

Anlage Nr. 3
Zur Mag.-Vorl. Nr.



GESTALTUNGSBEIRAT

VIDEOKONFERENZ

PROTOKOLL [AUSZUG] – 02.06.2022

Stand: 08.06.2022

Offenbach
am Main

OF

TOP 2 Rewe/Buchhügelallee (Zweite Beratung)

Das Vorhaben wird zum zweiten Mal im Gestaltungsbeirat (GBR) besprochen.

Der GBR begrüßt den Willen der Vorhabenträger den REWE Markt an der Buchhügelallee um Wohnraum zu ergänzen. Denn 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. Es ist daher sozial, wie auch ökologisch sinnvoll, die Bauweise um den Wohnraum zu ergänzen.

Die Anregungen des GBR zu diesem aus der 9. Sitzung im März 22 wurden vom Vorhabenträger aufgegriffen und in Ansätzen auch gut umgesetzt. Die auf dem Dach aufgesetzten Wohnriegel sind nun an den Rand der Markthalle geschoben und verschmelzen mit dem Sockelbau zu einer dreigeschossigen Fassade entlang der Nord- und Südseite der neuen Anlage. Die Erweiterung der Dachfläche zwischen den beiden Wohnriegeln kommt der Qualität des Dachgartens zugute, welcher nun sogar um eine Spielfläche ergänzt wurde.

Die zwischen den beiden Wohnriegeln liegende Dachfläche sollte allerdings im Zuge der weiteren Planung mit einem Dachgarten intensiv begrünt werden. Hierfür ist ausreichend Aufbauhöhe einzuplanen. Die Zonierung der Freiflächen in private, die direkt vor den Wohnungen liegen und mittige Bereiche, die z.B. als Spielbereich und gemeinschaftlich genutzt werden, sollte noch verfeinert werden. Neben dem Mehrwert für die Wohnraumnutzer steht auch der mikroklimatische Effekt im Vordergrund. Es gilt Regenwasser zu sammeln und langsam über Verdunstung wieder abzugeben. Unsere Städte benötigen kühlende Effekte, um die Folgen des Klimawandels abzuschwächen.

Das Ensemble kann dies beispielhaft umsetzen. Der GBR empfiehlt die Einbindung eines Landschaftsarchitekten.

Dieses grundsätzlich gut gedachte Ensemble sollte im Zuge der weiteren Entwicklung an folgenden Punkten weiter durchgearbeitet werden:

1. Die notwendigen Treppenhäuser sind geometrisch in den Volumen der jeweiligen Riegel zu integrieren. Die Treppenhäuser sollten weder in Höhe noch Breite von den Fluchten der Riegelbebauung abweichen. Die Riegel dürfen dann kopfseitig über den Sockel des Rewe hinausgreifen, so dass die Treppenhäuser erdgeschossig abgesetzt werden können. Die West- und Ostfassade erfährt durch diese dann vorgesetzten Risalite eine schöne Rhythmisierung.
2. Um dieses geometrische Spiel zu unterstreichen sollte die Erdgeschossfassade dem Prinzip Rewe Fassade-Klinkerriemchen, Wohnbaufassade-weiße Putzfassade folgen. Die Arkadenanlage im Norden als Auftakt und Überdachung des REWE-Eingangs ist dann dem Prinzip folgend als Klinkerbau der erdgeschossig abgesetzten Wohnfassade vorgeblendet.
3. Auf die nicht nutzbaren Arkaden auf der Westfassade sollte verzichtet werden. Eine wie oben beschriebene Rhythmisierung der Fassade ist aus gestalterischen Gründen ausreichend und bedarf keiner funktional unbegründeten Schmuckelemente.
4. Um die gewünschte Wohnfläche ohne Parkraumerweiterung anzubieten, sollte im Zuge der Planung ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden.
5. Der Freiraum gegenüber dem ehemaligen Schlachthof sollte entsprechend den Funktionen neu gegliedert werden. Im Moment wirkt die etwas formal angelegte Grünfläche eher trennend. Der existierende Baumbestand ist zu berücksichtigen.
6. Der GBR empfiehlt die Beauftragung eines Landschaftsarchitekten.

Der GBR bittet nach wie vor um Prüfung, ob die Wohnraumriegel auch in 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 GBR freut sich über eine Umsetzung des Vorhabens mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Basis der genannten Punkte.