



# GESTALTUNGSBEIRAT

VIDEOKONFERENZ

## PROTOKOLL – 17.03.2022

Stand: 05.04.2022

Offenbach  
am Main

OF

## I. PROTOKOLL

### Nichtöffentliche Videokonferenz 14:00 – 17:00 Uhr

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

#### Teilnehmerinnen und Teilnehmer:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Haas, Frau Junge, Herr Lang, Frau Stottrop (*Herr Kock krankheitsbedingt abwesend*)
- **Gremienvertreterinnen und Gremienvertreter:** Herr Leiendecker, Frau Böttcher, Frau Leithäuser, Herr Mangelmann, Frau Engelman, Frau und Herr Schaper-Herget, Frau Türmer, Frau Jörn
- **Stadtverwaltung:** Herr Weiß (Dezernat IV), Herr Valerius (60), Herr Seiler (60.3), Frau Stockmann (60.3, Vertretung Geschäftsstelle GBR), Herr Wieczorek (60.3), Frau Frieling (60.3), Frau Stuckmann (63, zeitweise), Frau Barth (63), Herr Lehmann (63), Frau Berghofer (80), Frau Rose (80)  
Lokale Agenda: Herr Levi-Wach, Herr Reiß
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**
  - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 503C „Liebigquartier“:  
Frau Imeri, Herr Klarmann, Herr Kaleve (Nassauische Heimstätte), Herr Hoffmann (Kissler Effgen Architekten)
  - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Rewe Buchhügel“:  
Frau Kittler, Herr Kittler, Herr Bank (KIZ GmbH)
  - Umsetzung Zukunftskonzept Innenstadt, Teilprojekt „Rathauspavillon“:  
Herr Nowak (bb22), Herr Riemenschneider (riemenschneider+)
  - Umsetzung Zukunftskonzept Innenstadt, Teilprojekt „Outlook Offenbach“:  
Herr Lepenye, Herr Mihm (vav Fischer-Bumiller)

#### Tagesordnung

TOP 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 503C „Liebigquartier“

TOP 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Rewe Buchhügel“

TOP 3a Machbarkeitsstudie Rathauspavillon [Zukunftskonzept Innenstadt]

TOP 3b Zwischennutzung „Outlook Offenbach – come in and look out“ [Zukunftskonzept Innenstadt]

### Verlauf:

Frau Stockmann begrüßt als Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats vertretungsweise alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

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

Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Hoffmann vom Büro Kissler Effgen Architekten stellt anhand einer Präsentation die Planung für das „Liebigquartier“ mit Wohnbebauung, ergänzenden Einzelhandelsflächen und Gewerbeeinheiten sowie einer Kindertagesstätte vor.

Der Beirat gibt zunächst einige Hinweise und Kommentare zur vorgestellten Planung und stellt anschließend Fragen. Es werden Empfehlungen formuliert. Die erneute Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat mit Überarbeitung der Planung auf Grundlage der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wird gewünscht.

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

Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Die Vorstellung des Projekts „Rewe Buchhügel“ mit Neubau des bestehenden Lebensmittelmarkts sowie ergänzender Wohnbebauung auf dessen Dachfläche erfolgt durch Herrn Bank (KIZ GmbH).

Der Beirat gibt zunächst einige Hinweise und Kommentare zur vorgestellten Planung und stellt anschließend Fragen. Es werden Empfehlungen formuliert. Die erneute Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat mit Überarbeitung der Planung auf Grundlage der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wird gewünscht.

**TOP 3** Aus dem „Zukunftskonzept Innenstadt“ sollen zwei Teilprojekte beraten werden. Daher werden diese im Protokoll unter TOP 3a und 3b geführt.

**TOP 3a** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Frau Junge als Projekt-Patin.

Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Nowak vom Büro bb22 Architekten + Planer stellt die Machbarkeitsstudie mit drei Vorzugsvarianten für die zukünftige Nutzung des westlichen Rathauspavillons (ehemaliger Polizeiladen) vor.

Der Beirat gibt zunächst einige Hinweise und Kommentare zur vorgestellten Planung und stellt anschließend Fragen. Es werden Empfehlungen formuliert. Eine erneute Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.

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

Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Lepenye und Herr Mihm vom Büro vav Fischer-Bumiller G.b.R. stellen die Planung für eine temporäre Zwischennutzung „Outlook Offenbach – come in and look out“ eines derzeit ungenutzten Grundstücks am Stadthof (neben Herrnstraße 36) vor.

