



GESTALTUNGSBEIRAT

VIDEOKONFERENZ

PROTOKOLL – 06.11.2020

Stand: 01.12.2020

Offenbach
am Main

OF

I. PROTOKOLL

Situationsbedingt musste die Gestaltungsbeiratssitzung vom 06.11.2020 als Videokonferenz durchgeführt werden.

Nicht öffentliche Videokonferenz 13:00 – 17:00 Uhr

Die Sitzung wurde aufgrund situationsbedingter Einschränkungen unter Ausschluss der Öffentlichkeit als Videokonferenz durchgeführt.

Teilnehmer:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Kock, Herr Lang, Frau Junge, (Herr Haas von 16-17 Uhr), *Frau Stottrop war entschuldigt*
- **Gremienvertreter*innen:** Herr Stadtrat Weiß, Herr Horster (MAG), Frau Dr. Schumann (UPB), Frau Leithäuser (UPB)
- **Stadtverwaltung:** Herr Valerius (60, BB C 136), Herr Seiler (60.3, BB C 136), Frau Schotte (60.3, Geschäftsstelle GBR, BB C 136), Frau Heep (60.4, BB C 136), Herr Böppler (60.4, BB C 136), Herr Dominik Zinn (60.3, BB C 136), Frau Stuckmann (AL 63), Herr Bosche (stellv. AL 63), Herr Jürgen Lehmann (63)
- **Vorhabenträger** (nur bei Präsentation und anschließenden Rückfragen): Herr Dietrich, Herr Rudolph, Herr Tchoban (Architekt), Herr Wentz, Frau Jenal, Herr Brenner (Architekt), Herr Hübner

Verlauf:

Herr Valerius begrüßt in Vertretung von Herrn StR Weiß alle Teilnehmer*innen. (Herr StR Weiß trat der Videokonferenz etwas später bei.)

TOP 1 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Frau Junge als Projekt-Patin.

Die Stadt (Herr Valerius, Herr Seiler und Frau Schotte) stellt die aktuellen Hochhausentwicklungs-Standorte von Offenbach anhand einer Präsentation vor.

- **Standort Kaiserlei-Kreisel:**

Im Bebauungsplan Nr. 614 A sind zwei Hochhaus-Standorte im Bereich des derzeit im Rückbau befindlichen Kaiserlei-Kreisels mit einer maximal zulässigen Höhe von 110 m festgesetzt. Diese leiten sich unter anderem aus dem „Rahmenplan Kaiserlei“ her.

- **Standort Nordkap:**

Der Bebauungsplan Nr. 652, der unter anderem einen 120m hohen Hochhausstandort planungsrechtlich sichern soll, befindet sich in Aufstellung. Der Bebauungsplan basiert auf dem „Rahmenplan Nordkap“, der als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Für diesen Standort wird vom Vorhabenträger eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ein erstes Auswahlgremium hat im September 2020 stattgefunden. Hierzu wird auf den nicht öffentlichen Teil der Sitzung verwiesen.

- **Standort Hafenspitze:**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 563 A ist der Standort für ein Hochhaus im Bereich der Hafenspitze planungsrechtlich gesichert. Ein konkurrierendes Verfahren für diesen Standort wurde durchgeführt. Aktuell zeichnet sich eine Umplanung ab. Empfehlung des Gestaltungsbeirats → siehe unten.

- **Standort Hafenplatz:**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 563 B ist der Standort für ein Hochhaus im Bereich des Hafenplatzes planungsrechtlich gesichert. Das Vorhaben befindet sich derzeit im Baugenehmigungsverfahren.

- **Standort „ehem. Toys'R'Us“:**

Der Standort des Toys'R'Us wird nur kurz umrissen, da dieser im folgenden Tagesordnungspunkt ausführlich behandelt wird.

Anschließend werden von Seiten des Beirats und seitens der Gremienmitglieder Rückfragen gestellt. Frau Junge formuliert Empfehlungen zu weiteren Vorgehensweisen.

TOP 2 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Kock als Projekt-Paten.

Herr Tchoban stellt die Überarbeitungen des Entwurfs anhand einer Präsentation vor. Die Anpassungen ergaben sich aus den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats vom 27.08.2020.

- **Städtebau:**

Zur Ziegelstraße hin wurde der Sockelbau des Hochhauses klarer herausgearbeitet.

Funktionalität der Grundrisse

Im unteren Drittel/Sockelbereich des Hochhauses wurden die Grundrisse überarbeitet. Es wurde innenliegend ein mehrstöckiges Atrium eingeplant, das der zusätzlichen Belichtung, insbesondere der schwierigen nordausgerichteten Wohneinheiten, dienen soll. Auch die zuvor sehr knapp bemessenen Studentenwohnungen sind auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats zu einer größeren, flexibleren Wohnnutzung (z. B. Studenten-WG) umgeplant worden.

