



GESTALTUNGSBEIRAT

TEIL-PRÄSENZ / VIDEOKONFERENZ

PROTOKOLL – 08.12.2022

Stand: 09.12.2022

Offenbach
am Main

OF

I. PROTOKOLL

Nicht öffentliche Präsenz-online-Hybridkonferenz 15:00 – 18:30 Uhr

Die Sitzung konnte zum dritten Mal zumindest in Teil-Präsenz hybrid mit Online-Teilnahme durchgeführt werden. Aus technisch-organisatorischen Gründen konnte die Öffentlichkeit jedoch noch nicht eingebunden werden.

Teilnehmer*innen in Präsenz:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Haas, Herr Kock, Herr Lang, Frau Stottrop
Frau Junge war krankheitsbedingt entschuldigt.
- **Stadtverwaltung:** Herr Valerius (AL 60), Frau Stockmann (RL 60.3.2), Frau Schotte (Geschäftsstelle GBR, 60.3.2)
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufeld B1): Herr Wittemaier, Herr Teigeler
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufeld B4): Herr A. Schütz, Herr Stehl
„Outlook Offenbach – come in and look out“: Herr Mihm, Herr Prengel

Teilnehmer*innen online:

- **Stadtverwaltung:** Frau Stuckmann (AL 63), Herr Bosche (stv. AL 63), Frau Bart (Denkmalschutz 63), Frau Chantzara (63), Herr Kocuk (IT 60)
Lokale Agenda: Frau Levi-Wach, Herr Levi-Wach, Frau Päper, Herr Reiß
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufeld B1): Herr E. Schütz, Herr Dorn, Herr Braun, Herr Koch, Herr Mikovic
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufeld B4): Herr Holler
„Outlook Offenbach – come in and look out“: Frau Treusch
- **Gremienmitglieder:** Herr Stadtrat Weiß, Frau Leithäuser, Frau Böttcher

Tagesordnung

- TOP 1 **Ehemaliger Güterbahnhof, Quartier 4.0 (Grundstück Aurelis, Baufeld B1)**
- TOP 2 **Ehemaliger Güterbahnhof, Quartier 4.0 (Grundstück Wilma, Baufeld B4)**
- TOP 3 **„Outlook Offenbach – come in and look out“**

Verlauf:

Zu Beginn der Sitzung begrüßt Frau Schotte als Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats alle online und in Präsenz Anwesenden.

TOP 1 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Haas erneut als Projekt-Paten, da er dieses Vorhaben bei beiden vergangenen Vorstellungen des Projekts begleitete.

Das Projekt wird zum dritten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Wittemaier von der Firma Aurelis erläutert die Herangehensweise und die Ergebnisse der Überarbeitung gegenüber dem letzten Entwurf vom September 2022. Herr Teigeler vom Büro AS+P stellt anhand einer Präsentation die Weiterentwicklung des aktuellen Entwurfs vor. Der Beirat geht hauptsächlich auf die Frage der Andienungsorganisation des geplanten erdgeschossigen Einzelhandels ein. In diesem Zusammenhang bringt der Beirat erneut die mögliche Umschichtung der Technik auf das Dach des Hochpunkts zur Diskussion.

Des Weiteren wird die architektonische Ausgestaltung der Südwestecke des Gebäudes als prominenter Quartierstauftakt eingehend beraten.

Der Beirat macht der Bauherrschaft zur vorgestellten Planung konkrete Vorschläge zur Lösung der neuralgischen Punkte. Herr Haas formuliert diese Empfehlungen.

Gemäß Geschäftsordnung darf ein Projekt maximal dreimal beraten werden. Bei diesem Projekt bietet der Beirat an, den Entwurf ein viertes Mal zu beraten, wenn die kritischen Punkte gelöst werden konnten. Die Geschäftsstelle klärt dies im Nachgang zur Sitzung bzw. im weiteren Verlauf der Überarbeitung der Planunterlagen.

TOP 2 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Kock als Projekt-Paten, in krankheitsbedingter Abwesenheit von Frau Junge. Zuvor hatte Frau Junge dieses Vorhaben begleitet.

Das Projekt wird zum dritten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Stehl vom Büro MOW und Herr Holler vom Büro Freianlagenplanung HKK stellen anhand einer Präsentation die Weiterentwicklung des Entwurfs auf Basis der Anregungen des Gestaltungsbeirats vom 29. September 2022 vor.

