



GESTALTUNGSBEIRAT

PRÄSENZVERANSTALTUNG

PROTOKOLL – 07.12.2023

Stand: 08.12.2023

Offenbach
am Main

OF

I. PROTOKOLL

Öffentliche Präsenzveranstaltung 15:00 – 17:00 Uhr

Die Sitzung wurde in Präsenz unter Teilnahme der Öffentlichkeit durchgeführt.

TOP 3 wurde kurzfristig von Seiten des Vorhabenträgers abgesagt. Dieser Tagesordnungspunkt soll in der nächsten Sitzung am 7. März 2024 beraten werden.

Aufgrund des am Tag der Sitzung angekündigten Bahnstreiks mussten TOP 1 und TOP 2 auf jeweils 45 Minuten Beratungszeit gekürzt werden.

Teilnehmer*innen in Präsenz:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Haas, Frau Junge, Herr Kock, Frau Stottrop, (Herr Lang entschuldigt)
- **Stadtverwaltung:** Herr Valerius (AL 60), Frau Stockmann (Geschäftsstelle GBR, RL 60.3.2), Frau Schotte (Geschäftsstelle GBR), Frau Stuckmann (AL 63), Herr Zimmermann (60.3.2), Frau Dewald (63)
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**
Kaiserleistraße 5-7 (Nordkap): Herr Krause (Krause architects), Herr Helfrich (IP Konzept)
Ehem. KWU-Areal: Herr Brummermann (Becken GmbH), Frau Franke (Schmidt Plöcker Architekten)
- **Öffentlichkeit:** 15 Interessierte

Tagesordnung

- | | | |
|-------|---|-------------|
| TOP 1 | Kaiserleistraße 5-7 (Nordkap)
Neubau für Gewerbe, Büro und Dienstleistungen | |
| TOP 2 | KWU-Areal (Neukonzeption „Campus Kaiserlei“)
Mischnutzung | |
| TOP 3 | Ludo-Mayer-Straße [Ev. Kirche]
Machbarkeitsstudie | → entfallen |

Verlauf:

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung begrüßt Herr Valerius alle Anwesenden und erklärt kurz den geänderten Ablauf. Frau Schotte als Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats eröffnet die Sitzung.

TOP 1 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Kock mit Frau Junge als Projekt-Paten.

Das Projekt wird zum zweiten Mal vom Gestaltungsbeirat beraten.

Herr Krause vom Büro Krause architects erläutert das Projekt.

Der Beirat begrüßt ausdrücklich die positive Weiterentwicklung. Er empfiehlt für die weitere Ausarbeitung insbesondere eine Erhöhung des Begrünungsanteils, eine Verringerung der versiegelten Flächen und eine intensivere Verzahnung von Grünraum und Gebäude. Zudem soll im weiteren Verlauf die Gestaltung des Außenraums besser auf die Nutzung im Gebäude abgestimmt werden.

Herr Kock und Frau Junge formulieren Empfehlungen.

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

TOP 2 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Haas als Projekt-Paten.

Das Projekt wird zum ersten Mal vom Gestaltungsbeirat beraten.

Frau Franke vom Büro Schmidt Plöcker erläutert das Projekt.

Der Beirat empfiehlt insbesondere eine Überarbeitung hinsichtlich der Baumassenverteilung im Sinne einer klareren städtebaulichen Figur für das Gesamtquartier.

Herr Haas formuliert Empfehlungen.

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

TOP 3 wurde von Seiten des Vorhabenträgers kurzfristig abgesagt.

Die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats schließt mit einem Dank an alle Anwesenden für das allseitige Verständnis bezüglich der kurzfristigen Anpassungen des Sitzungsablaufs und für das Interesse der Öffentlichkeit um 17:00 Uhr die Sitzung.