Fassaden

Die Fassaden wurden in Details überarbeitet. Die Fassaden der Basis und des Hochhauses ähneln einander, sind aber nicht gleich. Dies wird begrüßt. Im Ganzen wirken die schematischen Fassaden jedoch eher noch wie die eines Bürohochhauses. Ein Lösungsansatz für ein „Abbild des Wohnens“ könnte in variablen Vor- und Rücksprüngen (Schattenwirkung) liegen, wie dies im Ansatz bereits im Westteil gezeigt wird.

Die Kongruenz mit den entsprechenden Grundrissen sollte überprüft werden.

TOP 3 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Lang als Projekt-Paten.

Herr Brenner stellt Varianten aus der Konzeptphase vor und geht auf eine Vorzugsvariante näher ein.

- **Sachstand**

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Platzbedarf der bestehenden Ernst-Reuter-Schule als integrierte Gesamtschule mit den Klassenverbänden eins bis zehn ist nicht mehr gegeben. Ein Neubau oder Anbau eines Grundschulgebäudes wird erforderlich. Die Grundschule soll vorzugsweise in einer Holzbauweise errichtet werden.

Als Pausenhofweiterung soll ein bisher anderweitig genutzter Bereich des Grundstücks umgewidmet werden.

In Vorüberlegungen wurden gebäudetypologisch 3 Grund-Varianten für eine Erweiterung der bestehenden Ernst-Reuter-Schule erarbeitet: V01 SOLITÄR (4-geschossig), V02 ANBINDUNG (3-geschossig, inkl. Bestandserweiterung) und V03 SOLITÄR+ANBINDUNG (3-geschossig, inkl. Bestandserweiterung). Grundsätzlich sollte so viel wie möglich der bestehenden Pausenhoffläche als zusammenhängender, ausreichend dimensionierter Freibereich erhalten bleiben. Vor diesem nachvollziehbaren Hintergrund wurde Variante 02 in weiteren Untervarianten weiterverfolgt. Vertieft besprochen wurde Variante 12 „Aula“.

Anschließend werden von Seiten des Beirats und seitens der Gremienmitglieder Rückfragen gestellt. Herr Lang formuliert Empfehlungen.

Die Öffentlichkeit und die Presse werden im Nachgang informiert. Das Protokoll der Sitzung wird auf der Internetseite der Stadt Offenbach unter www.offenbach.de/gestaltungsbeirat veröffentlicht.

II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

TOP 1 Geplante Hochhäuser in Offenbach

- Standort Kaiserlei-Kreisel:

Der Gestaltungsbeirat erfragt die Anordnung dieser beiden Hochhäuser und empfiehlt bei einer Entwicklung der beiden Hochhaus-Standorte auf einen gegenseitigen städtebaulichen Dialog beider Gebäude zu achten, auch wenn sie von unterschiedlichen Vorhabenträgern oder zeitlich versetzt realisiert werden sollten. Eine städtebauliche Dynamik zu erzielen sei wünschenswert; ebenso ist der Umgang mit den Baugrenzen und Baufluchten, insbesondere entlang der östlichen Grenze, die im Rahmenplan noch mit einer Straße abschließt, zu klären.

Die Mitwirkung des Gestaltungsbeirats bei der Ausschreibung dieser Hochhaus-Grundstücke ist erstrebenswert. Weiter sollte, um das beste Konzept für die Lösung der Planungsaufgabe zu finden, möglichst ein geregelter Planungswettbewerb erfolgen. Das Dokument „Auswahlverfahren Kaiserlei // Abstimmung von Nutzungskriterien“ sollte dem Gestaltungsbeirat zur Verfügung gestellt und mit diesem abgestimmt werden.

- Standort Nordkap

- Standort Hafenspitze-

- Standort Hafenplatz

Standort „ehem. Toys'R'Us“

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt seine Einbindung in die Entwicklung von Hochhaus-Standorten, soweit dies verfahrenstechnisch möglich ist. Im Rahmen eines bereits laufenden oder abgeschlossenen Auswahlverfahrens ist dies nicht erforderlich, da die Qualitätssicherung über den Wettbewerb gegeben ist. Wenn jedoch, wie am Standort Hafenspitze, nachfolgend zum Auswahlverfahren Umplanungen erforderlich werden, regt der Gestaltungsbeirat seine Einbindung in den Prozess an.

Bei Ausschreibungen sollte sich die Stadt im Vorfeld stets Gedanken über die Grundprinzipien der Vergabe machen. Im Rahmen einer Konzeptvergabe sollten einem künftigen Vorhabenträger relevante Kriterien und zu erfüllende Randbedingungen an die Hand gegeben werden, um für alle Beteiligten größtmögliche Planungssicherheit zu bieten.

