

# Protokoll

## zur 68. Sitzung des Gestaltungsbeirats

am 26. Oktober 2023 im Haifa, Technisches Rathaus Mannheim  
von 10:00 bis 15:30 Uhr

### Anwesende:

---

#### Gestaltungsbeiräte:

Vorsitzender Prof. Ludwig Wappner, Ramona Buxbaum, Prof. Rolo Fütterer, Rebekka Junge,  
Gerhard Wittfeld

---

#### Stadtverwaltung:

**Dezernat IV:** Bürgermeister Ralf Eisenhauer

**Fachbereich 60 - Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz:** -

**Fachbereich 61 - Geoinformation und Stadtplanung:** Fachbereichsleiter Dr. Hanno Ehrbeck,  
Abteilungsleiterin Helga Dieringer sowie Harald Thiele und Derya Vehrenkamp-Abd Rabo

**Fachbereich 67 - Klima, Natur, Umwelt:** Nils Poker

---

#### Gemeinderäte:

**CDU:** Hr. Thomas Hornung

### Infopunkte:

---

#### Info 1 Brenntag, Distributionszentrum (WV GBR 66), Rheinau-Hafen

**Planer:** IE Industrial Engineering GmbH, München

**Bauherr:** Brenntag Real Estate GmbH, Essen

#### Ergebnis:

Der Gestaltungsbeirat gibt das Projekt in Abstimmung mit der Stadt Mannheim frei.

**Öffentliche Tagesordnungspunkte:****TOP 1 Neubau Bürogebäude Hans-Thoma-Str. 94, Neuostheim**

**Architekt:** Fuchs Planungs-AG, Herr Sven Sommer, Mannheim

**Bauherr:** CompassReal Estate GmbH, Mannheim

Der Neubau stellt einen neuen Baustein im Gewerbegebiet Hans-Thoma-Straße in Mannheim-Mühlfeld dar. Es liegt am südlichen Rand des Gebiets im Übergang zur Landschaft. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, muss ein qualitätssicherndes Verfahren erfolgen, dafür wurde die Vorstellung im Gestaltungsbeirat gewählt.

Der B-Plan weist ein relativ tiefes Baufenster aus, welches mit dem Projekt maximal genutzt wird. Dadurch springt es in der Straßenflucht deutlich vor das bereits bestehende Nachbargebäude, die Gestaltung des Baukörpers zur Straße bedarf daher besonderem Augenmerk. Auch die Gebäudehöhe wird maximal genutzt, eine Unterbringung von Photovoltaik wäre so nicht mehr möglich. Weitere Festsetzungen aus dem B-Plan wie beispielsweise das vorzusehende Feldgehölz im Süden des Grundstückes sind umzusetzen. Eine landschaftliche Gestaltung im Übergang zum Stadtrand ist hier erforderlich, die vorgestellten stark geometrisch geformten und massiv gebauten Freiraumelemente tragen dazu nicht bei.

Unklar stellt sich das Gebäude zur Straße hin dar. Mit dem Unterschnitt wird ein Eingang zum Gebäude versprochen. Dies ist jedoch nicht Intention der Entwurfsverfasser. Vielmehr soll der Haupteingang seitlich im Westen des Gebäudes vorgesehen werden und der Unterschnitt nur für Stellplätze genutzt werden. Begründet wird der seitliche Eingang mit der Verknüpfung zum - durch den gleichen Mieter bereits genutzten – westlichen Nachbargebäude, hier soll perspektivisch ein gemeinsamer Zugang zu den beiden Gebäuden entstehen.

Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, wie dies vor allem aufgrund der Höhensituation umgesetzt werden soll. Im Weiteren ist dies auf jeden Fall im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück darzustellen. Der Unterschnitt des Gebäudes nach Norden wird mit dem seitlichen Eingang jedenfalls überflüssig, hier wird eine Schließung der Fassade angeraten.

Im Grundriss ist zu klären, ob das Treppenhaus, die jeweiligen Zugänge zu den Büros und die Bewegungsflächen ausreichend dimensioniert sind. Die starke Akzentuierung der Fassade mit dem Logo der Kompassnadel des Treppenhauses sollte zugunsten einer guten Belichtung und

einer ruhigen Fassade überprüft werden. Die Größe und Lage der Betriebswohnung im Dachgeschoss ist mit dem Baurecht/ B-Plan in Einklang zu bringen.

**Ergebnis:**

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine Überarbeitung aller genannten Punkte. Aufgrund des erforderlichen, qualitätssichernden Verfahrens wird eine Wiedervorstellung im Gestaltungsbeirat erforderlich, wenn die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats nicht gänzlich aufgenommen und umgesetzt werden.

---

**TOP 2 Ferrari Graudenzer Linie 107, Schöna**

**Architekt:** Götz Seidel, Wiesbaden

**Bauherr:** Autohaus Ulrich, Mannheim

Der vorgestellte Entwurf der Ferrari Niederlassung in Schöna wurde bereits im GBR 56 vorgestellt und als überarbeiteter Entwurf nochmals beraten. Der Gestaltungsbeirat stellt erfreut fest, dass sich der überarbeitete Entwurf aufgrund eines neuen Corporate Designs von Ferrari deutlich positiv weiterentwickelt hat.

