



# GESTALTUNGSBEIRAT

VIDEOKONFERENZ

## PROTOKOLL – 09.12.2021

Stand: 18.01.2022

Offenbach  
am Main

**OF**

## I. PROTOKOLL

### Nicht öffentliche 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 Kock, Herr Lang, Frau Stottrop
- **Gremienvertreterinnen und Gremienvertreter:** Frau Leithäuser, Herr Mangelmann, Herr Philippi, Frau Scharper-Herget
- **Stadtverwaltung:** Herr Weiß (Dezernat IV), Herr Valerius (60), Herr Seiler (60.3), Frau Stockmann (60.3, Vertretung Geschäftsstelle GBR), Herr Zimmermann (60.3), Herr Wieczorek (60.3), Herr Kocuk (60.3), Frau Stuckmann (63, zeitweise), Herr Schaafhausen (62)  
Lokale Agenda: Frau Levi-Wach, Herr Levi-Wach, Herr Reiß
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**  
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufelder B2+B3): Herr A. Schütz, Herr Lücke, Herr Stehl  
Frankfurter Straße 54-62 / Kaiserstraße 52: Herr Görtz, Herr Settembre, Herr Richter  
Strahlenbergerstr. 127: Herr Becker, Herr Blumschein

#### Tagesordnung

- TOP 1 Ehemaliger Güterbahnhof** (Wilma-Grundstücke, Baufelder B2+B3)  
Wohnbebauung mit erdgeschossiger Mischnutzung
- TOP 2 Frankfurter Straße 54-62 / Kaiserstraße 52** [laufende Bauvoranfrage]  
Wohn- und Geschäftshaus mit 137 Wohneinheiten, ein Lebensmittelmarkt, zwei Läden und Tiefgarage mit 121 Stellplätzen
- TOP 3 Strahlenbergerstraße 127** [Bebauungsstudie]  
Büronutzung

### Verlauf:

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

**TOP 1** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Frau Junge und Herrn Haas als Projekt-Paten.

Herr Lücke vom Büro MOW Architekten stellt anhand einer Präsentation die Fortentwicklung der Planung (Baufelder B2 + B3) vor. Aufgrund der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wurden Änderungen hinsichtlich der Gestaltung der Freianlagen, der Fassadengestaltung des Riegels sowie der Eingangsbereiche (auch im Grundriss) vorgenommen.

Der Beirat gibt zunächst einige Hinweise und Kommentare zur vorgestellten Planung und stellt anschließend Fragen. Frau Junge und Herr Haas formulieren Empfehlungen. Das Projekt wurde dreimal im Gestaltungsbeirat beraten. Eine erneute Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.

**TOP 2** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Frau Junge und Herrn Lang als Projekt-Paten.

Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Die Vorstellung des Projekts - Wohn- und Geschäftshaus mit 137 Wohneinheiten, einem großflächigen Lebensmittelmarkt, zwei Läden und Tiefgarage mit 121 Stellplätzen - erfolgt durch den Architekten Herrn Richter.

Der Beirat gibt zunächst einige Hinweise und Kommentare zur vorgestellten Planung und stellt anschließend Fragen. Frau Junge und Herr Lang formulieren Empfehlungen. Die erneute Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat mit Überarbeitung der Planung aufgrund der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wird gewünscht.

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

Herr Becker vom Büro Eike Becker Architekten stellt den überarbeiteten Entwurf für die Strahlenbergerstraße 127 vor. Der Baukörper berücksichtigt nunmehr die städtebaulichen Rahmenbedingungen, die zwischenzeitlich seitens der Stadtverwaltung erarbeitet wurden. Insbesondere führte dies zu einer Reduzierung der Gesamthöhe.

Der Beirat gibt zunächst einige Hinweise und Kommentare zur vorgestellten Planung und stellt anschließend Fragen. Herr Kock formuliert Empfehlungen. Eine erneute Vorstellung des aktuellen Planungsstands im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich. Der Gestaltungsbeirat würde die Entwicklung des Projekts zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Fassade gerne abschließend diskutieren.

## II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

### TOP 1 Ehem. Güterbahnhof Quartier 4.0 [Neubau Baufelder B2 + B3 (WILMA)]

Der Beirat begrüßt die Überarbeitung der Quartiersentwicklung auf Basis der Empfehlungen vom 24.09.2021.

