

# Protokoll

## zur 70. Sitzung des Gestaltungsbeirats

am 25. April 2024 im Friedrich-Walter-Saal (6.OG) im  
MARCHIVUM, Archivplatz 1

von 12.30 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 und Sachgebietsleiter Harald Thiele, sowie Derya  
Vehrenkamp-Abd Rabo

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

---

#### Gemeinderäte:

**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:** Gabriele Baier

**CDU:** Thomas Hornung

**ML:** Prof. Dr. Achim Weizel

**Öffentliche Tagesordnungspunkte:****TOP 3 Neubau Bürogebäude, Taylor, Vogelstang**

**Planer:** Architekturbüro Markus Kornmüller, Rheinstetten

**Bauherr:** DIV - Deutsche Immobilien Verwaltung GmbH, Mannheim

Der vorgestellte Entwurf der Firmenzentrale für die DIV Deutsche Immobilien Verwaltung wurde im 69. Gestaltungsbeirat vorgestellt und im 70. Gestaltungsbeirat überarbeitet und neu präsentiert. Der Gestaltungsbeirat freut sich, dass die Anregungen aus der letzten Sitzung aufgenommen und in die Überarbeitung eingearbeitet wurden.

Er bittet bei der weiteren Durcharbeitung folgende Punkte zu berücksichtigen:

**\_Baukörper**

Der Baukörper, der sich um einen zentralen Eingangshof gruppiert und damit zur Adressbildung beiträgt, sollte weiter auf seine sehr vielfältigen Öffnungen hin bezogen, beruhigt und gestärkt werden.

Die Position des vorgestellten Baukörpers wurde so platziert, dass eine klare Zonierung des Grundstücks entsteht.

Im Westen befinden sich die Stellplätze mit eigener Zufahrt von der Schneeberger Straße.

In der Mitte mit separatem Zugang von der Schneeberger Straße wurde der Baukörper um einen Eingangshof platziert.

Zum Taylorpark hin wurde eine großzügige Freifläche geschaffen, die mit entsprechender Gestaltung der Außenanlagen viel Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter bieten kann.

Es wird empfohlen den Durchgang zwischen Stellplätzen und Eingangshof im Erdgeschoss so auszubilden, dass er in seiner Ausprägung / Öffnungen den Gesamtbaukörper tektonisch stärkt.

Die verschiedenen Fensterarten wie Einzelfenster, Bandfenster und großflächige Pfosten-Riegel Verglasungen sind, soweit möglich, zu reduzieren.

Die Positionierung der großflächigen Öffnungen ist dahingehend auf die Struktur des Baukörpers abzustimmen, dass diese Öffnungen nicht als große dunkle Öffnungen erscheinen, sondern auch als Teil der hell gehaltenen Fassadenfarbe.

Diese verbesserte Klarheit des Baukörpers trägt auch wesentlich zur Adressbildung der Firmenzentrale bei.

Der Gestaltungsbeirat bittet den 2. Rettungsweg aus den Obergeschossen, der mit einer frei vor dem Baukörper stehenden Wendeltreppe vorgestellt wurde, zu überarbeiten.

Zum einen wird in Frage gestellt ob eine Wendeltreppe die Anforderungen, die an einen 2. Rettungsweg gestellt werden erfüllt, zum anderen ist eine Wendeltreppe in der alltäglichen Benutzung nicht komfortabel begehbar. Der 2. Rettungsweg sollte so gestaltet werden, dass er im alltäglichen Gebrauch einen Mehrwert in der Nutzung leistet und bauplastisch auch Teil des Hauses wird und nicht nachträglich angestellt wirkt. Der Gestaltungsbeirat bittet auch nochmals darüber nachzudenken, ob diese Fluchttreppe auch in den Baukörper integriert werden kann.

### **\_Farbgebung und Fassadenmaterial**

Der Baukörper wird als geputzter Massivbau mit massivem Poroton-Mauerwerk vorgestellt.

Einheitliche Fensterformate mit monochromer und zurückhaltender Farbgebung stärken die Anmutung des Baukörpers. Der außenliegende Sonnenschutz, als textiler Sonnenschutz vorgestellt, sollte als zusätzliches Gestaltungsmittel in Fensterfarbe gewählt werden.

Fenster und Sonnenschutz sollten in Ihrer Farbigkeit dezent und nicht kontrastierend zur Fassadenfarbe ausgewählt werden. Eine homogene Farbigkeit trägt zu Stärkung des Baukörpers bei.

### **\_Freianlagen**

In den Freianlagen sind Bäume bei der klaren Anordnung der Stellplätze gem. den Vorgaben der Stadt zwischen den Stellplätzen zu planen, um die Fläche zu strukturieren und zu begrünen.

