



# GESTALTUNGSBEIRAT

VIDEOKONFERENZ

## PROTOKOLL – 27.08.2020

Stand: 07.09.2020

Offenbach  
am Main

OF

## I. PROTOKOLL

Situationsbedingt musste die für den 27.08.2020 geplante Sitzung als Videokonferenz durchgeführt werden.

### **Nicht öffentliche Einführung / Techniktest 11:00 Uhr**

#### **Teilnehmer:**

- Beiratsmitglieder: Rebekka Junge, Thorsten Kock, Ruben Lang, Regina Stottrop
- Stadtverwaltung: Hr. Seiler (60.3), Hr. Kurtz (60.3), Fr. Schotte (60.3).

#### **Begrüßung der vier Beiratsmitglieder**

- Rebekka Junge (Landschaftsarchitektin AKNW, Wbp Landschaftsarchitekten GmbH, Bochum),
- Thorsten Kock (Architekt, Bez + Kock Architekten, Stuttgart),
- Ruben Lang (Architekt, o5 Architekten BDA – Raab Hafke Lang, Frankfurt),
- Regina Stottrop (Stadtplanerin BDA, Stottrop Stadtplanung Köln)

via skype-Konferenz zur ersten Projektsitzung des im Jahr 2020 neu gegründeten Gestaltungsbeirats der Stadt Offenbach (Martin Haas war leider verhindert).

#### **Verlauf:**

Kurze Präsentation zur Einordnung der Vorhaben Toys'R'Us (TOP 1) durch Herrn Seiler und Bismarckstraße 118 (TOP 2) durch Herrn Kurtz.

### **Besprechung Beiratsmitglieder intern im Chatroom 12:30 – 13:00 Uhr**

### **Mittagspause**

### **Nicht öffentliche Videokonferenz 13:00 – 18:00 Uhr**

*Die Sitzung war bis zuletzt als Präsenzveranstaltung vorgesehen und aufgrund situationsbedingter Einschränkungen unter Ausschluss der Öffentlichkeit geplant. Aufgrund sehr kurzfristiger Umplanung zu einer Videokonferenz war die Einbindung der Öffentlichkeit leider nicht mehr möglich.*

#### **Teilnehmer:**

- Beiratsmitglieder (bis auf Herrn Haas)
- Hr. Stadtrat Weiß (RH 10.10), Hr. Mangelmann (UPB)
- Stadtverwaltung: Hr. Valerius (60, RH 10.10), Hr. Seiler (60.3, RH 10.10), Fr. Schotte (60.3, Geschäftsstelle GBR, RH 10.10), Frau Rüber-Steins (60.3, RH 10.10), Hr. Förster (60.4, RH 10.10), Hr. Kocuk (60.3, RH 10.10),

- Vorhabenträger (nur bei Präsentation und anschließenden Rückfragen): Hr. Dietrich, Hr. Rudolph, Hr. Tchoban (Architekt), Hr. Wentz, Frau Jenal

### Verlauf:

- Hr. Stadtrat Weiß begrüßt alle Teilnehmer.
- **TOP 1** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Kock als Projekt-Paten.
- Hr. Tchoban stellt den aktuellen Entwurf sowie das Nutzungskonzept für das ehemalige Toys'R'Us anhand einer Präsentation vor. Anschließend werden von Seiten des Beirats und seitens der Gremienmitglieder Rückfragen gestellt (99 Wohneinheiten, vorwiegend für Eignutzer gedacht, eher nicht für Kapitalanleger).
- Herr Kock formuliert Empfehlungen.
- Der Vorhabenträger wird aus der Videokonferenz entlassen.
- **TOP 2** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Frau Junge als Projekt-Patin.
- Kurze Wiederholung der Aufgabenstellung und der geplanten Vorgehensweise sowie erste Entwurfsansätze für das HEGISS-Teilprojekt „Gemeinschaftliches Wohnen“ in der Bismarckstraße 118. Ein freiraumplanerischer Ideenwettbewerb soll den Rahmen für den angrenzenden Bereich liefern. Anschließend werden von Seiten des Beirats und seitens der Gremienmitglieder Rückfragen gestellt.
- Frau Junge formuliert Empfehlungen.
- **TOP 3** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Frau Stottrop als Projekt-Patin.
- Frau Rüber-Steins stellt das Instrument des „Kooperativen Wohnbaulandmodells“ vor. Anschließend werden von Seiten des Beirats und seitens der Gremienmitglieder Rückfragen gestellt.
- Frau Stottrop formuliert Empfehlungen.
- Über die Sitzung wird ein Protokoll gefertigt und auf der Internetseite der Stadt Offenbach unter [www.offenbach.de/gestaltungsbeirat](http://www.offenbach.de/gestaltungsbeirat) veröffentlicht.

## II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

### TOP 1 Ehemaliges Toys'R'Us

#### - Städtebau:

Der GBR begrüßt die vorgesehene Aufwertung des Areals und nimmt die sorgfältige städtebaulich-historische Analyse als Ausgangspunkt für die Entwurfsüberlegungen anerkennend zur Kenntnis. Die daraus gezogenen städtebaulichen Schlussfolgerungen sind gedanklich nachvollziehbar und in der vorliegenden Planung auch weitgehend ablesbar.