Die Einbindung der Fluchtbalkone in die Baukörper und das überarbeitete Fassadenbild sind ein wichtiger Schritt zur Beruhigung und Harmonisierung der äußeren Erscheinung.

Ebenso begrüßt wird das modifizierte Fensterbild mit einer deutlichen Reduzierung des Anteils schmaler Fenster. Der Ansatz, die Fenster als Elemente einzelner Häuser zu sortieren und den Bandcharakter der Fassade zu brechen, könnte allerdings noch weiter gestärkt werden.

Gerade die schmalen Fenster in der Südfassade lassen sich noch nicht eindeutig den ansonsten klar ablesbaren drei Gebäudeköpfen zuordnen und liegen etwas unklar dazwischen.

Hier würde sich der GBR eine weitere Bearbeitung wünschen.

Die Bänderung des Sockels mit einer Steinfassade wird ausdrücklich begrüßt.

Ebenso wurden die darin eingearbeiteten Zugänge durch die Aufweitung des Eingangsmotivs deutlich verbessert. Ob der dunkle Sockelstein nicht zu stark mit der weißen Putzfassade kontrastiert, muss bei der weiteren Ausarbeitung überprüft werden.

Die Flure der Eingänge sind in der vorgelegten Überarbeitung verbreitert worden und bieten nun den richtigen Rahmen für ein angemessenes Entree. Dem Wunsch folgend, alle Eingänge Barrierefrei zu gestalten, sind allerdings an den nördlich Treppenhauskernen gestalterisch schwierige Rampenanlagen in den Freiflächen entstanden. Die südlichen Zugänge lösen diesen Höhenkonflikt geschickt durch einen durchgesteckten Aufzug und bieten hier die bessere architektonische Lösung an.

Der GBR bittet darum, ähnliches auch für die nördlichen Treppenhäuser zu untersuchen. Auf einen Windfang zum Garten könnte hierbei verzichtet werden, begrüßenswert wäre auch die Umlegung des Fahrrad- oder Kinderwagenraums an die straßenbegleitende Fassade direkt im dann bodengleichen Eingang.

Die Freiflächen der Innenhöfe haben sich hinsichtlich der Zonierung ebenfalls deutlich verbessert. Wünschenswert wäre jedoch, die Y-förmigen Wege zu den nördlichen Treppenhäusern formal noch besser an die Eingänge anzubinden sowie gut begehbar und damit barrierefrei herzustellen.

Auch scheint die Gleichbehandlung aller Freiflächen noch nicht ganz stimmig. So könnten die eher öffentlichen Eingangsbereiche und die eher privaten Höfe etwas differenzierter betrachtet werden.

Das Projekt wurde dem GBR dreimal vorgestellt und hat im Laufe dieser Bearbeitungszeit deutliche Fortschritte erzielt. Wir hoffen auf die weitere Entwicklung und Berücksichtigung der oben genannten Vorschläge und wünschen dem Bauherren und den Planern viel Erfolg bei der Umsetzung.

### TOP 2 Frankfurter Straße 54-62 / Kaiserstraße 52

Aufgrund des Nutzungskonzepts mit einem großflächigen Einzelhandel ist das Grundstück fast vollständig bebaut. Stadtklimatisch ist dies nachteilig. Hier werden im Sinne der sparsamen Bodenversiegelung, dem Regenwassermanagement aber auch der Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers in der Stadt noch Verbesserungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem wird die Andienung an der Kaiserstraße kritisch beurteilt. Die Zufahrtssituation ist an prominenter Stelle wenig attraktiv und eventuell auch verkehrstechnisch ungünstig, da zu nah an der Kreuzung Frankfurter-/Kaiserstraße gelegen.

Die Erschließung der Wohngebäude, die eher kompliziert und wenig attraktiv über schmale „Hintereingänge“ erfolgt, erscheint dem Beirat noch zu wenig einladend und adressbildend. Zudem sind langen Flure innerhalb des Gebäudes aufgrund der notwendigen Rettungswege unbelichtet und weisen wenig Qualität auf. Ein „Durchwohnen“ ist dadurch ebenfalls nicht möglich. Auch hier bittet der Beirat, eher einen Quartiersgedanken mit unterschiedlichsten attraktiven Wohnungen weiter zu verfolgen.

