



# GESTALTUNGSBEIRAT

PRÄSENZVERANSTALTUNG

## PROTOKOLL – 21.09.2023

Stand: 30.10.2023

Offenbach  
am Main

OF



## I. PROTOKOLL

### Öffentliche Präsenzveranstaltung 15:00 – 17:20 Uhr

*Die Sitzung wurde in Präsenz unter Teilnahme der Öffentlichkeit durchgeführt.*

#### Teilnehmer\*innen in Präsenz:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Haas, Frau Junge, Herr Kock, Herr Lang, Frau Stottrop
- **Stadtverwaltung:** Herr Stadtrat Weiß (Dez. IV), Herr Seiler (BL 60.3), Frau Stockmann (Geschäftsstelle GBR, RL 60.3.2), Frau Frieling (Geschäftsstelle GBR in Vertretung für Frau Schotte), Frau Stuckmann (AL 63)
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**  
Modular X (Brüsseler Platz): Herr Gumprecht (OFB), Herr Gutscher (Holger Meyer Architektur)  
Kaiserleistraße 5-7 (Nordkap): Herr Krause (Krause Architekten), Herr Ströbert (club L94 Landschaftsarchitekten)
- **Öffentlichkeit:** Fünfzehn Interessierte

#### Tagesordnung

TOP 1            **Modular X (Brüsseler Platz)**

TOP 2            **Kaiserleistraße 5-7 (Nordkap)**

### Verlauf:

Um 15:00 Uhr wird TOP 1 beraten.

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung begrüßt Herr Stadtrat Weiß alle Anwesenden. Frau Stockmann als Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats eröffnet die Sitzung und erklärt kurz den Ablauf.

**TOP 1** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Lang mit Frau Junge als Projekt-Paten. Das Projekt wurde zum ersten Mal am 25.05.2023 im Gestaltungsbeirat beraten. Nun erfolgt die zweite Vorstellung mit überarbeiteter Planung. Herr Gumprecht von der OFB Projektentwicklung erläutert den Ansatz des modular gedachten Entwurfs und erklärt im Anschluss die Änderungen seit der letzten Beratung am 25.05.2023. Herr Lang und Frau Junge formulieren Empfehlungen, die sich hauptsächlich auf die Gebäudebegrünung beziehen.

Der Beirat hält eine erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat für nicht erforderlich.

**TOP 2** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Kock mit Frau Junge als Projekt-Paten. Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Krause vom Büro Krause Architekten erläutert das Projekt. Der Beirat empfiehlt insbesondere eine Überarbeitung der Gebäudehöhen bzw. der Baumassenverteilung im nördlichen Grundstücksbereich. Herr Kock formuliert Empfehlungen.

Der Beirat wünscht die erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat in einer der nächsten Sitzungen.

Die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats schließt mit einem Dank an alle Beteiligten und für das Interesse der Öffentlichkeit um 17:20 Uhr die Sitzung.

## II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

### TOP 1 Modular X (Brüsseler Platz)

Das Projekt wird zum zweiten Mal dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert. Die Anregungen aus der vergangenen Sitzung wurden weitestgehend aufgenommen und in die weitere Überarbeitung des Entwurfs eingearbeitet. Der Beirat begrüßt die geänderte Setzung des Hochgaragenbaukörpers. Insgesamt wurde eine Verbesserung der Dimensionierung der Innenhöfe sowie der Durchwegung beider offenen Blöcke durch eine Anpassung der Baumassengliederung erreicht. Ebenfalls wird eine Reduktion der Themenvielfalt der Fassadengestaltung bezüglich Öffnungsformate und Materialität begrüßt und sollte in der weiteren entwurflichen Bearbeitung Berücksichtigung finden.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Ausgestaltung und Nutzungsbelegung der Erdgeschosszonen zu legen. Diese sollten im Hinblick auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit dem Gebiet zur Belebung des Brüsseler Platzes beitragen. Hier erwartet der Gestaltungsbeirat konkrete Vorschläge zu Nutzungskonzepten, die den vorgelagerten Außenbereich in die Planung einbeziehen und bespielen.

Die Chancen für den Freiraum, die sich aus dem Verzicht auf die Tiefgarage und dem damit verbundenen Bodenanschluss des kompletten Hofes ergibt, sind noch nicht genutzt. Die Pflanzung von großkronigen Bäumen, ein durchdachtes Regenwassermanagement („Schwammstadtprinzip“) sowie die Reduzierung der Versiegelung müssen hier einen klimatisch wirksamen, dauerhaft lebenswerten Ort schaffen. Nur so können die genannten Nachhaltigkeitsziele des Projekts auch im Freiraum erreicht werden.