Die Aufweitung der verlängerten Sandgasse wird vor dem Hintergrund des an dieser Stelle vorhandenen und zu bewältigenden Maßstabssprungs der Bebauung begrüßt. Die Aufweitung vermeidet einen „schluchtartigen“ Straßenraum und ermöglicht eine angemessene Bespielung des öffentlichen Raums, ohne in Konkurrenz zum nach Süden hin anschließenden Marktplatz zu treten. Die Belebung des öffentlichen Raums wird allerdings nur gelingen, wenn auf eine entsprechende, auch wertige, Nutzung vor allem der Erdgeschosszone z.B. mit Gastronomie und/oder frequenzbringenden Ladengeschäften o. dgl. geachtet wird.

Die Überlegungen zur Einordnung der Höhenentwicklung des Hochhauses in die Stadtsilhouette Offenbachs werden ausdrücklich begrüßt. Diese Überlegungen zeigen, dass ein Hochhaus an dieser Stelle möglich und städtebaulich sinnvoll ist. Die örtliche Situation, so zeigt diese Analyse auch, ist robust genug, dass es nicht auf eine genau einzuhaltende Geschosshöhe oder genau fixierte Maximalhöhe ankommt. Es gibt also für die Höhenentwicklung einen gewissen Gestaltungsspielraum, der, möglicherweise zu Gunsten anderer Kriterien, im Sinne der Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes auch genutzt werden kann.

#### - Fassadengestaltung:

Der Gedanke, in der Fassadengestaltung der Gebäude eine kleinere Parzellenstruktur abzubilden, wird begrüßt. Es wird jedoch empfohlen, diese Gliederung insbesondere im westlichen Gebäudetrakt zu schärfen und mutiger herauszuarbeiten.

Die Hochhausfassade wird, im Gegensatz zu den Fassaden der anderen Bauteile, als noch sehr schematisch empfunden. Die angestrebte „Vertikalität“ kann nur bedingt nachvollzogen werden, da sie mit der Wohnnutzung eher zu konkurrieren scheint.

#### Aufweitung des Sockelbereichs des Hochhauses:

Nicht nachvollziehbar ist die baukörperliche und fassadengestalterische Ausarbeitung der unteren Geschosse des Hochhauses zur Ziegelstrasse hin: Während die Grundrisse hier ein einheitliches Gebäude suggerieren, aus welchem sich das Hochhaus entwickelt (klassischer mehrgeschossiger Hochhaussockel), erwecken die Fassaden den Eindruck, als ob es sich um zwei völlig verschiedene Häuser handele, die nichts miteinander zu tun hätten. Die kleinteilige Abstufung der „Dachgeschosse“ des Sockelbereichs zu einer „Terrassenlandschaft“ erscheint in der vorliegenden Situation zu kleinmaßstäblich. Es sollte versucht werden, „Sockel“ und

„Turm“ als eine kompositorische Einheit zu begreifen. Die Anordnung der niedrigeren Sockelzone zur Ziegelstrasse hin wird im Sinne des städtebaulichen Übergangs in das nördlich anschließende historische Quartier für richtig erachtet. Aber auch für dieses Entwurfsziel dürfte ein einfacher oberer Abschluss des Sockelbauteils, ohne Staffelgeschosse, womöglich nach dem 5. Obergeschoss, ausreichen.

- **Grundrisse:**

Funktionalität der Grundrisse:

Es bestehen Zweifel an der Funktionalität der Grundrisse. Die Grundrisse, insbesondere in den Sockelgeschossen, sollten überarbeitet werden, z.B. um tiefe Wohnungen mit reiner Nordausrichtung oder allzu verschachtelte Wohnungsgrundrisse zu vermeiden. Die inneren Erschließungsflure wirken sehr beengt und lassen Zweifel aufkommen, ob dies der angedachten Vermarktung als Eigentumswohnungen angemessen ist.

Eingangsbereich des Wohnhochhauses:

Grundsätzlich ist es nach Ansicht des GBR richtig und angemessen, das Wohnhochhaus über einen großzügigen Eingangsbereich, wie hier auch zweigeschossig, zu betreten. Die Art der Nutzung dieses Bereiches (Concierge, Kinderwägen, Treffpunkt usw.) sollte im nächsten Planungsschritt vertieft betrachtet und dargestellt werden. Diese Schnittstelle zwischen Stadtraum und privatem Raum ist sehr wichtig in Bezug auf späteren Erfolg und Akzeptanz des Projekts.