In dem Zusammenhang ist auch die Gebäudehöhe der beiden Hofriegel noch einmal in Frage zu stellen. Fünf Geschosse erscheinen hier zu hoch. Bei einer Reduktion der Geschossigkeit kann auch der Anschluss an die Punkthäuser auf dem Nachbargrundstück besser gelingen.

Grundsätzlich begrüßt der Gestaltungsbeirat, dass mehrere Fassadenvarianten entwickelt wurden. Durch das insgesamt ruhige Fassadenbild mit liegendem Fensterformat und der zurückhaltenden Akzentuierung wird Fassadenvariante 1 präferiert. Die leichte Überhöhung der Eckbetonung sollte von Variante 2 übernommen werden. Das Staffelgeschoss an der Frankfurter Straße sollte über die gesamte Länge zurückspringen, damit der Anschluss zum Nachbargebäude gelingt und die Traufhöhe mit dem gegenüberliegenden Kulturdenkmal korrespondiert.

### **TOP 3 Strahlenbergerstraße 127**

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die engagierte Bearbeitung des Projekts durch das vorstellende Architekturbüro. Ebenso begrüßt der GBR das von Seiten der Stadt erstellte Quartiersmodell, welches sowohl zur Einordnung des gegenständlichen wie auch eventueller weiterer angefragter Projekte von großer Wichtigkeit ist. Auf diesem Weg ist es sowohl der Stadtplanung als auch dem GBR möglich eine Gesamteinschätzung der baulichen Entwicklung des Quartiers zu treffen. Gleichwohl wäre insgesamt für eine solche Quartiersentwicklung aus Sicht des GBR durchaus auch die Erstellung eines Masterplanes sinnvoll und für künftige Fälle in Betracht zu ziehen.

Die vorgestellte Weiterentwicklung des konkreten Projekts reagiert nunmehr dezidiert auf die im Rahmen des gültigen Planungsrechts realisierbaren Baumasse und die geometrischen Vorgaben. Dabei bleibt die Konzeption der Baumassen mit einem Sockelbaukörper, der sich in seiner Traufhöhe sechsgeschossig an der umgebenden Bebauung orientiert und einem abgetrennten etwas schmälere Aufsatz, erhalten. Dies wird vom GBR ebenso begrüßt wie die nach wie vor klare und gut proportionierte Gestaltung der Fassade.

Die Verlagerung der Lüftungstechnik vom „sichtbaren“ Bereich auf dem Dachgeschoss in den „unsichtbaren“ Bereich, integriert in den Zwischenbaukörper, wird als wesentliche Verbesserung empfunden. Die vorgeschlagene eher zurückhaltende, unterschiedliche Farbwahl für die verschiedenen Bauteile wird vom GBR hinsichtlich ihrer generellen Notwendigkeit hinterfragt. Die Komposition ist so stark, dass sie einer farblichen „Unterstützung“ im Grunde gar nicht bedarf.

Im Vergleich mit der Vorgängervariante fällt die etwas weniger gelungene Proportion des obersten Teilbaukörpers auf. Diese ist dem Austarieren der Ansprüche des Planungsrechts auf der einen und der Flächenbedürfnisse des Bauherrn auf der anderen Seite geschuldet. An dieser Stelle würde sich der GBR, auch wenn die Möglichkeiten eher begrenzt sind, mehr Entschiedenheit wünschen. Vielleicht sind hier noch nicht alle Mittel erschöpft, ggf. durchaus auch durch entsprechende Betrachtungen in den nächsten Planungsmaßstäben.

Insgesamt ist der GBR der Meinung, dass sich das Projekt auf einem guten Weg befindet und in den Abstimmungen von Stadt und Antragsteller zwischen dieser und den vergangenen Sitzungen des GBR gute Lösungsmöglichkeiten für die kritischen Belange gefunden wurden.

Aus Sicht des GBR bestehen keine Bedenken gegen positives Bescheiden einer auf dieser Basis erstellten Bauvoranfrage bzw. der entsprechenden Einreichung eines Baugesuchs.

Der GBR empfindet die Diskussion mit den Architekten als fruchtbar im Sinne der Sache sowohl des Bauherrn als auch der Stadt und würde die weitere Entwicklung des Projekts gerne noch ein weiteres Mal diskutieren. Hierzu wäre der richtige Zeitpunkt, wenn die Fassade in ihrem wesentlichen konstruktiven System, sowie in Relief, Material und Farbe bearbeitet, aber noch nicht finalisiert ist.