

OFFENBACH AM MAIN, DEUTSCHLAND

MITTE 160

RUNDUM STADT

ARCHITEKTENKONTOR FALLER + KRÜCK

Lange Zeit verband man mit Offenbach am Main hauptsächlich das Bild der hugenottisch geprägten Industriestadt als Zentrum der Lederindustrie. Doch das Image der fünftgrößten hessischen Stadt wandelt sich. Aufgrund der direkten Nähe zu Frankfurt, einer guten Infrastruktur und günstigeren Mieten als in Frankfurt rückt Offenbach zunehmend als Wohnstandort ins Blickfeld.

Auf einem Grundstück in der Berliner Straße, welches bisher als eingeschossiges Parkdeck verwendet worden war, ließ der Bauherr elischer neue Wohnungen entstehen. Die Auflage der Stadt war, dass ein Teil der öffentlichen Stellplätze im Neubau wiederhergestellt wird. Das Umfeld weist eine heterogene Bebauung auf, die vom Hochbunker bis zu Hochhaussolitären reicht. In diese bunte Mischung fügt sich der Neubau ordnend ein und vermittelt zwischen bestehenden Gebäudehöhen und Baufluchten. Die versetzt angeordneten neuen Baukörper, fünf bis sieben Stockwerke hoch, geben der Haupteinfallsstraße Offenbachs eine neue Fassung. Der angrenzende Karl-Carstens-Platz erhält eine deutliche Raumkante und wird als Platz wieder räumlich erlebbar.

Das Erdgeschoss dient als Zugangsebene der Wohnbaukörper und zugleich als öffentliches Parkdeck. Es ist umlaufend mit massiven Klinkern verblendet und nimmt in seiner robusten Ausführung Motive eines Bahnhofsgebäudes auf. Als klar definierter Sockel folgt das Erdgeschoss dem Verlauf der Grundstückskontur, während die aufgehenden Baukörper durch ihre Vor- und Rücksprünge mit der Umgebung kommunizieren. Um Privatsphäre und öffentlichen Raum zu trennen, beginnt das Wohnen erst im ersten Obergeschoss. Die Obergeschosse sind durch eine deutliche Fuge vom Sockel getrennt und in der Tiefe versetzt. Mit einem monochromen Feinputz für die Wohnbaukörper wird

das Augenmerk auf die Großform gelegt. Dagegen stehen fein detaillierte Fenster mit Blechzargen und Glasbrüstungen.

Eine durchlaufende Balkonstruktur an der Südfassade ist in Sichtbetonfertigteilen vorgestellt und bildet das räumliche Gegenüber der Bahnhofstraße. Das Bauwerk wurde nicht zuletzt auf Grund seiner lebhaften Versprünge in Ortbeton ausgeführt. Die Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche von 16.900 Quadratmetern erzeugen durch Ausschnitte und Fugen immer wieder spannende Durchblicke und räumliche Bezüge.

Die Grundrisse der Drei- und Vierspanner sind nord-süd-orientiert, mit besonnten Freiräumen nach Süden und einem geschlossenen Rücken zur Berliner Straße im Norden für ruhiges und privates Wohnen. Alle Wohnungen sind zur Balkonseite mit einem offenen Wohn- Koch- Essbereich konzipiert. Der prägende Baumbestand an der Bahnhofstraße wurde bei der Ausarbeitung der Architektur in das Konzept integriert. Von Juni 2015 bis März 2017 sind 90 Wohnungen entstanden, die barrierefrei erreichbar und für den barrierefreien Ausbau angelegt sind. Das Gebäude ist hälftig in Miet- und Eigentumswohnungen aufgeteilt. Ausbauqualität, Raumzuschnitt, Freiraumbezug und technische Ausstattung sind in allen Wohnungen einheitlich. Die Gebäude entsprechen dem Standard KfW 55 (2017) und sind mit Fernwärme beheizt. Ein Hausnetz verteilt Wärme und Kaltwasser in einzelne Wohnungsstationen, die Heizung und Warmwasser-Bereitung speisen. Nachströmelemente in der Fassade und den Fenstern und eine zentrale, feuchtegesteuerte Absaugung in den Nebenflächen sorgen für eine kontrollierte Belüftung.



