



GESTALTUNGSBEIRAT

VIDEOKONFERENZ

PROTOKOLL – 23.09.2021

Stand: 21.10.2021

Offenbach
am Main

OF

I. PROTOKOLL

Nicht öffentliche Videokonferenz 13:45 – 17:30 Uhr

Die Sitzung wurde aufgrund situationsbedingter Einschränkungen unter Ausschluss der Öffentlichkeit als Videokonferenz durchgeführt. Der Beginn der Sitzung verschob sich kurzfristig von 13:00 Uhr auf 13:45 Uhr. Die Tagesordnungspunkte TOP 1a und TOP 1b wurden in diesem Zusammenhang in Absprache mit den jeweiligen Projektbeteiligten getauscht.

Teilnehmer*innen:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Haas, Frau Junge, Herr Kock, Herr Lang, Frau Stottrop
- **Gremienvertreter*innen:** Frau Leithäuser, Frau Engelmann, Frau Schaper-Herget, Frau Grasmück-Werner, Frau Marx, Frau Elmas
- **Stadtverwaltung:** Herr Valerius (60), Frau Stockmann (60.3), Frau Schotte (60.3, Geschäftsstelle GBR), Herr Zimmermann (60.3), Herr Kocuk (60.3),
Lokale Agenda: Frau Levi-Wach, Herr Levi-Wach
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**
Hochhaus Hafenplatz: Herr Tost, Herr Voermann, Frau Meixner
Neue Trauerhalle: Herr Klimaschewski
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufelder B2+B3): Herr A. Schütz, Herr John, Herr Lücke, Herr Stehl
Strahlenbergerstr. 127: Herr Becker, Herr Röschert, Herr Blumschein
Frankfurter Straße 17: Herr Zieper, Herr Scheid, Herr Siepman

Tagesordnung

TOP 1 Sachstandsberichte

- **Hochhaus Hafenplatz (WAYV)**
Weiterentwicklung/Umplanung (Bürogebäude)
- **Neue Trauerhalle (ESO)**
Weiterentwicklung

TOP 2 Ehemaliger Güterbahnhof (Wilma-Grundstücke, Baufelder B2+B3) Wohnbebauung mit erdgeschossiger Mischnutzung

TOP 3 Strahlenbergerstraße 127 Bebauungsstudie (Büronutzung)

TOP 4 Frankfurter Straße 17 Aufstockung, Umnutzung (laufende Bauvoranfrage)

Verlauf:

Frau Schotte begrüßt als Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats alle Teilnehmer*innen (Herr Valerius trat der Videokonferenz etwas später bei).

TOP 1b wird aufgerufen (Die Tagesordnungspunkte TOP 1a und 1b wurden kurzfristig getauscht).

Die Stadtverwaltung berichtet, dass im Nachgang zur Beratung der „Neuen Trauerhalle“ in der Beiratssitzung vom 10.06.2021 ein Workshop-Termin zwischen Gestaltungsbeirat, ESO und Stadtplanung stattgefunden hat. Aus diesem gingen Empfehlungen zu Grundriss, Materialitäten, Lichtführung und Akustik hervor. Bauherr und Planungsbüro prüfen nun, inwieweit diese Empfehlungen noch in den Entwurfsprozess einfließen können.

Die erneute Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat mit dem Ergebnis, wie die Empfehlungen Eingang in die Planung gefunden haben, wird gewünscht.

TOP 1a wird aufgerufen.

Die Architekten Frau Meixner und Herr Voermann von Meixner Schlüter Wendt stellen vor, wie mit den Anregungen des Gestaltungsbeirats umgegangen wurde. Es bleiben ein paar Fragen offen.

Die erneute Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat mit der Klärung der noch offenen Fragen wird gewünscht.

TOP 2 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Haas und Frau Junge als Projekt-Paten.

Herr Lücke vom Büro MOW Architekten stellt anhand einer Präsentation die Fortentwicklung der Planung (Baufelder B2 + B3) in zwei Varianten vor. Auf die schalltechnischen Herausforderungen aufgrund der Lage zwischen den Bahngleisen im Süden und den Gewerbebetrieben im Norden wird ebenfalls kurz eingegangen. Der Beirat gibt zunächst einige Hinweise und Kommentare zur vorgestellten Planung und stellt anschließend Fragen. Herr Haas formuliert Empfehlungen.

Die erneute Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat mit dem Ergebnis, wie die Empfehlungen Eingang in die Planung gefunden haben, wird gewünscht.

TOP 3 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Frau Stottrop als Projekt-Patin.

Herr Becker vom Büro Eike Becker Architekten stellt die Bebauungsstudie für die Strahlenbergerstraße 127 vor.