In erster Linie werden der Innenhof und die Fassaden noch einmal eingehend betrachtet. Der zuletzt enger gewordene Innenhof wurde wieder vergrößert, indem die Tiefe der erdgeschossigen Gewerbeeinheit zurückgenommen und in die Flucht der südlichen Gebäude der Baufelder B2 und B3 gesetzt wurde. Der Umgang mit den zu überwindenden Höhendifferenzen zwischen Innenhof und Umfeld aufgrund der Tiefgarage wird eingehend diskutiert. Zudem werden die Fassaden noch einmal intensiv betrachtet. Neben entwurfstechnischen Details geht der Beirat vorrangig auf Farbgebung und Materialität ein, auch hinsichtlich des Gesamt-Ensembles der Baufelder B2 bis B4.

Der Beirat begrüßt ausdrücklich das deutlich sichtbare Auseinandersetzen mit den angesprochenen Themen der vergangenen Sitzungen, gibt noch ein paar Anregungen mit auf den Weg und wünscht für die Realisierung des Vorhabens viel Erfolg.

TOP 3 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Lang und Frau Stottrop als Projekt-Paten. Herr Lang begleitete dieses Vorhaben auch bei der ersten Vorstellung des Projekts im März 2022.

Das Projekt wird zum zweiten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Pregel vom Büro Raumwerk stellt anhand einer Präsentation die Weiterentwicklung des Entwurfs auf Basis der Anregungen des Gestaltungsbeirats vom 17.03.2022 vor. Herr Mihm ergänzt von Seiten der Bauherrschaft die Ausführungen zum Vorhaben. Der nun vorliegende Entwurf für das temporäre Objekt basiert nicht mehr auf dem Konzept gestapelter, bunter Container, sondern ist aktuell als Holzmodulbauweise geplant. In erster Linie wurden die Höhenentwicklung (Nachbarschaft Kirche), die Frage der „Schauseite/n“ und die möglichen Nutzungen des Objekts diskutiert.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die erneute Vorstellung des Projekts bei einer der nächsten Sitzungen.

Herr Stadtrat Weiß zieht ein positives Fazit dieser Sitzung und dankt den Beiräten nach der nunmehr endenden dreijährigen Sitzungsperiode für den fachlich fundierten und sehr konstruktiven Austausch mit allen Beteiligten. Er teilt mit, dass der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung kürzlich die erneute Berufung aller fünf Beiräte für weitere drei Jahre empfohlen hat und er hofft, dass dies auch von allen fünf Beiräten angenommen wird.

Die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats schließt mit einem Dank an alle Beteiligten die Sitzung.

II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

TOP 1 Ehemaliger Güterbahnhof (Grundstück Aurelis, Baufeld B1)

Dem wiederholten Wunsch der Bauherrschaft, die Holzlamellen-Fassade beizubehalten, kann der Beirat trotz kritischer Kommentierung bzgl. Holzschutz und Vordergründigkeit folgen.

Die Öffnung der Erdgeschossfassade im Bereich des Hochpunkts wird begrüßt. Allerdings sollte in dem Zusammenhang bedacht werden, dass die Öffnung mit einer qualitativ hochwertigen Belegung dieses Raums einhergehen sollte und die Rückseite eines Aufzugs diesem Anspruch kaum gerecht werden kann. Es wird empfohlen, die Aufzuggruppe zu drehen und den Vorbereich des Vollsortimenters mittels der Aufzuggruppe räumlich vom Café und dem geplanten Backshop zu trennen.

Nach wie vor kritisch wird die Lage der technisch notwendigen Räume entlang der Planstraße am alten Güterbahnhof gesehen, auch wenn diese in der Überarbeitung qualitativ hochwertiger entworfen worden sind.