Die Fassaden-, Dach- und Loggienbegrünung wird begrüßt. Bei der Wahl der Begrünungssysteme ist auf die dauerhafte Funktionsfähigkeit im Alltag großen Wert zu legen. Die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen sind frühzeitig abzustimmen. Im Zweifel sind bodengebundene Systeme, z. B. an der Fassade der Quartiersgarage, vorzuziehen.

Der umlaufende 3,0 m breite Grünstreifen sollte differenziert betrachtet werden. An städtischen Seiten, insbesondere entlang der Berliner Straße, sollte der Gehweg bis an die Fassade geführt werden, um die Urbanität des Orts zu stärken. An anderen Stellen, z. B. an den Nord-Süd-Achsen, muss das Band standortgerecht und angemessen bepflanzt werden. Die Verwendung von großkronigen Bäumen scheint hier wenig sinnvoll.

### TOP 2 Kaiserleistraße 5-7 (Nordkap)

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die ausführliche Präsentation des Projekts, die auch die Genese des Entwurfskonzepts mit einbezieht. Dies ist sehr hilfreich, zeigt es doch, dass, aus Sicht des Beirats, die richtigen städtebaulichen Entscheidungen getroffen wurden und das nunmehr zur Diskussion stehende Projekt die Spezifika des Orts am besten aufnimmt und auch das Potenzial bietet, diese weiterzuentwickeln.

Grundsätzlich begrüßt der Beirat dabei die städtebauliche Setzung im Lageplan, die mit im Grundriss U-förmigen, sich zu Park und Main öffnenden Baukörpern sinnfälligerweise auf dem westlichen Nachbargrundstück bereits begonnene Thema weiterentwickelt. Dadurch werden Baukörper und Freiraum geschickt miteinander verzahnt. Zur Kaiserleistraße hin entsteht ein eindeutig definierter, urbaner Straßenraum, der, so zeigt es die Ortsbesichtigung, die städtebauliche Qualität des Quartiers deutlich steigern dürfte.

Noch nicht vollständig überzeugend umgesetzt ist der konzeptionell nachvollziehbare Gedanke der gestaffelten Hochpunkte, die sich zum westlich benachbarten höchsten Hochpunkt entlang der in der vorliegenden Präsentation „gelben Linie“ entwickeln sollen. Hierzu regt der Beirat an, die Hochpunkte innerhalb dieses Bereichs in ihrer Anzahl zu reduzieren und diese dafür, um eventuellen Flächenverlust möglichst auszugleichen, in ihrer Höhe entschiedener auszubilden. Dies würde auch den sich zum Park hin öffnenden Charakter des Projekts stärken. Das zeigt sich auch in einer der vorgestellten Vorstudien, wo die Höhenentwicklung mit nur zwei und dafür höheren Hochpunkten eindeutiger und in ihrer Absicht besser lesbar war.

Für das Zusammenspiel zwischen acht-geschossigem Sockelbau und Hochpunkt würde sich der Beirat etwas mehr kompositorische Regelmäßigkeit wünschen. Die Vor- und Rücksprünge der Bauteile scheinen im Moment noch eher willkürlich gesetzt. Besonders überzeugend in dieser Hinsicht und insoweit möglicherweise beispielgebend für ein solch entwurfsbezogenes Regelwerk ist der im gegenwärtigen Entwurfsstand höchste Baukörper. Dieser springt in seiner Höhenabwicklung zweimal jeweils auf einer gegenüberliegenden Längsseite zurück und ist stirnseitig bündig mit dem Sockelbau abgeschlossen. So entsteht eine klare und kraftvolle Komposition, die Sockel und „Aufsatz“ mehr verbindet als trennt.

Die doppelgeschossig verstandene Erdgeschosszone ist richtig und schafft an der Seite der Kaiserleistraße eine auch im Verhältnis zur Gebäudegröße angemessene Verflechtungszone mit dem Stadtraum. Wichtig bleibt dabei, darauf zu achten, dass sich diese Verflechtung auch in der inneren Funktion des Gebäudes ausdrückt. Auch parkseitig wird auf sehr spannende Weise das Thema der Verflechtung von Baukörper und Freiraum artikuliert. Dies geschieht nicht nur durch die Grundrissfigur, sondern auch durch die Gestaltung des Gebäudeschnitts und insbesondere durch die Treppe auf das Dach des „doppelten“ Erdgeschosses. Am Ende dieses Wegs steht ein „Stadtfenster“, welches mit Blick zur Kaiserleistraße dem Aufgang vom Park auf das Gebäude tatsächlich auch ein Ziel setzt. Dies ist gelungen und es ist sehr wünschenswert, dass diese Wege bei der Nutzung des Gebäudes, wie von den Bauherren zugesagt, auch öffentlich zugänglich bleiben. Insofern sollten diese Ziele verbindlich geregelt und entsprechende Rechte für die Allgemeinheit vertraglich zugesichert werden. Kritisch hinterfragt der Beirat in diesem Zusammenhang allerdings, ob die zusätzliche Gebäudebrücke zwischen den beiden Gebäuden nicht eher konzeptschwächend ist und verzichtbar wäre.