Der Anteil der Versiegelung wurde durch die Zonierung reduziert und es wurde mehr Grünraumqualität erschaffen. Es wird empfohlen den Bereich der Stellplätze mit Rasengittersteinen zu befestigen, um den Versiegelungsanteil so gering wie möglich zu halten.

Der Eingangsbereich des Gebäudes wird um einen Hof gebildet. Um ein entsprechendes Vorfeld mit Entree zu schaffen, ist eine qualifizierte Freiraumplanung dieser Fläche erforderlich.

Die Freiflächen zum Taylorpark hin können insgesamt mit baumbestandenenen Grünflächen zu mehr Aufenthaltsqualität beitragen und einen stärkeren Bezug zum Taylorpark erzielen. Auch dieser Bereich sollte durch eine qualifizierte Freiraumplanung als Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter aufgewertet werden.

Der Gestaltungsbeirat rät zu Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen vor den Stellplätzen und zur Fassadenbegrünung des Baukörpers und des Nebengebäudes, um eine stärkere Durchgrünung zu erreichen. Der Baukörper und auch die Nebengebäude können mit erdgebundener Fassadenbegrünung projektiert werden.

**Ergebnis:** Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die Präsentation und die Diskussion und wünscht Bauherr, Architekt die beschriebenen Anregungen aufzunehmen und viel Erfolg bei der Realisierung des Projektes.

---

#### **TOP 4 Büroneubau ARTEM Hans-Thoma-Str., Neuostheim**

**Planer:** Goldbeck, Hirschberg

**Bauherr:** Adler Immobilien Investment, Viernheim

Der Büroneubau in der Hans-Thoma-Straße in Neuostheim, wurde bereits in einer ersten Planungsvariante im 46. Gestaltungsbeirat der Stadt Mannheim vorgestellt. Das neu gezeigte Projekt weicht allerdings in seiner städtebaulichen Setzung und Kubatur erheblich von der damaligen Variante ab, so dass es im 70. Gestaltungsbeirat nochmals umfassend neu präsentiert und besprochen werden sollte.

Stadträumlich wird mit der neuen kompakten Version die Ecksituation des Grundstücks im Kontext mit der direkten Umgebung prägnanter ausgebildet und betont, was durchaus einen Gewinn für das Quartier darstellt und vom Gestaltungsbeirat durchaus auch als Weiterentwicklung begrüßt wird.

Für die finalen Überlegungen in der weiteren Durcharbeitung gibt der Gestaltungsbeirat nach der Präsentation und dem darauffolgenden Austausch noch folgende Empfehlungen und Anregungen ab:

Bei der Setzung des Baukörpers an der Ecksituation ist darauf zu achten, dass die geplante Adressierung des Hauptzugangs nicht von den vorgeschlagenen Parkierungszonen für Automobile allzu sehr eingeschränkt wird.

Der vorgeschlagene Nachweis zur Parkierung auf dem verbleibenden Restgrundstück kann noch nicht überzeugen. Hier sollte in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde eine Reduktion der nachzuweisenden Stellplätze über geeignete Mobilitätsalternativen erreicht und auch die Parkierung von Fahrrädern verbessert aufgezeigt werden. Hinzuweisen ist noch auf die notwendige PV-Überstellung der PKW Stellplätze bei mehr als 35 Fahrzeugen, weshalb hier eine Reduktion sicherlich für die beengte Grundstückssituation hilfreich wäre. Auch eine Verbesserung für die Integration von Baumpflanzungen ist in der weiteren Planung mittels eines qualifizierten Freiflächenplaners\*in nachzuweisen.

Falls es mit den Abstimmungen zur Maximalhöhe des Baukörpers in Bezug auf die Anforderungen des nahegelegenen Mannheimer Flughafens ermöglicht werden kann, sollte dem Erdgeschoss noch ein wenig mehr an Geschosshöhe zugewiesen werden. Dies auch noch im Hinblick auf die leichte Absenkung des Bauvolumens gegenüber den umgebenden Straßen.

Bauplastisch empfiehlt der Gestaltungsbeirat eine bessere Integration der angebotenen Terrasse an der Südwestecke in die Gesamtkubatur. Hier könnte eine Fassung der Ecke über eine umlaufende Attika hilfreich sein, die zudem auch noch die Möglichkeit für einen einfachen textilen Sonnenschutz „über Kopf“ anbietet.

Bei den vorgeschlagenen Fassaden kann der Rhythmus der Öffnungen der Nord- und Südseite noch nicht überzeugen, hier sollte versucht werden die ruhige Teilung der Ost- und Westseite fortzuführen.

Weiterhin empfiehlt der Gestaltungsbeirat nicht die Fensterflügel bei den stehenden Formaten mit den ebenfalls verglasten Brüstungselementen farblich abzusetzen, sondern wenn farblich hervorgehoben, dann über die ganze Höhe der Öffnung.