TOP 2 Ehemaliges Toys'R'Us (Zweite Beratung)

- Städtebau:

Insgesamt begrüßt der Gestaltungsbeirat die Überarbeitung ausdrücklich. Insbesondere die Baukörpergestaltung und -fügung zur Ziegelstraße hin hat sich deutlich verbessert.

- Grundrisse:

Der Gedanke eines inneren Atriums, welches auch Tageslichtbezug haben kann und die kaum nutzbaren Anteile der vormals sehr tiefen Wohnungsgrundrisse zu Gunsten einer Hausmitte reduziert, wird positiv gesehen.

Die Verlegung des Haupteinganges von Westen nach Süden an die Berliner Straße kann aus städtebaulicher Sicht nachvollzogen werden. Wohl dadurch sind in den Grundrissen v. a. des Erdgeschosses spürbare Verschlechterungen entstanden, die auch Nutz- und damit Vermietbarkeit einschränken dürften.

- Eingangsbereich des Wohnhochhauses:

Der Hauptzugang erfolgt nun nicht mehr über die öffentliche „Zwischenzone“, sondern über die Berliner

Straße. Somit ist eine klare Adressbildung erreicht worden. Der Eingangsbereich des Wohnhochhauses wurde großzügiger gestaltet und eine klare Empfangssituation geschaffen. Die Einordnung des Aufzugsbereichs im Kontext des Empfangsbereichs ist noch etwas optimierungsbedürftig.

- **Fassaden:**

Noch nicht an jeder Stelle nachvollziehbar ist die Durchgängigkeit der Fassade und Ihrer Erscheinung in den unterschiedlichen Darstellungen Grundriss, Ansicht und Rendering. Die Notwendigkeit einer geordneten Fassade an diesem Standort wird vom GBR anerkannt. Allerdings wäre es wünschenswert, wenn die Fassade im nächsten Bearbeitungsschritt den Charakter eines Wohnhochhauses und somit die „Individualität der Nutzer“ stärker als bisher zum Ausdruck bringen könnte. Da sich die Umsetzung dieser Anregung nicht mehr im aktuellen relevanten Maßstab des Bebauungsplanes planen und darstellen lässt, wird vereinbart, dass die Fassadenplanung zu einem späteren Zeitpunkt, im Rahmen der Erstellung der Entwurfsplanung dem Gestaltungsbeirat nochmals vorgestellt wird.

TOP 3 Austausch zu kommunalen Projekten

Neubau einer Grundschule am Standort Ernst-Reuter-Schule

Empfehlungen und Hinweise

Der Querschluss durch den neu hinzugefügten Riegel in Ost-West-Richtung, der Sporthalle und Klassentrakt verbinden soll, ist nachvollziehbar und führt zum gewünschten Erhalt der Pausenhoffläche.

Das in den Hof platzierte Zusatzgebäude für Mehrzweck- und Musikraum soll als Eyecatcher fungieren und stellt formal keinen Bezug zum Bestand her. Funktional bietet die Schaltbarkeit der Räume viele Nutzungsmöglichkeiten. Das Abrücken vom Bestandsgebäude erlaubt zudem eine autarke Erschließung, was bei zeitversetzter Nutzung zu begrüßen ist.

Durch den nun dreiseitig umbauten Schulhof rückt der bestehende Klassentrakt (für die 9. Klassen) geometrisch ins Zentrum der Anlage, sodass eine Hauptzugänglichkeit an dieser Stelle erwartet werden könnte,

In der weiteren Bearbeitung sollte das neu eingeführte dezentrale Erschließungskonzept gewissenhaft geprüft werden. Eine Eindeutigkeit der Zugänglichkeiten sollte klar herausgearbeitet werden, gerade auch in Bezug auf die Trennung beider Schulzweige.

Insgesamt sollte bei weiterer Bearbeitung sorgfältig darauf geachtet werden, dass durch den Zubau das neue Gesamtbild nicht überfrachtet wirkt.

Im Gegensatz zu den Grundtypen V02 und V03 weist die besprochene Variante 12 keine Erweiterung und keine damit verbundene Aufwertung des Bestandsgebäudes im Bereich der Annexbauten Richtung Norden auf.

Der Gestaltungsbeirat würdigt die Transformationsideen aus den Varianten 02 + 03 und möchte auf die Potenziale eines Erweiterungskonzepts an dieser Stelle hinweisen. Böte es doch innenräumlich die Möglichkeit, das starre Flurschulen-Prinzip aufzubrechen und durch Aufweitungen der Erschließungsbereiche einen IGS-konformen Grundriss anzubieten, der variabelere Unterrichtssituationen und Clusterbildungen ermöglicht.

Aufgrund der geringen Gesamthöhe werden potenzielle zweigeschossige Erweiterungsbauten als städtebaulich verträglich erachtet.