Die vorgestellten Ansätze zur Freiraumgestaltung sind bezüglich der Fortführung der konzeptionellen und baukörperlichen Ansätze verständlich, erstrecken sich allerdings auf einen Grundstücksteil, welcher sich künftig im Eigentum der Stadt befinden wird und insofern durch die Stadt beplant werden wird. In dem durch die Stadt geplanten Qualifizierungsverfahren und der weiteren Planung werden daher vor allem auch die Belange und Anforderungen, die an den Stadtpark gestellt werden, im Vordergrund stehen. Ein zu repräsentativer Park, der sich nur auf den Neubau bezieht, ist hier nicht angemessen und auch nicht zu erwarten. Immens wichtig wird hingegen die Schnittstelle zwischen Hochbau und Park, die eine enge Abstimmung hinsichtlich der Funktion und vor allem der Gestaltung erfordert.

Es wird im Zusammenhang mit der allgemeinen Nutzung des Parks und der Freiflächen darauf hingewiesen, dass die gewünschte Zufahrt der Feuerwehr und auch die der Anlieferung den Zielen einer attraktiven Freiraumgestaltung der rückwärtigen Flächen noch entgegen zu stehen scheinen. Die Befahrung der öffentlichen Grünfläche durch die Feuerwehr wird kritisch gesehen. Eine abschließende Klärung dieser Fragestellung konnte nicht vorgenommen werden, da die Darstellung dieser technischen Aspekte in den Plänen noch fehlte. Hier erwartet der Gestaltungsbeirat eine dem Standort und der Bedeutung des Freiraums in direkter Nähe zum Main angemessene Lösung, die die Qualitäten des Freiraums und des Parks nicht einschränkt.

Die Begrünung der Dächer und Terrassen wird grundsätzlich begrüßt, ist aber teilweise noch schematisch und an einzelnen Stellen vielleicht auch zu plakativ. Die Landschaftsarchitektur ist hier frühzeitig einzubinden, damit ausreichende Aufbauhöhen, die Berücksichtigung der Windlasten etc. eine dauerhafte und klimatisch wirksame Begrünung sicherstellen.

Auch der in Prinzipskizzen vorgeschlagene Umgang mit Regenwasser muss frühzeitig hinsichtlich der Schwammstadtprinzipien auf dem eigenen Grundstück geplant werden. Die versiegelten Flächen sind zu minimieren, auch sollte die ganzflächige Unterbauung mit einer Tiefgarage im Übergang zum Park auf den Prüfstand gestellt werden, gerade hier wäre eine bodengebundene Baumpflanzung sinnvoll. Vor allem ein niveaugleicher Übergang ist zwingend erforderlich.

Bezüglich der vorgeschlagenen Fassadengestaltung werden die vorgestellten Ansätze für die Geschossfassaden mit Ihren Überlegungen zu Profilierung, Detail, Proportion und Teilung ausdrücklich begrüßt. Es ist den Verfasser\*innen gelungen, aus einem frühen Planungsstand ein umfassendes und durchgearbeitetes Fassadenbild zu entwickeln. Insbesondere die Überlegungen zur Aktivierung der Tiefe der Konstruktion zu Erzielung von Feingliedrigkeit und Schattenspiel überzeugen den Beirat. Das vorgeschlagene Farbkonzept der unterschiedlichen Töne aus einer Farbreihe kann eine subtile Bereicherung der Erscheinung sein, der für die Renderings gewählte Farbton erscheint dem Beirat noch ein wenig zu zeitgeistig.

Der eher schwer aufgefasste doppelgeschossige Sockel des Gebäudes wird zwar grundsätzlich verstanden, ist allerdings noch nicht in gleicher Weise wie die Metall-Glas-Fassade darüber im Erscheinungsbild schlüssig.

Dies betrifft die Betonelemente selbst, die durchaus noch etwas kräftiger sein könnten, es betrifft den Übergang zwischen schwerem Sockel und feingliedriger Metallfassade wo ein „Decken-„ oder „Sturzbalken“ unverzichtbar erscheint und dies betrifft schließlich auch geometrisch schwierige Situationen, wie z. B. den Übergang zwischen Außentreppen und Fassade, wo möglicherweise einfache, geschlossene Betonfelder viele Probleme zu vermeiden helfen und letztlich die Gesamtgestalt beruhigen können.

Insgesamt wurde ein Projekt auf hohem architektonisch-gestalterischem Niveau vorgestellt, dessen Entwicklung der Beirat gerne weiter begleiten möchte.