Die Studie zeigt eine kubische Bebauung, bestehend aus einem mehrgeschossigen Sockelbereich, einer zweistöckigen, zurückversetzten Zwischenebene sowie einem mittig aufgesetzten, mehrgeschossigen Hochpunkt.

Anschließend werden von Seiten des Beirats Fragen gestellt. Der Beirat hat noch erweiterten Beratungsbedarf und möchte erst nach eingehenderer Befassung mit dem Vorhaben eine entsprechend qualifizierte Rückmeldung geben. Daher bittet der Gestaltungsbeirat um einen kurzen Aufschub für die Empfehlungen. Die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats wird sich im Nachgang zur Sitzung kurzfristig mit Bauherrn/Architekturbüro in Verbindung setzen.

TOP 4 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Lang als Projekt-Paten.

Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Zieper erläutert zunächst ein paar Rahmenparameter des Vorhabens. Anschließend präsentiert Herr Scheid von BilleBeyeScheid Architekten die Weiterentwicklung der Planung und erläutert den Umgang mit den Anregungen aus der Gestaltungsbeiratssitzung vom 10.06.2021.

II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

TOP 1 Sachstandsberichte

Neue Trauerhalle:

Die Berücksichtigung der Empfehlungen aus der vergangenen Sitzung und einem weiteren Workshop-Termin wird aktuell durch den Bauherrn und das Architekturbüro geprüft. Eine erneute Vorlage der Planung ist gewünscht, wenn konkrete Ergebnisse der Prüfung vorliegen.

Hochhaus Hafensplatz (WAYV):

Die Frage der umlaufenden Begehbarkeit der EG-Ebene außerhalb des Gebäudes soll auf Bitte des GBR noch einmal untersucht werden. Zudem wünscht der GBR eine perspektivische Darstellung vom Main-Radweg aus der Richtung des Hochhauses. Es bestehen Bedenken, dass die terrassierten Außenanlagen in der geplanten Art und Weise möglicherweise zu bauwerksähnlich wirken. Dies sollte vermieden werden.

TOP 2 Ehem. Güterbahnhof Quartier 4.0 [Neubau Baufelder B2 + B3 (WILMA)]

Der Beirat begrüßt die Entscheidung zur Variante 3.

Ebenso wird die Verringerung der Bautiefe zugunsten eines größeren Innenhofs positiv bewertet. Die skizzenhafte Darstellung des Erdgeschosses mit den Treppenhäusern an der Schnittstelle des U-förmigen Baukörpers und der damit verbundenen Anbindung an das Gartengeschoss zeigt eine richtige Entwicklung. Allerdings verbleibt der jeweils andere Kern an der Außenfassade des Gebäudes. Kritisch gesehen wird die damit verbundene unklare Adressbildung des Ensembles.

Der Beirat empfiehlt auf Basis der vorgelegten Entwurfsvariante eine eindeutigeren Eingangssituation mit großzügigen, barrierefreien Haupteingängen entlang des Erschließungswegs. Die nördlichen Treppenhäuser können bleiben, sollten dann aber räumlich besser an den Haupteingang angebunden werden. Der bisher gezeigte Stichflur kann hier nicht überzeugen. Ein großzügigerer Eingangsbereich ermöglicht auch eine angemessene architektonische Lösung für die Überwindung der unterschiedlichen Niveauhöhen.

Die konsequente Abstufung der Baukörper zum Hof ist richtig, dagegen kann das vorgestellte Fassadenkonzept noch nicht überzeugen. Die im vorangegangenen Termin gezeigten Handskizzen waren besser, da dort ein eindeutigeres Fassadenkonzept erkennbar war. Die nun vorgestellten Fassaden wirken durch eine Vielzahl von Gestaltungsthemen überfrachtet und sollten unter folgenden Gesichtspunkten überarbeitet werden:

- Beruhigung der Geometrie durch die Ausbildung von Sockel, Mittelbau und Dachgeschoss.
- Eine Vielzahl der Fenster ist zu schmal und einer Wohnbebauung wenig angemessen.
- Der fünfgeschossige Baukörper könnte durch einen durchgehenden, steinernen Sockel gestalterisch betont werden.
- Die Haupteingänge sollen mit einem angemessen repräsentativen Ausdruck architektonisch aufgewertet werden. Alle notwendigen Funktionen wie Klingel- und Briefkastenanlage sind in das Gestaltungskonzept zu integrieren.
- Der Mittelbau kann durch großzügigere Fensterformate aufgewertet werden. Ob darüber hinaus eine subtile Bänderung der Fassade einen gestalterischen Mehrwert bietet, kann weiterhin untersucht werden.
- Das Dachgeschoss mit der Abstufung zum Innenhof kann sich auch im äußeren Fassadenaufbau wiederfinden.
- Die Fassade des südlichen Riegels sollte, wie in den Skizzen gezeigt, ohne die tiefen Einschnitte der Fluchtbalkone ausgebildet werden. Die Einschnitte führen im Zusammenhang mit der Rückstufung des Dachs zu einer unschönen kulissenhaften Absetzung des mittigen Fassadenteils. Auch hier kann das Gestaltungsprinzip Sockel, Mittelbau und Dachgeschoss ohne Einschnitte zu einer Beruhigung und Klarheit des Ensembles beitragen.

