 3-geschossige, mehrflügelige von den Straßenfluchten der Paulstraße und des Reiferwegs zurückgesetzte Anlage. Nördlich des Ärztehauses besteht ein Parkplatz mit etwa 200 Stellplätzen, die teilweise über das beplante Grundstück erschlossen werden.

Nördlich an das Grundstück grenzt die recht heterogene, mehrgeschossige Bebauung des Reiferwegs. Direkt angrenzend liegt ein im Sinne des Denkmalbereichs gestaltgebendes 3-geschossiges historisches Gebäude (Reiferweg 5) mit Sockel und ausgebautem Dach; dies ist im Südbereich des Reiferwegs das einzige erhaltene Gebäude aus der Bauphase des Baumeister-Plans von 1887. Die Bebauung Reiferweg 6-7 ist vor wenigen Jahren vom selben Bauherren erstellt worden und orientiert sich an der Traufhöhe des Reiferweg 5.

Im Sinne der Stadtbildpflege ist eine Neubebauung des Eckgrundstücks sehr wünschenswert, da die Brandwand des Reiferweg 5 keinen geeigneten Sichtabschluss für die Vorgartenzone des Ärztehauses darstellt. Zu wünschen ist auch eine Wiederherstellung der gärtnerischen Gestaltung der zurzeit als Stellplatzfläche genutzten Vorgartenzone.

Der vorgelegte Entwurf für die Neubebauung Reiferweg 4 sieht ein viergeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen, dreiseitig zurückspringenden Staffelgeschoß vor, angebaut an die Brandwand Reiferweg 5. Die Bauflucht des Reiferwegs 5 wird dabei zunächst aufgenommen, in den 3 Obergeschossen springt die Fassade dann nach etwa 3 m um 1,20 m heraus. Nach Norden beträgt die Auskragung über die Parkplatzzufahrt 1,35 m.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine Überarbeitung in 3 Punkten:

- Die Traufhöhe des Neubaus ist an den 3-geschossigen Nachbargebäuden (Reiferweg 5 und Ärztehaus) auszurichten. Eine darüberhinausgehende Dach- oder Staffelgeschoßausbildung ist möglich bis OK First Ärztehaus.
- Die straßenseitige Auskragung in den Obergeschossen sollte sich am Bestand des Reiferweg orientieren und max. 90 cm betragen.
- Eine attraktivere Gestaltung der südlichen EG-Fassade ist vorzusehen. Die wegen der Parkplatzzufahrt erforderliche große Erdgeschoßhöhe erscheint allein durch die vorgesehenen Ersatzkellerräume untergenutzt; es sollte im Sinne einer besseren Ausnutzung geprüft werden, ob ab Sockelhöhe von ca. 1 m eine Mietfläche realisiert werden kann.

Eine Wiedervorlage ist erforderlich.