**Baukörper:**

Die Gestaltung des Baukörpers folgt dem Gestaltungsprinzip eines „Samsonite Koffers“ mit breit gerundetem Rahmen, der Fassade, Dach und Sockel verbindet und ein großzügiges und durchlässiges „Schaufenster“ zur Frankenthaler Straße umschließt.

Der GBR empfiehlt die Erdgeschoßebene deutlicher gegenüber dem Gelände anzuheben, um den schwebenden Charakter des Baukörpers zu betonen, die Länge Tiefgaragenrampe zu verkürzen und den schwebenden Charakter auch bei hohem Grünstreifenbewuchs beizubehalten.

Die Adresse mit Eingangsbereich befindet sich auf der Rückseite des Geländes an der Graudenzer Linie mit einem vorgelagerten einladenden Hofbereich.

Auf die Fügung der beiden Baukörper Showroom und Werkstattbereich ist besonderes Augenmerk zu richten, um die Klarheit der Baukörper untereinander herzustellen.

**Fassade und Farbgebung:**

Die Tore zum Werkstattbereich für Elektrofahrzeuge an der östlichen Stirnseite sollten in die Fassade, bündig integriert werden. Der GBR betont, dass die Tore nicht transparent, wie in

der Visualisierung dargestellt, sondern in Fassadenfarbe ausgebildet werden sollten, um die Rahmenwirkung der Fassade zu stärken.

Die Details der Fassade sollten bei der Durcharbeitung sorgfältig entwickelt werden. Vorbilder für die Fügung der Alucobond-Fassadenplatten können aus den Prinzipien der Autogestaltung mit Spaltmaßen, etc. abgeleitet werden.

Feststehende Lamellen innerhalb des „Schaufensters“ trennen den Showroom vom Werkstattbereich innerhalb der Glasfassade.

Die Photovoltaikanlage kann auf dem Dachbereich angeordnet werden, sofern die Attika entsprechend höher ausgebildet wird, damit sie aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar ist.

Alternativ vorstellbar ist die Photovoltaikanlage bündig innerhalb der Glasfassade zu integrieren.

#### **Freianlagen:**

Um die Qualität eines atmosphärisch einladenden Empfangsbereichs für die Kunden zu stärken, empfiehlt der GBR den Hof mit einer Quartierslinde auszuformulieren und Großbäume entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze zu platzieren.

Auch der Parkplatz kann baumbestanden ausgebildet werden, um verschattete Bereiche und damit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die Rampe an der westlichen Grundstücksgrenze ist mit einer Stützwand gegenüber dem Hof so auszubilden, dass die Rampe bzw. Tiefgarage nicht von Kunden, sondern ausschließlich von Mitarbeitern wahrgenommen bzw. genutzt wird.

Das Dach ist gemäß den Vorgaben der Stadt Mannheim zu begrünen, die Pflanzen sind gemäß Festsetzungen des B-Plans auszuwählen.

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die Präsentation und den offenen Austausch.

Er bittet Bauherr, Architekt die beschriebenen Ergebnisse der Beratung in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Der Gestaltungsbeirat wünscht Bauherr und Architekten viel Erfolg bei der Umsetzung des Projektes.

**Ergebnis:** Entwurf zur Umsetzung empfohlen

---

**TOP 3 Neubau Informatik Cobitzallee, Neuostheim**

**Architekt:** Element A Architekten BDA, Heidelberg/München

**Bauherr:** AG TK ImmobilienConsult & Projektentwicklung, Heidelberg

Die Verfasserin stellt anhand einer präzisen städtebaulichen Analyse einen einfachen, in sich ruhenden 5-geschossigen Gebäudekörper mit Innenhof vor, der vollständig überzeugen kann und auch die Höhenüberschreitung zum B-Plan mehr als rechtfertigt.

Der Erdgeschosszone wird in seiner nach Außen Gerichtetheit mit skulpturalen T-förmigen Betonfertigteilstützen Rechnung getragen. Diese Stützen bilden entlang der Cobitzallee einen angenehmen Arkadenraum, der konsequent bis zur Nord Ecke des Gebäudes weitergeführt werden sollte. Die Cafénutzung auf der südlichen Ecke wird begrüßt, ebenso die integrierte Tiefgaragenrampe. Dem Café sollte genügend Außengastronomiefläche gegeben werden, hier kann eine Reduktion der Außenstellplätze helfen.

Der Erhalt der Bäume entlang der Cobitzallee wird begrüßt und sollte unbedingt so durchgeführt werden. Die sauber geplanten Obergeschosse bestehen aus einer Holzhybridkonstruktion mit intensiver Dachbegrünung und Photovoltaiknutzung. Die Fassaden überzeugen als hölzerne Elementfassade mit niedriger Brüstung und offenen Fensterflügeln.