Der Beirat begrüßt, daß auch die Freianlagen präsentiert werden, die skizzenhafte Darstellung ermöglicht eine Diskussion bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt. Die dadurch selbstverständlich noch vorhandenen Ungenauigkeiten lassen im Detail noch keine abschließende Beurteilung zu. Allerdings wird bereits in der Skizze deutlich, daß die Formgebung noch einer Präzisierung bedarf. So wirken die polygonalen Formen noch nicht stimmig zu der geometrischen Zuwegung zu den Treppenhäusern im Innenhof. Zonierung und Gewichtung der Freiflächen sollten noch mal überprüft werden, da die Bereiche vor den privaten Terrassen relativ schmal sind, der südliche, mäandrierende Weg teilweise sehr nahe an die Gebäude herangeht und so die Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Außenraum erschwert. Auch die Breite des Grünraums zwischen Weg und südlichem Gewerberiegel sollte so gewählt werden, dass weder ein zu schmales „Abstandsgrün“ entsteht, noch eine zu breite Fläche, die aufgrund der Verschattung und der geschlossenen Fassade wenig attraktiv ist. Die Wegebreite des Ost-West-Wegs erscheint etwas überdimensioniert. Zu klären wäre, ob es die Durchgängigkeit braucht, um den doch eher privaten Innenhof zu erschließen. Hier ist auch die Gestaltung der barrierefreien Erschließung des 1,30 m höher liegenden Innenhofs noch nicht ersichtlich. Die Lage des Aufenthaltsbereichs im Hof ist gut gewählt, allerdings räumlich noch nicht eindeutig. Ein Charakter, der weniger einem urbanen Platz, sondern einem Quartiershof entspricht, wäre wünschenswert.

Die Eingangsbereiche von der Außenseite sind sehr unterschiedlich entwickelt, Größe und Formensprache sollten hier einheitlicher werden. Der Beirat empfiehlt, diese Eingänge stärker als Adresse auszubilden und auch barrierefrei herzustellen. Generell sollte darauf geachtet werden, dass der Versiegelungsgrad der Freiflächen, auch unter Berücksichtigung der Flächen für die Feuerwehr, auf ein sinnvolles bzw. auf das erforderliche Maß minimiert wird. Vermisst wird die Durchwegung nördlich des Quartiers, die eine Einbettung in das Gesamtquartier und eine Orientierung verbessern würde. Generell sollten bei der weiteren Bearbeitung und Präzisierung beide Quartiersblöcke betrachtet werden.

Der Beirat bittet um erneute Vorstellung der fortgeschriebenen Planung.

TOP 3 Strahlenbergerstraße 127

Die folgenden Empfehlungen des Gestaltungsbeirats fußen auf der Sitzung vom 23.09.2021, die durch einen gesonderten Termin zum Thema „Städtebauliche Entwicklung Kaiserlei Nordwest“ ergänzt wurden:

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt der Stadt Offenbach die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Bereich zwischen dem Mainufer, der Bundesautobahn, der Strahlenberger Straße und dem Herrnrainweg / B-Plan 565 (Grünfläche). Angesichts der sich abzeichnenden Nachverdichtungsabsichten und der heterogenen Situation mit einzelnen Hochpunkten sollte der Rahmenplan insbesondere zur Klärung von Hochpunkten und deren Verortung im Stadtraum beitragen. Auch sollten Aussagen zu der Höhenabwicklung entlang der Straßenfluchten enthalten sein und geklärt werden, ob es sich um einen Superblock oder eher um typologisch unterschiedliche Baufelder handelt.