Die plastische Tiefenwirkung der Öffnungen wird begrüßt und sollte in der weiteren Detaillierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Sonnenschutz, den der Gestaltungsbeirat sich gut als textilen Behang vorstellen könnte, nicht verloren gehen.

Das vorgeschlagene Material der opaken Fassadenelemente in metallischer Verkleidung könnte zugunsten einer Verkleidung mit einem eher matt wirkenden mineralischen Baustoff wie z.B. Faserbetonelementen, der Setzung des Hauses einen kräftigeren Eindruck verleihen.

**Ergebnis:** Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die zielführende Weiterentwicklung des Bauvorhabens und wünscht für die Realisierung alles Gute.

---

### **TOP 5 Neugestaltung Habichtplatz, Käfertal**

**Planer / Bauherr:** FB Geoinformation und Stadtplanung + Eigenbetrieb Stadtraumservice + Local Green Deal, Stadt Mannheim

Das Projekt wurde in der letzten Sitzung erstmals beraten. Der überarbeitete und konkretisierte Entwurf wird vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich, dass sich das Konzept für den Platz- auch unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses- sehr gut weiterentwickelt hat.

Die nun vorgestellte Planung verzichtet auf große topografische Eingriffe. Vielmehr schafft sie einen grünbetonten, angemessenen Quartiersplatz; einen Garten für das Quartier. Das bereits heute prägende Baumraster wird richtigerweise mit unterschiedlichen Baumarten ergänzt und schafft so einen starken Rahmen um eine offene Rasenfläche, die zum freien Bespielen einlädt. Der mittige (Solitär-)baum scheint jedoch verzichtbar. Die Wege nehmen die Hauptwegebeziehungen über den Platz auf, die kleinen Eingangsplätze verknüpfen den Quartiersplatz gut mit der Umgebung. Auch das Konzept der leicht zu den Sitzkanten ansteigenden Stauden- und Gräserpflanzung unter den Bäumen, die einen wohltuenden, aber dennoch transparenten Abstand zu den stark befahrenen Straßen bildet, überzeugt.

In der weiteren Bearbeitung bittet der Gestaltungsbeirat darum, den Trafo im Osten besser einzubinden.

Wünschenswert ist eine Integration mit den (noch) nicht dargestellten Containerstellplätzen oder auch einer Infrastruktur (Strom, Abstellbox) für die Nutzenden des Parks. Weiter sind die Wegebreiten zu optimieren, so könnte der Weg nach Nordwesten schmaler und damit etwas untergeordnet vorgesehen werden. Auch sollte das Größenverhältnis der Wegeflächen an den Eingängen zu den Aufweitungen des diagonalen Weges überprüft werden. Der Bereich um die Tischtennisplatten sollte an die anderen Wege angebunden werden und keinen Endpunkt darstellen. Der Belagswechsel an den Eingängen und vor den Sitzkanten überzeugt noch nicht, ein durchgehender Belag aus wassergebundener Decke würde dem Quartierplatz eine großzügigere Gestalt geben.

Die vorgeschlagenen Sitzkanten, die in die leicht ansteigenden Staudenflächen eingebunden sind, bieten- mit dem Rücken zu den Straßen und mit Blick auf die offene Wiese- gute und angemessen dimensionierte Sitzmöglichkeiten. Auf die zu bunten Zutaten wie Spielpunkte auf der Rasenfläche oder Abfallbehälter sollte jedoch verzichtet werden.

Die alternativ in den Vorlagen noch vorgesehene Tiny Forest Fläche soll nicht weiterverfolgt werden.

**Ergebnis:** Der Gestaltungsbeirat wünscht dem Projekt eine weitere gute Umsetzung.

---

## TOP 6 Fassadenmodernisierung Interversicherung, Oststadt

**Architekt:** MOW Generalplanung GmbH, Frankfurt am Main

**Bauherr:** INTER Krankenversicherung aG, Mannheim

Die Verfasser, die bereits 2014 für die Bauherrin zwei Gebäude entlang der Erzbergerstraße saniert haben, stellen ihr Sanierungskonzept der Gebäude 1 und 2 vor. Ziel ist es, in der Oststadt einen Campuscharakter mit den insgesamt fünf Bestandsimmobilien der Interversicherung zu entwickeln. Daher sollen alle Gebäude nach und nach in einem für den Stadtteil typischen Beige Ton der Fassaden geändert werden. Bei den Gebäuden 3 und 4 wurde dies schon in der Vergangenheit realisiert.

Die existierende Metallgussfassade des Gebäudes 1 (Baujahr 1984) wird demontiert und an anderer Stelle weiterverwendet.