II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

TOP 1 Kaiserleistraße 5-7 (Nordkap)

Das Projekt hat sich seit der letzten Besprechung im Gestaltungsbeirat sehr positiv entwickelt. Die wesentlichen Anregungen wurden nicht nur aufgenommen und umgesetzt, sondern auch eigenständig weiterentwickelt.

Dies gilt zunächst für die baukörperliche Entwicklung, die nunmehr eindeutige Einführung von zwei Hochpunkten und damit die Betonung eines Ensembles von zwei bzw. unter Einbeziehung des westlichen Nachbarn drei Hochpunkten. Diese Ensemblewirkung wird auch gestärkt durch die entfallene Gebäudeverbindung „in der Mitte“. Somit wird auf städtebaulicher Ebene ein eindeutiger, ebenerdiger, durchgehender, bis zum Main durchbindender öffentlicher Stadt- und Grünraum möglich, der nunmehr auch stadträumlich die ihm zukommende Priorität genießt. Sollte die sehr zurückhaltend angedeutete „Glasbrücke“ zwischen den beiden Gebäuden im weiteren Projektverlauf tatsächlich unvermeidbar sein, sollte diese tatsächlich so transparent wie irgend möglich ausgeführt werden, auf ein Geschoss begrenzt bleiben und sich nicht im obersten Geschoss befinden.

Dies gilt auch für die Weiterentwicklung der Fassaden am Übergang zwischen den „Sockelgeschossen“ mit ihrer eher schweren Materialität und den eher leichten aufgehenden Geschossen. Auch die skulpturale Ausformulierung der Baukörper durch Vor- und Rücksprünge hat an Eindeutigkeit und somit Kraft gewonnen.

Schließlich gilt dies auch für die nicht gänzlich veränderte, aber doch spürbar verbesserte Positionierung der Baukörper im Lageplan, wodurch die stadträumliche Verzahnung zwischen bebautem Bereich und dem vorgesehenen Park gestärkt wird.

Optimierungspotenzial wird vor allem beim öffentlichen Aufgang und Dachgarten / Innenhof über dem 1. OG gesehen. Die hier vorgeschlagenen eingesenkten Innenhöfe sind zwar konzeptionell vorstellbar und können sowohl dem Innenraum, als auch dem Aussenraum zusätzliche Qualitäten bringen. Jedoch wirken sie in Bezug auf den Massstab der Massnahme als zu klein gewählt. Möglicherweise ist dies ein Resultat der im Grunde nicht zwingenden „Mittigkeit“ dieser Höfe. Es bedarf aus Sicht des Beirats nicht unbedingt zweier Wegefächern und einer „Insel“ in der Mitte. Dies gilt auch für die große, nach oben führende Treppe, die durchaus auch links oder rechts am Gebäude „angeschlagen“ denkbar wäre und damit eventuell Gestaltungsspielraum für größere zusammenhängende Massnahmen, sowohl aussen- wie innenräumlich, eröffnen könnte.

Für die Freianlagen bittet der Beirat um eine Konkretisierung der Planung. Insbesondere die Minimierung der Versiegelung im Übergang zum Park am Nordkap, aber auch an den beiden seitlichen Erschließungsflächen muss dabei im Vordergrund stehen. Ebenso ist für diese beiden Erschließungen zu prüfen, ob eine Doppelung vermieden werden kann. Für die mittige Gebäudefuge in Nord-Süd-Richtung wird die vorgeschlagene öffentliche Durchwegung zwischen neuem Park und Kaiserleistraße begrüßt. Auch die Grünbetonung der Gestaltung überzeugt, sollte bei der weiteren Durcharbeitung durchaus noch verstärkt werden. Um dieses Bild dann umzusetzen, sollte von einer vollflächigen Tiefgaragenunterbauung abgesehen werden, um zumindest punktuell erdgebundene Baumstandorte zu schaffen. Die Innenhöfe der beiden Gebäudeteile auf dem 1. OG sollten stärker in das Freiraumkonzept eingebunden werden, eine deutliche Vergrößerung der begrünten Dachflächen wird empfohlen. Gerade im Hinblick auf die in das 1. OG eingetieften, prinzipiell gut vorstellbaren und ansprechenden Lichthöfe wird befürchtet, dass der versprochene grüne Gesamteindruck der Innenhöfe verloren geht. Die in den Plänen dargestellten nutzbaren Dachflächen auf den Gebäuden sollten intensiv begrünt werden, die übrigen, als fünfte Fassade wirksamen Flächen zumindest extensiv. Die Freiraumqualitäten, die Begrünungsintensität der unterbauten Flächen sowie die Sicherstellung der öffentlichen Nutzung der mittleren Fuge und der Innenhöfe sollte auch in den Rechtsplänen verankert werden.