Überlagert wird diese Debatte aber von dem eigentlichen Problem der vorgelegten Variante, dem außen ans Gebäude angeflanschte Anlieferhof. Neben der architektonisch unbefriedigenden Lösung ist der Anlieferverkehr des Vollsortimenters im Außenraum ein schalltechnisch unkalkulierbares Risiko für die Wohnqualität des angrenzenden Blocks. Erfahrungsgemäß halten sich Anlieferfahrzeuge nicht an die vorgegebenen Anlieferzeiten. Zudem sieht der Bebauungsplan eine Baugrenze vor, die durch den angeflanschten Gebäudeteil wesentlich überschritten würde. Der Beirat bezweifelt die Genehmigungsfähigkeit. Der Entwurf ist zu überarbeiten und der Anlieferhof in das Gebäude zu integrieren. Der Beirat hofft, dass mit der Integration des Anlieferhofs in das Gebäude auch eine stadträumlich bessere Lösung für die Nebenräume entlang der Planstraße gefunden wird.

Verschiedene Vorschläge, wie eine partielle Anhebung der Geschossdecke mit darüber angelagerten Technikräumen, werden als Möglichkeiten der Umplanung angesprochen. Für den Beirat ist in diesem Zusammenhang auch vorstellbar, dass mit einer Anordnung von Technikräumen auf dem Dach des Hochpunkts ein Ausgleich im Bereich der vermietbaren Fläche geschaffen werden kann.

Der Beirat hält das Baufeld B1 in seiner prominenten Lage als Quartiersauftakt für städtebaulich sehr wichtig. Daher empfiehlt er eine erneute Beratung dieses Projekts ausnahmsweise zum vierten Mal, sofern Lösungen für die kritischen Punkte, insbesondere die Einhausung der Anlieferzone, präsentiert werden können.

TOP 2 Ehemaliger Güterbahnhof (Grundstück Wilma, Baufeld B4)

Die vorgestellte Überarbeitung der Planung wird begrüßt, insbesondere vor dem Hintergrund der verringerten Tiefe des südlichen Gebäuderiegels und der daraus resultierenden deutlichen Verbesserung von Proportion und Nutzbarkeit des Innenhofs. Auch ist es auf diese Art möglich, die Wegesysteme der Nachbarhöfe direkt und unkompliziert miteinander zu verbinden, was ebenfalls begrüßt wird. Es ist plausibel, dass die Verringerung der Bautiefe des östlichen Baukörpers stark zu Lasten der Wirtschaftlichkeit geht und deswegen verworfen wurde. Hier wäre allerdings die positive Auswirkung auf den Hof ohnehin deutlich geringer gewesen.

Bezüglich der Hofgestaltung selbst regt der Beirat an zu prüfen, ob die räumliche Zergliederung der inneren Freifläche durch Stützmauern und Wege im westlichen Bereich des Hofes reduziert werden kann. Zwar ist eine „Anhebung“ des Hofniveaus wegen der darunter befindlichen Tiefgaragen-Zufahrt in einem Teilbereich notwendig, allerdings könnte sich dies auf das unumgängliche Minimum beschränken, durch Bepflanzung geschickt „kaschiert“ werden und so der Hof eine insgesamt großzügigere Anmutung und bessere Nutzbarkeit erhalten. Die Notwendigkeit des zusätzlichen, nach Norden abzweigenden Fußwegs sieht der Beirat eher nicht und empfiehlt auf diesen aus den zuvor genannten Gründen zu verzichten.

Für den östlichen Hofzugang (Durchgang) empfiehlt der Beirat, die Höhensituation nochmals genau zu prüfen und zur Vermeidung einer „Sackgasse“ hinter der Stützmauer die Zugangsrampe, wie in den Perspektiven gezeigt, auf die volle Durchgangsbreite auszulegen und die Fahrräder – soweit möglich auf der Rampe – oder an anderer Stelle nachzuweisen.

Im Bezug auf Baumstandorte mit Erdanschluss bittet der Beirat, die Tiefgaragenplanung so fortzuführen, dass möglichst viele Bäume einen solchen erhalten können.

Die Weiterentwicklung der Fassadenplanung wird begrüßt. Das entfallene „Deckenband“ beruhigt und klärt das gewählte Fassadenkonzept. Lediglich die Ostfassade im Bereich nördlich des Durchgangs sollte im Sinne des gewählten Fassadenkonzepts homogenisiert werden. Falls dies wegen der unterschiedlichen, dahinter befindlichen Nutzungen (vorne Läden, hinten Wohnen) nicht gelingt, sollte darüber nachgedacht werden, das Konzept dementsprechend zu modifizieren – z. B. könnte der Ziegelsockel im Bereich der Läden/ Straßenseite wie gehabt geschosshoch sein, während er im Bereich, wo sich Wohnen im Hochparterre befindet, nur bis zu Decke über UG reicht.

