

# Protokoll

## zur 69. Sitzung des Gestaltungsbeirats

am 7. Dezember 2023 im Haifa, Technisches Rathaus Mannheim  
von 09.00 bis 15.00 Uhr

### Anwesende:

#### Gestaltungsbeiräte:

Vorsitzender Prof. Ludwig Wappner, Ramona Buxbaum, Prof. Rolo Fütterer

#### Stadtverwaltung:

**Dezernat IV:** Bürgermeister Ralf Eisenhauer

**Fachbereich 60 - Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz:** Tanja Koppenstein zu TOP 2

**Fachbereich 61 - Geoinformation und Stadtplanung:** Abteilungsleiterin Helga Dieringer und Derya Vehrenkamp-Abd Rabo

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

#### Gemeinderäte:

**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:** Fr. Dr. Regina Jutz zu TOP 3

### Öffentliche Tagesordnungspunkte:

#### TOP 1 Neubau Bürogebäude, Taylor, Vogelstang

**Architekt:** Architekturbüro Markus Kornmüller, Rheinstetten

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

Der vorgestellte Entwurf der Firmenzentrale für die DIV Deutsche Immobilien Verwaltung befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Grünzug Taylorpark.

### Baukörper

Präsentiert wurde ein heterogener Baukörper mit Anbauten, Abstaffelungen, Vor- und Rücksprüngen, Terrassierungen und Überdachungen. Insgesamt sind dabei zu viele „Einzelbaukörper“ entstanden.

Der Gestaltungsbeirat rät den Baukörper zu überarbeiten und den Entwurf deutlich zu beruhigen, um einen strukturell klar gefassten und kompakten Baukörper zu entwickeln.

Anstatt mehrerer Gebäudeteile sollte ein einheitliches klares Gebäudevolumen mit harmonisierenden Fensterformaten für alle Fassadenseiten entwickelt werden. Eine homogenere Farbwahl trägt dabei auch zur Stärkung des Baukörpers bei. Diese Klarheit des Baukörpers trägt auch zur gewünschten Adressbildung der Firmenzentrale an diesem Standort bei.

Das Vorfeld-Entrée als Visitenkarte des Hauses ist möglichst freizuhalten von Stellplätzen, um ein einladendes Vorfeld zu schaffen, welches auch mit Baumstellungen entsprechend aufgewertet werden könnte.

Die Situierung des vorgestellten Baukörpers befindet sich auch im Nordosten zu dicht am Taylorpark. Durch die Ausformung eines kompakteren Baukörpers, könnte sich seine Längsausdehnung reduzieren, wodurch mehr Freiraum zum Taylorpark geschaffen werden kann.

Die Räume, die zum Taylorpark orientiert sind, sollten mit diesem in Verbindung gebracht werden, so dass ein stärkerer Bezug zum Taylorpark hergestellt wird und mehr Aufenthaltsqualität im Gebäude und in den Außenanlagen geschaffen wird und es somit auch keine ausgeprägte Rückseite ergibt.

### Farbgebung und Fassadenmaterial

Der Baukörper wird im Wesentlichen als Massivbau mit Teilen als Skelettbau vorgestellt. Als Fassadenmaterial sind möglichst nachhaltige und kreislaufgerechte Baustoffe zu wählen. Auf die Verwendung von farbigen Trespa-Fassadenplatten sollte aus diesem Grund verzichtet werden. Einheitlichere und verwandtere Fensterformate mit harmonisierender Farbgebung, tragen zur stärkeren Ausstrahlung des Baukörpers bei. Gleiches gilt auch für einen außenliegenden Sonnenschutz als zusätzliches Gestaltungsmittel, der noch nicht thematisiert wurde.

### Freianlagen

In den Freianlagen ist die Anordnung der vielen Stellplätze klarer zu strukturieren und zusammen zu fassen, so dass die Verbindung zum benachbarten Taylorpark besser gegeben ist. Insgesamt ist der Anteil der Versiegelung zu reduzieren, um mehr Grünraumqualitäten mit Baumstellungen zu schaffen.