Aufgrund der insgesamt guten Weiterentwicklung sieht der Beirat kein Hindernis, das Projekt unter Berücksichtigung der hier formulierten Anregungen – vor allem zur Grün- und Freiraumplanung - weiter zu verfolgen

und würde sich freuen, zu einem späteren Zeitpunkt die dann weiterentwickelte und detailliertere Planung vorgestellt zu bekommen.

TOP 2 Ehem. KWU-Areal (Neukonzeption „Campus Kaiserlei“)

Die Vorhabenträger beabsichtigen, das Gelände zwischen Goethering, Strahlenbergerstraße, Berliner Straße und der Planstraße im Westen als sogenannten „Campus Kaiserlei“ neu zu arrondieren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbauten soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 645 (vorhabenbezogen) geändert werden. Es soll ein gemischt genutztes, dichtes Stadtquartier mit vorwiegend günstigen Mieteinheiten, studentischem Wohnen, Hotel und Gewerbe sowie oberirdischen Quartiersgaragen entstehen. Der Gestaltungsbeirat begrüßt diese Projektziele im Grundsatz sehr.

Bei der weiteren Beurteilung geht es daher bei dieser Beratung nur um das Maß der baulichen Nutzung als eine stadträumlich verträgliche Baumasse, da der Vorhabenträger aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen wünscht, die ursprünglich vorgesehenen 125.000 qm auf 166.000 qm Bruttogeschossfläche (BGF) zu erhöhen.

Auf Basis von Modellstudien und ersten Planskizzen werden verschiedene Ansätze zur Verdichtung und Setzung neuer Hochpunkte gezeigt.

Der Beirat empfiehlt für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Der erweiterte Stadtraum ist durch den Kontrast einzelner Hochpunkte (über 60m) und durchlaufenden, flachen Raumkanten geprägt. Beim Campus Kaiserlei ist neben dem im Bestand vorhandenen, dominanten Y-Gebäude sowie dem südlich gelegenen Scheibnhaus daher durchaus ein weiterer Hochpunkt (über 60m) im nordwestlichen Grundstücksbereich denkbar, vorzugsweise kopfständig zur Strahlenberger Straße.
- Auf eine Vielzahl kleinerer Hochpunkte in unterschiedlicher Ordnung um das „Y-Haus“ gruppiert, sollte allerdings verzichtet werden.
- Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 645 zu den Öffnungen der Blockrandstruktur sind nach Meinung des Beirats eher vernachlässigbar und können verkleinert und zum Teil auch geschlossen werden.
- Der Innenhof kann dann als Garten und „Park“ mit dichter, bodengebundener Vegetation ein mikroklimatisch wertvoller Baustein zur Verbesserung des Stadtklimas werden.
- In diesem Zusammenhang wird der Vorschlag des Vorhabenträgers, auf eine Tiefgarage zu verzichten, vom Beirat sehr begrüßt.

Das Vorhaben befindet sich in einer frühen Planungsphase und wurde zum ersten Mal dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Es wird empfohlen, dem Beirat die überarbeitete Planung erneut zur Abstimmung vorzulegen.