



# GESTALTUNGSBEIRAT

TEIL-PRÄSENZ / VIDEOKONFERENZ

## PROTOKOLL – 29.09.2022

Stand: 20.10.2022

Offenbach  
am Main

OF

## I. PROTOKOLL

### Nicht öffentliche Präsenz-online-Hybridkonferenz 14:00 – 16:30 Uhr

*Die Sitzung konnte zum zweiten 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, Frau Junge, Herr Kock, Herr Lang
- **Stadtverwaltung:** Herr Valerius (AL 60), Herr Seiler (BL 60.3), Frau Stockmann (RL 60.3.2), Frau Schotte (Geschäftsstelle GBR, 60.3.2), Herr Kocuk (IT 60),
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**  
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufeld B1): Herr Wittemaier, Herr Teigeler  
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufeld B4): Herr Stehl, Herr Holler

#### Teilnehmer\*innen online:

- **Beiratsmitglieder:** Frau Stottrop
- **Stadtverwaltung:** Herr W. Zimmermann, (60.3.2), Frau Stuckmann (AL 63, zeitw.), Herr Bosche (vertr. AL 63)  
Lokale Agenda: Herr Levi-Wach, Herr Reiß
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**  
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufeld B1): Herr E. Schütz, Herr Dorn, Herr Braun, Herr Koch, Herr Mikovic, Herr Neumann  
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufeld B4): -
- **Gremienmitglieder:** Herr Stadtrat Weiß, Frau Leithäuser, Frau Engelmann, Herr Philippi, Frau Dr. Schaper-Herget, Frau Türmer

#### Tagesordnung

- TOP 1            **Ehemaliger Güterbahnhof, Quartier 4.0 (Grundstück Aurelis, Baufeld B1)**
- TOP 2            **Ehemaliger Güterbahnhof, Quartier 4.0 (Grundstück Wilma, Baufeld B4)**

### Verlauf:

Zu Beginn der Sitzung begrüßt Herr Stadtrat Weiß alle online und in Präsenz Anwesenden und verfolgt die Sitzung terminbedingt online. Frau Schotte begrüßt als Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats alle Online-Teilnehmer\*innen sowie alle in Präsenz Anwesenden.

**TOP 1** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Haas erneut als Projekt-Paten, da er dieses Vorhaben auch bei der letzten Vorstellung des Projekts begleitete.

Das Projekt wird zum zweiten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Teigeler vom Büro AS+P stellt anhand einer Präsentation die Weiterentwicklung des Entwurfs vor, der in zwei Varianten in der Beiratssitzung vom 4. März 2021 das erste Mal gezeigt wurde. Hierbei geht er vor allem näher auf die Nutzungsanordnung im EG, die Andienungszone sowie die Fassadengestaltung und -aufteilung ein. Der Beirat gibt zunächst einige Hinweise und Kommentare zur vorgestellten Planung und stellt anschließend Fragen. Herr Haas formuliert Empfehlungen.

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

**TOP 2** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Frau Junge als Projekt-Patin, da sie dieses Vorhaben auch bei der letzten Vorstellung des Projekts begleitete.

Das Projekt wird zum zweiten 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 2. Juni 2022 vor.

In erster Linie wurde der nunmehr enger gewordene Innenhof des Entwurfs durch größere Bautiefen der Gebäudekörper hinterfragt. Insbesondere war die größere Tiefe der Gewerbeeinheit in der Diskussion, da diese dadurch auf der Nordseite aus der Flucht rückt und in die qualitätvolle Innenhoffläche hineinragt.

Der Beirat begrüßt ausdrücklich die erneute Darstellung der Planung anhand eines Modells und stellt Fragen. Frau Junge und Herr Lang formulieren Empfehlungen.

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

## II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

### TOP 1 Ehemaliger Güterbahnhof (Grundstück Aurelis, Baufeld B1)

Der Beirat begrüßt ausdrücklich den Wunsch des Bauherrn, das Projekt nun in Holzhybridbauweise umzusetzen. Dass dem Konstruktionsprinzip die ursprünglich abgerundete Fassadengestaltung geopfert wird, sieht der Beirat, wenngleich bedauernd, unkritisch. Bei der Beurteilung der Varianten im März 2021 wurde bei der bevorzugten, gerundeten Variante auch nicht die Rundung selbst als erstrebenswert beurteilt, sondern die gute architektonische Durcharbeitung der Fassade dieser Variante. Zum einen wurde die Verschmelzung des Sockels mit dem Hochpunkt begrüßt, zum anderen die geschickte Rhythmisierung der Fassade mit einer räumlichen Lamellenstruktur.

