GESTALTUNGSBEIRAT

PRÄSENZVERANSTALTUNG

PROTOKOLL ZUM 11.09.2025

Stand: 29.09.2025

I. PROTOKOLL

Öffentliche Präsenzveranstaltung 15:00 – 17:00 Uhr

Die Sitzung wurde in Präsenz unter Teilnahme der Öffentlichkeit durchgeführt.

Teilnehmer*innen:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Haas, 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 Landrock (Geschäftsstelle GBR, FR 60.3.2), Frau Stuckmann (AL 63), Frau Nicole (60.3.2)
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**

  TOP 1:
  Herr Krause und Herr Helfrich (IPK Germany)

  TOP 2:

  Herr Kison (Baugenossenschaft Odenwaldring), Herr Reuther und Frau Charton (planungsgruppeDREI PartGmbB)
- **Öffentlichkeit/politische Vertreter:** ca. 20 Interessierte

Tagesordnung

TOP 1 (15:05 Uhr)

Konzeptskizze „Nordkap-Park“ mit Mainsquare (Kaiserleistraße 5-7)

TOP 2 (16:05 Uhr)

Ottersfuhrstraße 22+26

Verlauf:

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

TOP 1 wird aufgerufen. Herr Kock (und Frau Junge, nicht anwesend) übernehmen die Projektpatenschaft.
Frau Stockmann gibt eine Einführung in das Projekt und stellt die bisherigen Meilensteine der politischen Beschlüsse vor. Anschließend übernimmt Herr Krause von IPK Germany und erläutert sein Vorhaben.
Herr Krause entschuldigt die von ihm beauftragte Landschaftsarchitektin, die das von ihm vorzustellenden Konzept zum Park entwickelt hat und aus privaten Gründen an der heutigen Sitzung nicht teilnehmen kann. Im Beirat selbst ist das Fachgebiet Landschaftsarchitektur, durch die Abwesenheit von Frau Junge, ebenfalls nicht vertreten. Insofern ist in Bezug auf den Park ein fachbezogener Austausch schwierig, was von beiden Seiten gleichermaßen bedauert wird. Einvernehmlich wird festgelegt, dass das Zusammenkommen im Sinnen des Projektfortschrittes als Sachstandsaustausch trotzdem genutzt werden soll und die förmlichen Beratungen in naher Zukunft nachgeholt werden können und sollen.
Herr Kock formuliert die Empfehlungen des Sachstandsaustausches des GBR.
Der Beirat wünscht jeweils eine erneute Vorstellung der Parkanalage als auch der Fassade im Gestaltungsbeirat in einer der nächsten Sitzungen.

TOP 2 wird aufgerufen. Der GBR bestimmt Herrn Lang als Projektpaten.
Das Projekt wird zum ersten Mal vom Gestaltungsbeirat beraten.
Im ersten Teil der Präsentation erläutert Herr Reuther von der planungsgruppeDREI zunächst die Rahmenbedingungen des Vorhabens. Beim zweiten Teil der Präsentation übernimmt Frau Charton die Vorstellung verschiedener städtebaulicher Varianten. Im Anschluss erfolgt zusammen mit dem Gestaltungsbeirat eine Variantenbetrachtung am physischen Modell.
Der Beirat empfiehlt die Varianten hinsichtlich einer klareren Geometrie, eventuell über ein Solitärgebäude zu überarbeiten. Die Variante 2.0 bzw. 1.2 können überzeugen, wenn die zweigeschossige Bebauung neben der Kindertagesstätte fortgeführt wird und mit einer Zäsur zu einem klaren Baukörper in einer dem Umfeld passenden Maßstäblichkeit endet.
Herr Lang formuliert die Empfehlungen des GBR.
Der Beirat wünscht die erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat in einer der nächsten Sitzungen.

Herr Stadtrat Weiß sowie die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats schließen mit einem Dank an alle Anwesenden um 17:00 Uhr die öffentliche Sitzung.