Der Beirat gibt zunächst einige Hinweise und Kommentare zur vorgestellten Planung und stellt anschließend Fragen. Es werden Empfehlungen formuliert. Die erneute Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat mit Überarbeitung der Planung auf Grundlage der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wird gewünscht.

## II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

### TOP 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 503C „Liebigquartier“

Grundsätzlich begrüßt der Gestaltungsbeirat ein Projekt der Innenverdichtung, bei dem auf einer brachgefallenen Nutzung ein neues Wohnquartier in integrierter Lage entsteht. Dass derartige Projekte eine angemessene Dichte aufweisen sollten, ist angesichts der guten Lage in der Nähe zu Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur nur folgerichtig. Der Wunsch, hier ein urbanes Quartier zu schaffen, wird daher ausdrücklich unterstützt.

Allerdings äußert der Gestaltungsbeirat Zweifel an der städtebaulichen Form, mit der diese Dichte auf dem Grundstück erreicht werden soll. Die beiden im Blockinnenbereich vorgeschlagenen Punkthäuser sind in ihrer Typologie fremd. Ihre städtebauliche Setzung vermag nicht zu überzeugen. Auch wird eine angemessene Wohnqualität in den beiden ersten Geschossen aufgrund der Verschattung in Frage gestellt. Größter Kritikpunkt sind jedoch der hohe Versiegelungsgrad sowie die nahezu vollflächige Unterbauung durch die Tiefgarage usw. Zudem nehmen die beiden solitären Baukörper dem Innenhof die Großzügigkeit und verhindern zugleich, dass sich eine gemeinschaftsbildende Freifläche ausbilden kann. Auch die Freifläche und die Fenster der Kindertagesstätte werden durch die Punkthäuser stark verschattet. Der Gestaltungsbeirat regt daher an, einen Baukörper im Inneren des Blocks eher als parallelen Riegel zum östlichen Blockrand auszubilden.

Die Innenschließung des südlichen und östlichen Blockrands wird ebenfalls hinterfragt. Weil die Eingänge zur Straße hin fehlen, wird der Straßenraum weniger belebt, zugleich entstehen für die Bewohner lange Wege durch den Innenhof. Des Weiteren orientieren sich die Gärten bzw. Balkone zur Straße, wodurch kein direkter Grünbezug entsteht und die Freisitze zur Straße hin ausgerichtet sind. Zugleich wird der Innenbereich durch die zusätzlich notwendige Erschließung höher versiegelt. Es stellt sich die Frage, ob für diese beiden Riegel eine andere Erschließungslösung gefunden werden kann.

Bei der Freiraumgestaltung sind ökologische Aspekte wie eine nachhaltige Begrünung, Regenwasserrückhaltung und Regenwasserspeicherung (Thema Schwammstadt) nicht erkennbar. Fast die gesamte Fläche des Innenhofs ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Daher wird erwartet, dass mit ausreichenden Aufbauhöhen auf der Tiefgarage bzw. auf dem Dach des Supermarkts geplant wird, um eine angemessene und qualitätsvolle Begrünung und Bepflanzung der Hofflächen sicherzustellen.

Der Gestaltungsbeirat würdigt die Ausbildung des Dreieckplatzes an der Darmstädter Straße. Er regt an, den Platz stärker zu begrünen. Angesichts der Tatsache, dass sich hierunter gewachsener Boden befinden wird, könnten Bäume mit Anschluss an das Erdreich gepflanzt werden. Ggf. können hier auch Schwammstadt-Themen adressiert werden. Zugleich regt der Gestaltungsbeirat an, dass die an den Platz angrenzenden, im öffentlichen Straßenraum dargestellten Parkplätze zugunsten einer großzügigen Platzgestaltung entfallen sollten.

Die Typologie des Mansarddachs wird befürwortet, es besteht jedoch der Wunsch nach einer ruhigeren Gestaltung der Dachlandschaft entlang der Straßenfassaden, so dass die eigentlichen Dachflächen deutlicher zur Geltung kommen. Die Ausbildung eines Dachgeschosses zum Innenhof hin fehlt. Dies wird kritisch gesehen, weil dadurch im Innenhof eine siebengeschossige Fassade entsteht. Diese Gebäudehöhe ist für den Innenhof zu hoch. Hier müsste die Höhe der aufsteigenden Fassadenwände durch eine Dachausbildung – vergleichbar wie zum Straßenraum hin – als ein zweigeschossiges Mansarddach reduziert werden.

Die Anschlüsse der Neubauten an die Bestandsbauten sollten überprüft werden. Wünschenswert wäre, dass die Traufhöhen der Nachbargebäude aufgenommen werden, die Dachformen angepasst und keine aufsteigenden Brandwände an den Neubauten entstehen. Der Höhenversprung zu den Gebäudehöhen der Neubauten kann dann innerhalb der Neubauten gestalterisch gelöst werden.