Die zeittypischen 45-Grad-Ecken des Gebäudes werden in 90-Grad-Ecken umgewandelt und der erhöhte Eingangsbereich wird barrierefrei erschlossen und stärker begrünt. Diese Maßnahmen werden grundsätzlich begrüßt. Beim Mittelbauteil wird das bestehende Walmdach entfernt und durch ein Vollgeschoss ersetzt. Dadurch wird das Gebäude in der Außenwirkung noch mächtiger. Die Frage, ob die Zentralität der städtebaulichen Position im Straßenraum entspricht, wird kritisch hinterfragt. Der Materialwechsel zwischen beigen Flächen (Glasfaserbeton) und gräulichen Flächen (Alufassade und Walmdach) lassen das ohnehin stark gegliederte Gebäude noch unruhiger erscheinen.

Beim Gebäude 2 soll die Adresse an der Kolpingstraße durch einen angebauten Gebäudeteil gestärkt werden. Das Betonen der Adresse an dieser Straßenseite ist grundsätzlich richtig, allerdings erscheint der Anbau als Box sehr additiv zu sein. Auch dieses Gebäude soll eine beige Fassade erhalten. Die Wahl eines Wärmedämmverbundsystems ist nicht wertig genug für den Anspruch des Projektes in diesem Umfeld. Hier sollten Alternativen gesucht werden. Der Gestaltungsbeirat regt zudem an, die Höhe der bestehenden Dachaufbauten zu prüfen und, wenn möglich, stärker aus dem Sichtfeld der Fußgänger herauszunehmen (leichte Erhöhung der Attika des Walmdachs, teilweise Rückbau, etc.). Wo möglich, sollten Flachdachflächen begrünt werden. Die Bauherrin errichtet auf den Häusern 3 und 4 eine PV-Anlage, was begrüßt wird.

**Ergebnis:** Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die Präsentation und die Diskussion.

---

## TOP 7 Technologiepark TPMA 4, Neckarstadt-Ost

**Architekt:** Schmucker und Partner Planungsgesellschaft mbh, Mannheim

**Bauherr:** TPMA - Technologiepark Mannheim GmbH, Mannheim

Das vorgestellte Projekt befindet sich an der Spitze einer bebauten Zone entlang der Feudenheimer Straße entlang des Neckarkanals. Für das Gebiet ist aktuell seitens der Stadt Mannheim ein Bebauungsplan in Arbeit.

Das aufgezeigte Projekt zeigt in seinen Grundzügen die Möglichkeiten einer signifikanten Bebauung an der städtebaulich wichtigen Stelle. Der Gestaltungsbeirat kann sich jedoch nicht explizit mit den Inhalten des gezeigten Projektes auseinandersetzen und verweist auf den Bebauungsplan in Aufstellung.

Als Anregung für den Bebauungsplan kann die exponierte Lage für einen Hochpunkt des Gesamtareals sinnvoll genutzt werden und ggf. eine Mindestbauhöhe gefordert werden. Die komplexe und derzeit sehr gedrängte Parkplatz-Situation sowie die Erreichbarkeit des Grundstückes sollten in das Konzept eines Rahmenplanes/Bebauungsplanes aufgenommen werden, um alle zukünftig entstehenden Verkehrsbewegungen sinnvoll abzuwickeln. Die Berücksichtigung der Führung des Radschnellweges bedarf besonderer Betrachtung im Verkehrskonzept für das Gesamtgebiet. Nach Klärung aller relevanten Punkte kann ein den Anforderungen entsprechendes Grundstück zur weiteren Projektierung vorgeschlagen werden in Kooperation mit den Anforderungen der Typologie eines Laborgebäudes oder auch einer weiteren/ergänzenden Nutzung.

Der Fußgängerverkehr, insbesondere entlang des Neckarkanales soll dabei ebenfalls angemessen berücksichtigt werden. Eine verbesserte Erreichbarkeit und öffentliche Nutzung des steil abfallenden Neckarufers sollte bei der Gesamtbetrachtung des künftigen Quartiers in die Freiraumplanungen integriert werden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt zur weiteren Vorgehensweise die aufgezeigten Problematiken im Bebauungsplan abzuarbeiten, da für ein Projekt eine Bauantragsreife auf Basis des §34 nicht erreichbar ist, bedingt durch die erhebliche Transformation der Verkehrsbeziehungen zum und im Gebiet. Ob eine Veränderungssperre für das Gebiet erhoben werden soll, liegt im Ermessen der Stadt.

**Ergebnis:** Eine Weiterführung des Projektes, abgestimmt auf die Erfordernisse aus dem Bebauungsplanverfahren wird vom Gestaltungsbeirat ausdrücklich begrüßt. Der Gestaltungsbeirat steht für weiterführende Beratungen dieses exponierten Areals gerne zur Verfügung.

**Termine 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>