Dem Gestaltungsbeirat fällt es schwer, das Vorhaben abschließend zu beurteilen, weil hierzu auch die Einbindung in die Umgebung zu bewerten ist. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen erscheinen jedoch unklar und lassen einiges an „Interpretationsspielraum“ zu. Dies betrifft insbesondere die genauen Gebäudehöhen der bestehenden Umgebungsbauten und deren Bezug zu der vorgelegten Planung. Der Gestaltungsbeirat bittet darum, die korrekte Höhenentwicklung der Umgebungsbauten sowie des Neubaus nachvollziehbar und im bestehenden Kontext darzustellen. Auch wäre es wünschenswert, die Planung im Kontext mit dem Entwurf für die Strahlenbergerstraße 123 zu zeigen, zumal der Architekt Bezüge zwischen beiden Projekten thematisiert hat. Die gestalterische und höhentechnische Einbindung beider aktueller Planungen und des Bestands wäre notwendig, um das Projekt in Bezug auf seine städtebauliche Einfügung beurteilen zu können.

Der Gestaltungsbeirat kann sich die gestalterische Ausbildung der Fuge durch zwei zurückversetzte Geschosse durchaus vorstellen. Allerdings ist er der Meinung, dass sich die Typologie der Fuge auf das gesamte Gebäude beziehen und somit in Bezug auf den darüber liegenden Baukörper rundherum ausgebildet sein müsste. Die pyramidale Anordnung der beiden Zwischengeschosse zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücken wird gestalterisch für nicht gut befunden. Die Baumasse dieser beiden Geschosse wäre in der Tiefe und Breite entsprechend zu reduzieren, um eine echte Fuge auszubilden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die überarbeitete Planung in der nächsten Sitzung erneut vorzulegen.

TOP 4 Frankfurter Straße 17

Grundsätzlich begrüßt der GBR die Auseinandersetzung mit dem aktuellen Thema, nämlich der Umnutzung und Umstrukturierung großvolumiger Bestandsgebäude mit Einzelhandelsnutzungen. Durch die Corona-Pandemie beschleunigt, sehen sich viele deutsche Städte mit der Herausforderung konfrontiert, mit leerstehenden großvolumigen Bestandsgebäuden in der Innenstadt umgehen zu müssen und tragfähige Nachnutzungen zu konzipieren.

Folgende Herausforderungen birgt dieser Gebäudetypus bei der (Teil-)Umstrukturierung zu Gebäuden mit Wohnnutzung:

- Übertiefe Grundrisse (Licht und Luft)
- Erschließung an der Fassade (in UG, EG, 1. und 2. OG bleibt Einzelhandelsnutzung)
- (häufig und auch hier:) Belichtungseinschränkung durch Brandwand zum Nachbargebäude (großflächige Dunkelzone)

Der GBR kritisiert folgende Punkte an der gezeigten Planung der Grundrisse:

- Extrem schlanke Apartments
- Extrem tiefe Grundrisse
- Nicht natürlich belichtete Zonen in der Tiefe des Grundrisses, trotz großer Geschosshöhe
- Zusätzliche Balkonanlagenbauten verschlechtern zudem die Belichtungssituation mit natürlichem Licht
- Mangelnder Wohnungsmix
- Nicht natürlich belichtete Erschließung, ohne Außenbezug
- Durch Besetzung der innenliegenden Flächen mit Technik-, Lager- und Fahrradabstellräumen wird die einhüftige Erschließung zusätzlich unattraktiver
- Wenig qualitätvolle Gemeinschafts-/Begegnungsflächen auf den Geschossen

Vor diesem Hintergrund bittet der Gestaltungsbeirat um Überprüfung folgender Themenbereiche (von außen nach innen):

- Balkonanlagen sollten nochmals überdacht/überprüft werden
- Falls Balkone entfallen, könnten Loggien tiefer werden, um die natürliche Belichtungssituation zu verbessern
- Der Wohnungsmix sollte vielfältiger werden, um eine größere soziale Durchmischung zu erreichen
- Wohnungsgrundrisse nachhaltig gestalten: Bessere Nachnutzbarkeit und größere Flexibilität durch andere Wohnungszuschnitte und größere Varianz der Wohnungsgrößen

Bezüglich des Umgangs mit dem großvolumigen Bestandsgebäude mit übertiefen Grundrissen empfiehlt der Gestaltungsbeirat die grundsätzliche Überprüfung folgender Themenkomplexe:

- Mit mehrgeschossigen Einschnitten in die Kubatur, sowohl im Innenraum, als auch in die Außenkubatur, könnten folgende Qualitätssteigerungen erzielt werden:
 - Verbesserte natürliche Belichtung und Belüftung
 - Sichtbeziehungen und Vertikalbezüge erzeugen und stärken, um soziale Kontrolle zu verbessern
 - Attraktive, kommunikationsfördernde Begegnungsflächen erzeugen
 - Interne Erschließung qualitätvoller gestalten

Der Gestaltungsbeirat wünscht nach Überarbeitung eine erneute Vorstellung des Projekts im Rahmen der nächsten Gestaltungsbeiratssitzung.