Der Brüstungssockel über dem Erdgeschoss zum Dreiecksplatz hin vermag gestalterisch nicht zu überzeugen. Die Behandlung der Brüstungselemente bei den Fenstern im ersten OG lässt Lochfenster entstehen, die an dieser Stelle nicht angemessen erscheinen und den Gesamteindruck stören.

## **TOP 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Rewe Buchhügel“**

Eingeschossige Vollsortimenter im städtischen Kontext sind in Bezug auf Flächeneffizienz und Bodennutzung keine sinnvollen Baustrukturen. Der Grad der Versiegelung steht im Missverhältnis zu dem nutzbaren Raumvolumen. Die monofunktionale, eingeschossige Nutzung entspricht nicht dem übergeordneten Leitbild einer ressourcenschonenden innerstädtischen Nachverdichtung.

Der Beirat begrüßt daher ausdrücklich den Wunsch des Vorhabenträgers, den Rewe Markt an der Buchhügelallee um Wohnraum zu ergänzen.

Architektonisch sollte das Vorhaben allerdings nicht additiv gedacht werden. Die auf dem Dach aufgesetzten und zurückgesetzten Wohnriegel sind noch nicht überzeugend in den Entwurfsansatz integriert.

Beide Riegel können als zweigeschossiges Volumen mit dem durchgehenden Sockel als Einheit gedacht werden. Auch baukonstruktiv erscheint ein „Schieben“ der beiden Riegel an die Ränder einfacher, da eine durchgehende lastabtragende Wandscheibe gebildet werden kann.

Ebenso sollten alle notwendigen Erschließungskerne für das Wohnen in das Volumen integriert werden, so dass eine eigenständige Typologie entsteht, mit dem Charakter einer Wohnbebauung mit Dachgarten und erdgeschossiger Gewerbenutzung.

Darüber hinaus wünscht der Beirat eine bessere stadträumliche Einbindung mit Bezügen des neuen Ensembles zur denkmalgeschützten Industriearchitektur entlang der Erlenbruchstraße.

Der Hauptzugang zum Lebensmittelmarkt im nordwestlichen Kopf des Bausteins sollte sich sowohl zur Buchhügelallee wie auch zur Erlenbruchstraße öffnen. Die Erlenbruchstraße wird dadurch deutlich aufgewertet.

Der Beirat empfiehlt ein stadträumliches Volumenmodell, um die Bezüge zur Nachbarbebauung beurteilen zu können.

Die zwischen den beiden Wohnriegeln liegende Dachfläche sollte mit einem Dachgarten intensiv begrünt werden. Hierfür ist ausreichend Aufbauhöhe einzuplanen. Neben dem Mehrwert für die Wohnraumnutzer steht auch der mikroklimatische Effekt im Vordergrund. Es gilt Regenwasser zu sammeln und langsam über Verdunstung wieder abzugeben (Schwammstadt). Städte benötigen kühlende Effekte, um die Folgen des Klimawandels abzuschwächen.

Das Ensemble kann dies beispielhaft umsetzen.

Der Beirat bittet um Prüfung, ob die Wohnraumriegel auch als Holzbau umgesetzt werden können. Neben dem Ressourcenschutz sind hier ökonomische Vorteile zu erwarten, da der Holzbau Gewichtersparnis bedeutet und die Auflast für den Sockel reduziert wird, so dass die Gründung und Statik des Vollsortimenters weniger beansprucht wird.

Der Beirat freut sich über eine Wiedervorlage zur Beratung des Vorhabens.

## **TOP 3a Machbarkeitsstudie Rathauspavillon [Zukunftskonzept Innenstadt]**

Der Beirat begrüßt die Herangehensweise der Machbarkeitsstudie, die unterschiedlichste Konzepte entwickelt und systematisch überprüft hat. Die dann im Vorfeld gewählten und nun vorgestellten Varianten „multispace“ und „Offenbacher Küch“ werden als sehr gutes Konzept für den Ort gesehen. So erscheint der Umbau des Pavillons bereits sorgfältig und gut durchdacht, ohne dass die typischen Merkmale und der Charakter des Gebäudes verloren gehen. Beide Varianten beinhalten eine starke, gemeinschaftlich orientierte Nutzungsstruktur und lassen die Belebung des Orts erwarten. Daher sind beide Varianten gut vorstellbar.