Hier waren die Vertikallamellen gefaltet und gerichtet, um Blickbezüge je nach Himmelsrichtung zu betonen und die geschlossenen Seiten für eine Verschattung oder Solargewinne zu nutzen.

In der nun vorgelegten neuen Variante wurde diese Lamellenstruktur durch eine einfache, vertikale Holzlamelle ersetzt, die den inneren Holzbau nach außen vermitteln soll, darüber hinaus aber keine Aufgabe übernimmt.

Dieser auch baukonstruktiv kritische Ansatz kann nach Auffassung des Gestaltungsbeirats gestalterisch nicht überzeugen. Der Beirat regt an, auf das Element zu verzichten und nach einer Lösung zu suchen, welche die Gedanken der „runden“ Fassade auf das neue Konstruktionsprinzip überträgt. Äußere Bauteile müssen demnach auch nicht vordergründig aus Holz ausgeführt werden, da die „inneren“ Qualitäten des Hauses aufgrund des hohen Glasanteils auch ablesbar bleiben können.

Die Erdgeschossfassade war in den Varianten vom März 2021 offen und unter dem Hochpunkt als Auftakt des Quartiers geschickt in eine Eingangssituation überführt worden. Dieser Ansatz sollte wieder aufgenommen werden.

Die jetzige Betonfassade am Fuß des Hochpunkts wird als störend und wenig repräsentativ empfunden. Ebenso vermittelt die Vielzahl der notwendigen Türen entlang der Quartierstraße im Süden durch die Anordnung der technischen Nebenräume an dieser Stelle ein Gefühl des „Hinterhofs“ an dieser prominenten Schauseite.

Die Aufstellfläche der Lkws für den Anlieferhof des Vollsortimenters ist an der östlichen Seite des Gebäudes im Freien verortet. Diese Situation ist für die weitere Quartiersentwicklung mit dem durchgesteckten grünen Band, welches hier in unmittelbarer Nachbarschaft beginnt, unbefriedigend, zumal hier nicht unerhebliche Lärmeinträge in das benachbarte Quartier zu erwarten sind. Der Anlieferhof sollte in das Gebäude integriert werden.

Die prominente Grundstückslage erfordert einen sensiblen Umgang mit der gesamten Erdgeschossfassade, da keine echte Rückseite zur Verfügung steht. Daher sind alle „technischen“ Zugänge und insbesondere die Erschließung der Tiefgarage sowie des Anlieferhofs auf ein Minimum zu reduzieren. Es wird empfohlen, die technischen Räume über den inneren Anlieferhof zu erschließen und das Erdgeschoss neu zu arrondieren. Um dem Bauherrn die dafür notwendige Fläche sowie Raum für die Integration der Lkw-Anlieferung anzubieten, kann sich der Beirat vorstellen, die Technik-Fläche, die im Moment im Erdgeschoss vorgesehen ist, auf den Hochpunkt zu setzen und in die Fassadengestaltung des höheren Gebäudeteils zu integrieren. Es gilt zu prüfen, ob in diesem Zusammenhang nicht auch auf die Technikfläche entlang des Innenhofs im vierten Obergeschoss des nördlichen Riegels verzichtet werden kann.

Der Beirat regt ebenso an, die Kantine unter den Hochpunkt zu setzen, um eine aktivere Fläche an dieser Schauseite und dem Eingang zum Quartier zu platzieren.

Der Gestaltungsbeirat freut sich die weitere Entwicklung des Projekts zu begleiten.

## TOP 2 Ehemaliger Güterbahnhof (Grundstück Wilma, Baufeld B4)

Die Überarbeitung nimmt sehr gut die Diskussion und die Anregungen aus der Beratung vom 2. Juni 2022 auf und entwickelt sie konsequent weiter. Auch die Darstellung im Modell wird wieder sehr begrüßt.