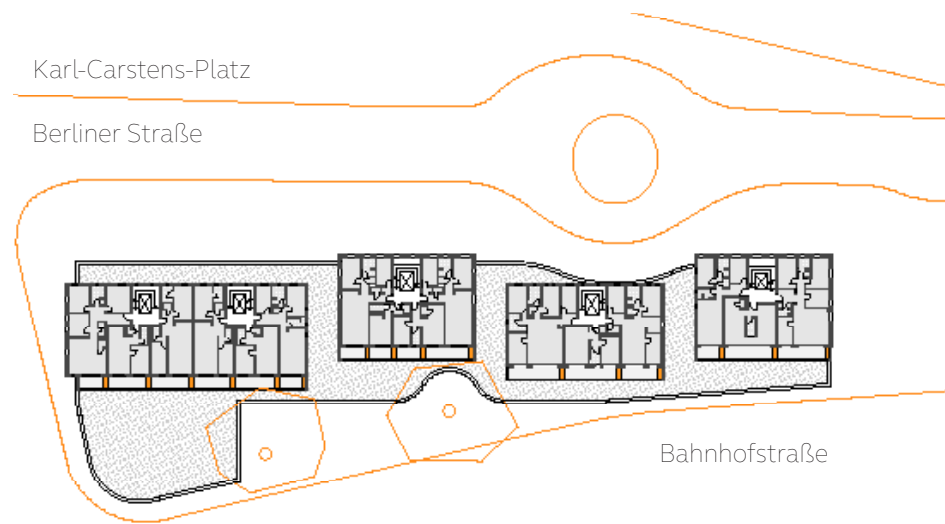
Zugang Wohnen (Fotografie: Thomas Ott)



Straßenraum (Fotografie: Thomas Ott)



Schwarzplan



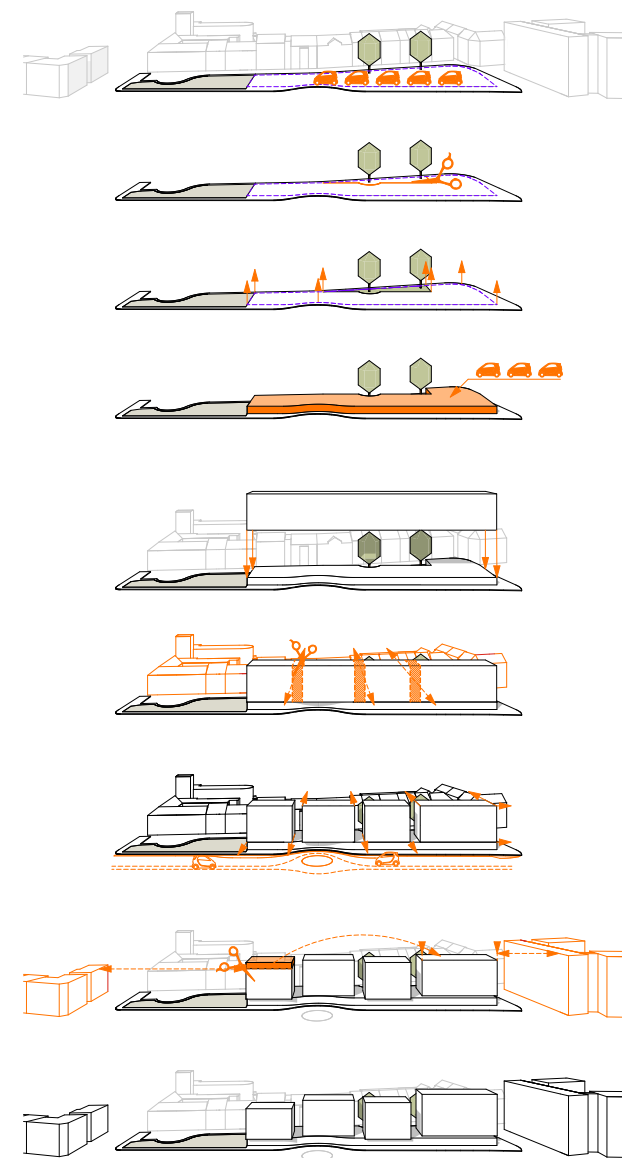
Regelgeschoss



Treppenraum (Fotografie: Thomas Ott)



Südfassade Bahnhofstraße (Fotografie: Thomas Ott)



Konzept

Innerstädtische Brache
öffentlich beparkt

Baumbestand

Baufeld

Parkdeck öffentlich

Raumkanten

Fugen

Baukörper

Höhenstaffelung/
Volumen



Perspektivschnitt



Offenes Wohnen (Fotografie: Thomas Ott)



Wohnen auf dem Sockel (Fotografie: Thomas Ott)



Privater Freibereich (Fotografie: Thomas Ott)