Die Freiflächen zum Taylorpark hin könnten insgesamt mit baumbestandenen Grünflächen zu mehr Aufenthaltsqualität beitragen und einen stärkeren Bezug zum Taylorpark erzielen, der auch mit einer Grünbrücke über die B38 projektiert ist, die die Immissionen von Norden deutlich reduzieren wird.

Die angedachten Nebengebäude in den Freibereichen, sind besser zusammen zu fassen und zusammen mit den Stellplätzen neu zu ordnen.

Der Gestaltungsbeirat rät Bäume zwischen den Stellplätzen anzuordnen und Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen vor den Stellplätzen vorzusehen, um eine stärkere Durchgrünung zu erreichen.

Der Baukörper und auch die Nebengebäude können mit erdgebundener Fassadenbegrünung zusätzlich projektiert werden.

**Ergebnis:** Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die Präsentation und die Diskussion und bittet Bauherr und Architekt die beschriebenen Anregungen aufzunehmen und um Wiedervorlage.

---

### **TOP 2 Neubau Informatikon II Coblitzallee, Neuostheim**

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

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

Das Projekt besteht aus einem Sockel mit Parkplätzen im Erdgeschoss, Einzelhandelsnutzung und Anlieferung im ersten Obergeschoss, sowie zwei darauf angeordneten Volumen mit Büro und Wohnnutzungen.

Beim vorgestellten Projekt wurden folgende Punkte zur Weiterbearbeitung angemerkt:

### Abstandsflächen

Eine Überprüfung der baurechtlich notwendigen Abstandsflächen ist erforderlich. Die Unterlagen enthalten keine Maßangaben oder Nachweise zu Grenzabständen. Ein Volumen-Modell, auch mit Varianten zur gestalterisch-funktionalen Beurteilung der Volumetrie ist zur Wiedervorlage unabdingbar. Die vom Gestaltungsbeirat geschätzten ca. drei Meter Grenzabstand sind auch brandschutztechnisch weiter zu prüfen, zumal noch eine Fluchttreppe, ein Zugang bzw. Durchgang anschließen.

Dieser Korridor sollte auf dem gesamten Baufeld geprüft werden, da nachbarseitig aktuell eine Brandwand mit unterschiedlichen Höhen vorhanden ist. Der Fall einer abweichenden Bebauung des Nachbargrundstücks mit ähnlichen baurechtlich zulässigen Volumetrien sollte in die Konzeption mit Weitblick berücksichtigt werden, um auch bei größtmöglicher Wirtschaftlichkeit die Belichtungs- und Freiraumqualität auf eigenem Grundstück zu wahren.

### Volumetrie Obergeschosse

Die gezeigten Varianten konnten nicht überzeugen. Die avisierte Wohnqualität wird hinterfragt, da die Abstände zur Nachbarparzelle sowie zu Volumen auf gleichem Grundstück als nicht ausreichend eingeschätzt werden und somit eine unzureichende Belichtung verursacht.

Der als Variante gezeigte Höhenakzent in der Volumetrie wird bedingt durch den minimalen Innenhof der Grundrisstypologie als nicht realisierbar eingestuft, Abstandsflächen müssen geprüft werden.

Ebenso wird eine Wohnnutzung nach Norden sowie in minimal besonnte Bereiche als nicht zielführend erachtet. Eine Variante mit nur einem großen Innenhof mit deutlich besseren Lichtverhältnissen sollte in den Volumen-Varianten der weiteren Bearbeitung geprüft werden.

### Zufahrt/ Vorbereich

Eine Prüfung der Zufahrten bedarf einer weiteren Präzisierung und Abstimmung mit den Fachbehörden.

### Fassaden

Die konzeptionell dargestellten Fassaden können als Basis einer weiteren Bearbeitung dienen.

**Ergebnis:** Eine Wiedervorlage im GBR ist erforderlich. Nach baurechtlicher Prüfung werden Volumenmodelle zur weiteren präziseren Beurteilung empfohlen.

**Termine 2024**

**GBR 70.** Donnerstag, 01. 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>