Die Kubatur des Baufelds B4 führt die Struktur aus den Baufeldern B2 und B3 weiter. Sie bildet mit einem L-förmigen Gebäude einen Abschluss und Umlenkpunkt zum Grünzug im Norden. Über einen zweigeschossigen Durchgang sind die Weiterführung nach Osten und die Erreichbarkeit des Innenhofs gut gelungen. Das Punkthaus im Nordwesten ist durch die Fuge abgesetzt, die Staffelgeschosse sind an den richtigen Stellen zurückgesetzt, so dass eine stimmige Abfolge der Gebäudekubatur erkannt werden kann.

Allerdings werden die gegenüber B2 und B3 deutlich größeren Gebäudetiefen gleich in dreierlei Hinsicht sehr kritisch gesehen:

- Der durch den Grundstückszuschnitt sowieso kleinste Innenhof wird noch enger,
- die Flucht der südlichen Gebäuderiegel wird nicht fortgeführt und
- die Fuge nach Norden wirkt sehr beengt.

Um eine vergleichbare Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, kann sich der Beirat vorstellen, das Punkthaus nicht abzusetzen, dafür aber zwingend die Gebäudetiefe, insbesondere des südlichen Riegels, auf jene der Gebäude B2 und B3 zu reduzieren. Die wohlthuende Abfolge der grünen Höfe aller drei Baublöcke darf nicht an der Stirnwand des südlichen Gebäudes abreißen! Zielführend für die Erschließung des Hofes wäre dann jedoch eine Zugänglichkeit direkt aus den Treppenhäusern.

Der Durchgang nach Osten wirkt in seiner grundsätzlichen Proportion stimmig, allerdings finden die Fassadengliederung und der Umgang mit dem kräftigen Sockel, der nach innen in den Hof gezogen wird, noch keine Zustimmung. Wünschenswert ist hier die Überprüfung, ob und wie die prägnante Sockelausführung über die beiden Geschosse in den Hof geführt werden kann. Die Fenstergliederung sollte zugunsten breiterer Wandscheiben überprüft werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Fuge im Dachgeschoss zu hinterfragen, da sie im Zusammenspiel mit dem Durchgang noch nicht stimmig wirkt.

Die Gestaltung des grünen Hofes sollte sich im Charakter noch stärker an den Höfen von B2 und B3 orientieren. Die gemeinschaftlichen Freibereiche sollten daher auch mittig im Hof liegen und nicht direkt an dem westlichen Erschließungsweg. Die Wege durch den Hof wünscht sich der Beirat möglichst barrierefrei. Die Treppe zum Durchgang ist daher sowohl funktional als auch räumlich nicht befriedigend. Im Westen ist aus den Plänen noch nicht erkennbar, wie der Weg über die Tiefgaragenkante - unter Berücksichtigung einer ausreichenden Überdeckung für Vegetation - barrierefrei geführt werden kann. Das Tiefgaragengeschoss wird nun weitgehend ohne Bodenanschluss (Aussparungen für Baumpflanzungen) vorgeschlagen und mit der dortigen Bodenbeschaffenheit begründet. Dies ist aus klimatischer Sicht unerfreulich. Die Entwässerungsthematik muss noch im Einzelfall gutachterlich geprüft werden.

Wohlthuend wäre ein gestalterisch ähnlicher Umgang analog dem Freiraum im Norden bei B2 und B3, auch wenn hier nun die Erschließung des Gebäudes erfolgt. Für die Nord-Süd-Erschließungswege ist es zwingend erforderlich, dass die, auch in den bisherigen Beratungen vorgestellte, einladende Gestaltung nicht durch die Dominanz der Müllabstellplätze verloren geht.

Grundsätzlich empfiehlt der Gestaltungsbeirat eine sorgfältige Überprüfung der Materialisierung und Farbgebung des gesamten Gebäudeensembles. Aus Sicht des Beirats könnte sich eine weniger starke farbliche Kontrastierung zwischen Sockel und den Obergeschossen wohlthuend auf den Gesamteindruck auswirken. Verstärkt wird derzeit diese Trennung noch zusätzlich von der doppelten horizontalen Linienführung im oberen Sockelbereich. Zur Überprüfung und Beurteilung der Gesamtwirkung wäre eine Straßenabwicklung aller bearbeiteten Baufelder (B2 bis B4) sehr hilfreich.

Der GBR freut sich, die Entwicklung des Projekts mit einer weiteren Beratung zu begleiten.