Die vorgelagerten Wartungsstege haben ein Rankgerüst aus verzinkten Stahlseilen für Kletterpflanzen.

Das Projekt ist in sich stimmig, der Gestaltungsbeirat wünscht dem Projekt eine gute Umsetzung auf dem hohen Niveau der Präsentation.

**Ergebnis:** Entwurf zur Umsetzung empfohlen

---

**TOP 4 Zeppelinstraße, Neubau Mehrfamilienhäuser; Neckarstadt- West**

**Architekt:** Plan D Architekten, Gießen

**Bauherr:** NA Projektentwicklung GmbH, Offenbach

Beim wiedervorgestellten Projekt wurden die gezeigten Veränderungen in einigen Punkten als noch verbesserbar seitens des Gestaltungsbeirats angesehen.

Der GBR empfiehlt daher zur weiteren Vorgehensweise die Berücksichtigung folgender Punkte:

Es sollen grundsätzlich im Zuge der finalen Überarbeitung eindeutige Fassadenprinzipien angewendet werden, welche die Hinweise aus der 1. und 2. Beratung stimmig zusammenführen.

Der GBR empfiehlt grundsätzlich auf die farbliche Differenzierung des obersten Geschosses zu verzichten, da hierdurch verstärkt eine Anmutung eines aufgesetzten Geschosses entsteht. Dieses Geschoss sollte auch gleichfarbig wie das gesamte Haus gestaltet werden. Sollten Klinkerriemchen zum Einsatz kommen, sollten diese ebenfalls hellweiß geschlämmt werden.

Die mittlerweile im Brüstungsbereich mehr geschlossenen Eckbalkone zeigen, dass eine komplette horizontale Gliederung des Fassadenaufbaus nunmehr das prägende gestalterische Element sein könnte. Dabei sollte auch der Dachabschluss des letzten Geschosses architektonisch und plastisch wieder besser herausgearbeitet werden, um insgesamt die horizontalen Linien zur Gliederung der insgesamt recht großen beiden Baukörper zu nutzen.

Die Anmutung der obersten Fassade sollte konkret durch Entfall der Fenstertürelemente verbessert werden. Hier könnten Fenster ohne Unterlicht besser wirken und abgestimmt auf die Höhe der jetzt vorgesehenen Balkonbrüstungen mit metallischem Geländeraufsatz verwendet werden.

Die beiden Eingänge sollten nicht mit einem zusätzlichen vertikalen Vorsprung über alle Ebenen vergrößert werden, da der entstehende Erker nicht stimmig in das Fassadenbild integriert werden kann und als additives Element eher fremd wirkt. Einfachere Maßnahmen wie eine komplette verglaste Öffnung des Treppenhausvorraums und ein Vordach, werden als zielführender erachtet.

### **Zufahrt/ Vorbereich/ Platzzone**

Die Abtrennung der Wohnfreibereiche durch Grünelemente im Erdgeschoss werden grundsätzlich positiv gewertet.

Eine Einfriedung für einen unkontrollierten Gebrauch der Unterflurcontainer wird als nicht notwendig erachtet, hier gilt es andere Sicherungsmaßnahmen für die Bewohner entsprechend anzubieten.

Eine Überplanung der städtischen Grünfläche im Vorbereich der beiden Häuser mit den Bestandsbäumen wird in Abstimmung mit der Stadtplanung dringend empfohlen, da der

Versiegungsgrad des Grundstückes sowieso sehr hoch ist. Hierzu sollte zeitnah ein Termin mit der Stadtplanung und den zuständigen Fachbehörden organisiert werden, um die Gesamtproblematik, Überplanung öffentlicher Flächen, Unterhalt, Vorfahrt Müllfahrzeug, etc. im Zusammenhang zu besprechen.

Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist nach weiteren Abstimmungen mit der Stadtplanung auf Basis der bisher gemachten Empfehlungen nicht notwendig.

**Ergebnis:** Entwurf in Abstimmung mit der Stadtplanung zur Umsetzung empfohlen

## Termine 2023

**GBR 69.** Donnerstag, 07. Dezember 2023

## Termine 2024

**GBR 70.** Donnerstag, 1. Februar 2024

**GBR 71.** Donnerstag, 25. April 2024

**GBR 72.** Donnerstag, 27. Juni 2024

**GBR 73.** Donnerstag, 12. September 2024

**GBR 74.** Donnerstag, 21. November 2024

## Kontakt:

Für Rückfragen wenden Sie sich gerne an den Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, Sachgebiet Stadtgestaltung per Telefon: 0621/2937820 oder per E-Mail an: [Derya.Vehrenkamp-Abd-Rabo@mannheim.de](mailto:Derya.Vehrenkamp-Abd-Rabo@mannheim.de)

Weiter Informationen finden Sie auf unserer Homepage:

<https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/stadtgestaltung-und-stadtbild/gestaltungsbeirat>