Unterschiede der beiden Vorschläge für das Gebäude werden weniger räumlich oder architektonisch gesehen, sondern eher konzeptionell und nutzungsbezogen.

Das Konzept „multispace“ bietet eine sehr gute Möglichkeit, den Ort zu einem lebendigen, nachhaltigen (Kultur-) Raum in der Stadt zu entwickeln. Mit der winkelförmigen Anordnung zweier Räume für unterschiedlichste Nutzungen und dem mittigen, gemeinsamen „Scharnier“ kann eine flexible Nutzung hergestellt werden. Möglicherweise erfordert dieser Vorschlag aber einen höheren Aufwand hinsichtlich der kontinuierlichen Bepflanzung.

Das Konzept „Offenbacher Küch“ erscheint dem Beirat daher noch etwas attraktiver, da es über die dauerhaftere Nutzung (einer Gruppe von Akteuren) einfacher umsetzbar sein könnte und zudem das gastronomische Angebot eine Frequenz für den Ort bringt. Auch die Idee der Doppelnutzung von Lager und Regio-Shop ist gut. Unbedingt wichtig zur Entwicklung einer nachhaltigen Nutzung ist die frühzeitige Einbindung von Akteuren.

Auch für die grüne Nutzung der Dachflächen werden beide Konzepte begrüßt. Bei der öffentlichen Nutzung „Dachsteiger“, der ein Ort für alle sein soll, gibt es leider den Konflikt, dass die Barrierefreiheit nur mit hohem Aufwand machbar ist. Auch könnte die Dachfläche mit etwas größeren, nutzbaren Flächen und nicht nur einem Rundweg weiter gewinnen.

Im Zusammenhang mit dem Favoriten „Offenbacher Küch“ könnte daher das Konzept des Kräutergartens, dem „urban farming“ auf dem Dach, besser geeignet sein, vorausgesetzt, die Verschattung der umliegenden Gebäude lässt das Gärtnern zu.

Der Beirat wünscht dem Projekt im weiteren Verlauf - zusammen mit den Akteuren - viel Erfolg und freut sich auf die Realisierung.

### **TOP 3b Zwischennutzung „Outlook Offenbach – come in and look out“** [Zukunftskonzept Innenstadt]

Grundsätzlich befürwortet der Gestaltungsbeirat den Vorschlag einer öffentlichkeitswirksamen, den Standort belebenden Interimsnutzung auf dem seit Jahren brachliegenden Grundstück am Stadthof.

#### Nutzung

Der Beirat wünscht eine Schärfung des vorgestellten Nutzungskonzepts. In der weitergehenden Planung sollten folgende Themenkomplexe vertieft untersucht und berücksichtigt werden:

- Untersuchung zu Nutzungsvarianten / welche Nutzungen konkret
- Untersuchung / Simulation zu Veränderung der Nutzungen und deren Anforderungen über den Tages- und Jahreszeitenverlauf
- Betreiberkonzept zur jeweiligen Nutzung
- thematische Bindung zur Stadt Offenbach
- Verbindung zu lokalen Partnern, wie z. B. Hochschule für Gestaltung, etc.

Durch eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema der Nutzung in Bezug auf Potenziale und Defizite des Standorts soll möglichen Leerstandzeiten unbedingt vorgebeugt werden.

#### Konstruktion

Die vorgestellten Unterlagen werden als erste Entwurfsskizze verstanden und sollten in Verbindung mit der noch weiter zu konkretisierenden Nutzungsmischung räumlich überprüft und planerisch angepasst werden. Der Beirat begrüßt die Ideen zur angestrebten Nach- und Weiternutzung des Interimsbauwerks. An dieser Stelle sei auf das „Zukunftskonzept Innenstadt Offenbach“ verwiesen. Das experimentelle Gebäudekonzept birgt das Potenzial, als beispielhaftes Vorbild im Hinblick auf eine nachhaltige Architektur- und Stadtentwicklung voranzuschreiten und sich gleichzeitig über eine thematisch enge Bindung zur Stadt Offenbach am Ort zu verankern.

Selbstverständlich sind bei der weiteren Planung die Themen von Brandschutz, Sicherung, Kontrolle, Sicherheit und Barrierefreiheit vollumfänglich zu berücksichtigen und darzustellen.

Für die Umsetzung und den Betrieb des „Lückenfüllers“ empfiehlt der Gestaltungsbeirat eine Verpflichtungserklärung gegenüber der Stadt Offenbach zur Umsetzung der noch zu definierenden angestrebten, belebenden Nutzungsmischung sowie zur befristeten Standzeit von noch festzulegenden fünf bis maximal sechs Jahren.

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