**Der Gestaltungsbeirat wünscht die erneute Beratung des Vorhabens nach Überarbeitung.**

## TOP 2      **Bismarckstraße 118**

- **Städtebau:**

Es wird begrüßt, dass für diese besondere Situation über eine Konzeptvergabe ein konkurrierendes Verfahren für die Wohnbebauung sowie ein vorgeschalteter Ideenwettbewerb für das gesamte Umfeld vorgesehen wird. Auch wird das Grundkonzept, einen baulichen Abschluss zu schaffen und dennoch die Sichtbarkeit des Stellwerks zu stärken, sehr positiv gesehen. Die Ziele aus dem Entwicklungskonzept von 2016, das die Flächen nördlich und südlich der Bismarckstraße einschließlich des in Zukunft sich verkleinernden Busbahnhofs einbezieht, sollten auf jeden Fall weiterverfolgt werden. Allerdings wird es vom GBR als sinnvoll erachtet, die beiden geplanten Verfahren nicht separiert zu betrachten, damit insbesondere die Frage nach der Abgrenzung offener gestellt werden kann. Sicherlich ist es sinnvoll, an die Brandwand des Gebäudes 112 anzubauen und so die denkmalgeschützte Häuserzeile der Bismarckstraße

fortzuführen bzw. zu einem Abschluss zu bringen. Darüber hinaus wäre es aber möglicherweise auch denkbar, beispielsweise über einen ergänzenden zweiten Baukörper eine angemessene Raumkante zu schaffen. Daher wird seitens des GBR vorgeschlagen, die Konzeptvergabe mit einem Ideenteil über die angrenzenden Flächen zur Klärung der städtebaulichen Situation zu verbinden. Die Teams sollten dabei interdisziplinär aus Architekten und Landschaftsarchitekten bestehen. Für die konkrete Gestaltung der Freiflächen könnte dann ein nachgeschalteter Wettbewerb erfolgen.

**Der Gestaltungsbeirat freut sich auf die Begleitung der geplanten Verfahren.**

### TOP 3 Kooperatives Wohnbaulandmodell

- Das Instrument des kooperativen Wohnbaulandmodells wird begrüßt. Damit das Instrument in der Anwendung keine unnötigen Diskussionen erzeugt, ist es entscheidend, dass darin exakte Definitionen formuliert sind, die planerisch genau benannt werden können. So sollte beispielsweise einheitlich definiert werden, wie viele Quadratmeter Geschossfläche wie viele Wohneinheiten bzw. Einwohner „generiert“. So können die Vorgaben von den Investoren eindeutig berechnet werden und alle gehen von gleichen Grundannahmen aus.
- Der GBR empfiehlt zur Qualitätssicherung bzw. –steigerung die Durchführung von Qualifizierungsmaßnahmen (konkurrierende Verfahren).
- Es wird empfohlen, die Grenze von 200 Wohneinheiten zu überdenken, da ansonsten zahlreiche kleinteilige Vorhaben nicht erfasst werden.

### Austausch zu kommunalen Projekten

#### Kita 1 Friedensstraße

##### Sachstand:

Vorentwurfsplanung für eine fünfgruppige Kita in zwei Stockwerken.

##### Empfehlungen und Hinweise:

- Architektur konsequenter ausarbeiten:  
Aktuell ist geplant, eine geschwungene Holzverschalung vor einen massiv gebauten, zweigeschossigen Kubus zu setzen. Entweder klare Linien und Kanten oder geschwungene Formen. Auch über die Materialität und die Gliederung sollte Klarheit herrschen.
- Der Umgebungsbezug sollte vertieft untersucht werden.
- Die Andienung und der Hol- und Bringverkehr (über die Sackgasse) muss gut geplant werden.

## **Erweiterung Bachschule**

### Sachstand:

Vorentwurfsphase für eine zweizügige Grundschule ergänzend auf dem Grundstück der bestehenden Bachschule.

### Empfehlungen und Hinweise:

- Abriss vorhandener Torgebäude auf dem Grundstück:  
Formensprache bzw. Architektur des Neubaus sollte diese aufgreifen.
- Eindeutiger Haupteingang an der Friedensstraße wünschenswert:  
Großzügige mittige Öffnung der geplanten, durchgehenden Fassade. Thermische Trennung der beiden Gebäuderiegel vorstellbar. Baumasse entlang der Friedensstraße reduzieren.
- Die Größe der Schulhofflächen sollte bedacht werden.

## **Bildungskomplex Bieber Nord**

Vorentwurfsplanung des Neubaus einer dreizügigen Grundschule mit Sporthalle sowie einer sechsgruppenigen Kita.

### Empfehlungen und Hinweise:

- Lichtgraben entlang der Nordseite der Sporthalle entfallen lassen und im Zuge eines Flächentauschs mit dem Park der Schulhoffläche zuschlagen.
- Empfehlung von Doppelnutzung des Schulhofs und des Schulgebäudes außerhalb der Schulzeiten. Beispiel: Schul- und Sportanlage Im Birch, Seebach, Zürich (Architekt: Peter Märkli, 2004) oder Schulhaus Leutschenbach, Zürich (Architekt: Christian Kerez, 2009)
- Eindeutigkeit des Schulzugangs wichtig. Keine zwei gleichberechtigten Zugänge! Zweiter untergeordneter Schulzugang als zweiter Rettungsweg vorstellbar.