Der Durchgang ist konzeptionell und maßstäblich Teil des Sockels (wenn auch zweigeschossig) und sollte insofern auch aus dem Material des Sockels und nicht der Farbe der Wohnungseingänge bestehen. Die hellere Farbe des Sockels bzw. der geringere Kontrast zwischen Sockel- und Putzfarbe wird ausdrücklich begrüßt. Warmes, leicht gebrochenes Weiß für den Putz wird gegenüber kaltem/strahlendem Weiß bevorzugt. Die Sockelfarbe könnte in den Grenzen der gezeigten Graustufen auch zwischen den Baufeldern B2, B3 und B4 variieren.

TOP 3 „Outlook Offenbach – come in and look out“

Nach Vorstellung in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 17.03.2022 wird der überarbeitete Projektstand hiermit zum zweiten Mal dem Beirat vorgestellt.

Den Vorschlag einer öffentlichkeitswirksamen, den Standort belebenden Interimsnutzung auf dem seit Jahren brachliegenden Grundstück am Stadthof begrüßt der Beirat nach wie vor. Die nun vorgestellte Weiterentwicklung in den Bereichen Konstruktionsart und Materialisierung als Holzbauweise sowie der damit einhergehenden Raumwirkung lässt eine hohe Qualität erwarten. Gleichwohl bestehen Bedenken, ob sich die ambitionierte Nutzung mit der Ausformung des – eher skulpturalen Entwurfsprinzipien folgenden – Baukörpers vereinbaren lassen. Insbesondere die oberen Etagen lassen mit ihren geringen Grundflächen wenige Nutzung zu – hier könnte der Aufwand den Nutzen übersteigen. Dem Argument, dass eine gewisse Gebäudehöhe entlang der Fußgängerzone notwendig sei, wird nicht in Gänze gefolgt.

Beim vorgestellten Nutzungs- und Betreiberkonzept wird die Einbeziehung lokaler Partner, wie z. B. der Hochschule für Gestaltung, sehr begrüßt. Bei den avisierten offen formulierten Nutzungsmöglichkeiten sollte mittels einer eingehenden Analyse der Potenziale und Defizite des Standorts möglichen Leerstandzeiten unbedingt entgegengewirkt werden.

Durch die unmittelbare Nähe zur unter Denkmalschutz stehenden Evangelischen Stadtkirche wird durch die untere Denkmalschutzbehörde die Einhaltung der maximalen Traufkantenhöhe gefordert. Die Gesamtgebäudehöhe soll nicht höher als die Traufkante in Richtung Herrnstraße sein.

Durch die Setzung des Haupteingangs sowie des baulichen Hochpunkts in Richtung Herrnstraße bildet der vorgeschlagene Baukörper eine klare Vorder- und Rückseite aus. Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung des Beirats wird diese Orientierung in Frage gestellt. Wünschenswert wäre eine ausgeprägte Orientierung auch nach Westen in Richtung Rathaus. Hierdurch könnte das Interimsgebäude beide Seiten gleichwertig bespielen und mit den angedachten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen seiner Gelenkfunktion gerecht werden. Vor diesem Hintergrund sollten die vorgeschlagene Kubatur und Orientierung nochmals überdacht werden.

Bei der weiteren Bearbeitung des Projekts sollten das interne Erschließungskonzept sowie die Differenzierung von Innen- und Außen-, Kalt- und Warmraum überprüft werden. Außerdem bittet der Gestaltungsbeirat um Präzisierung des Planstands bezüglich des Anschlusses an das südliche Bestandsgebäude (Herrnstraße 38). Hier scheint es Unstimmigkeiten zwischen den Plandarstellungen im Bezug auf die Häuserflucht bzw. Grundstücksgrenze zu geben. Der Kontext sollte in allen Planteilen gleichermaßen dargestellt werden.

Bei der weiteren Planung sollten selbstverständlich die Themen Brandschutz, Sicherung, Kontrolle, Sicherheit und Barrierefreiheit vollumfänglich berücksichtigt und dargestellt werden.

Der Gestaltungsbeirat wünscht gutes Gelingen und eine Wiedervorlage in einer der nächsten Sitzungen.