II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

TOP 1 Konzeptskizze „Nordkap-Park“ mit Mainsquare (Kaiserleistraße 5-7)

Nach wie vor wird die hohe Qualität und die Durchgängigkeit der Bearbeitungsqualität im Projekt gewürdigt.
Die Einführung der neuen, die sogenannten Plateaus auch von der Kaiserleistraße aus erschließenden Treppen sind nachvollziehbar. Allerdings ist der GBR der Meinung, dass diese städtebaulich wie gebäudekompositorisch nicht dieselbe Wichtigkeit wie der große offene Grünzug auf Straßenebene zwischen den beiden Gebäudeteilen haben. Es wird angeregt, die nunmehr durch die Treppen entstehende Trennung der zweigeschossigen Fassadensockelbereiche nochmals zu überdenken und durch eine Reduzierung der Treppengröße und entsprechende Fassadenanpassung wieder zu einer „durchgehenden“ Fassadenerscheinung zu kommen, die die beiden Schenkel des im Lageplan U-förmigen Baukörpers „zusammenhält“.
Für die sonstigen Fassaden erinnert sich der GBR gerne zurück an die in den ersten Beratungen gezeigten Visualisierungen, die ein sehr klares und verständliches Fassadenkonzept aus doppelgeschossigem eher schwerem Sockel und darauf aufsetzend, leichter, differenziert profilierter Metall-Glas-Fassade für die Bürogeschossen zeigten. Diese Sockelzone ermöglicht es auch, vorhersehbare und zu lösende konstruktive Herausforderungen, wie den Anschluss der großen Freitreppen an die Fassade u. dgl., mit relativ einfachen Mitteln unprätentiös zu lösen.
Die aktuellen Fassadenvisualisierungen selbst erreichen noch nicht die Qualität der früher gezeigten Renderings. Dies liegt zum einen an den fehlenden bzw. zu zaghaften Profilierungen, zum anderen auch an der in diesen Darstellungen nicht klar erkennbaren Haltung zu Horizontalität, Vertikalität oder lesbarer Elementierung. Letztere war aus Sicht des GBR die große Stärke der früher gezeigten Bilder. Insofern macht der GBR Mut, diesen schon angedachten Weg konsequent zu Ende zu gehen.
Die vorgestellte Fassadenvariante mit über die Geschosse „verschleifenden“ Fassadenbändern wird als weitere Variante, wie die Interpretation dieser Fassade möglich wäre, dankbar zur Kenntnis genommen. Allerdings stellt sie bei genauer Betrachtung keine Verbesserung dar, da sie das bisher sehr ausgewogene und aus den unterschiedlichen Maßstabsebene sehr differenzierte, skulpturale Baumassenkonzept der wechselseitigen Vor-und Rücksprünge eher konterkariert als unterstützt.
Für die Freiraumgestaltung erkennt der GBR das große Potenzial an, das in dem vorgeschlagenen Park sowie einer möglichen Erweiterung bis ans Mainufer für die Stadt, aber auch für das Büroquartier selbst steckt. Im Hinblick auf die Größe des Areals erscheint allerdings die schiere Menge guter Ideen für dessen Bespielung zu groß. Es wird eine Reduzierung auf wenige, dann aber „schlagkräftige“ Elemente empfohlen. In Anbetracht des gastronomischen Angebotes in den Gebäuden ist dies z. B. ein Bedarf, der im Park eher nicht gedeckt werden muss.
Auch die konzeptionelle Haltung zu den Bürogebäuden, die Frage ob es sich um deren „Vorgarten“ oder eine eigenständige städtische Grünzone handelt, dürfte im Konzept noch klarer formuliert werden. Der GBR tendiert hier eher zu letzterer Lesart, ließe sich aber bei guten Vorschlägen auch von der ersteren überzeugen.
Weitere Details gerade zum Freiraum lassen sich am besten unter Beteiligung der Disziplin Freiraumplanung besprechen.
Der GBR gibt noch einmal seine Freude über den konstruktiven Dialog mit, bringt das außerordentliche Engagement in Richtung Baukultur zum Ausdruck und freut sich auf die nächste, dann förmliche Beratung von Fassaden und Freiraumgestaltung.

TOP 2 Ottersfuhrstraße 22+26

Der Gestaltungsbeirat würdigt die intensive, analytische Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand, den städtebaulichen Besonderheiten der Waldhofsiedlung sowie der Variantenuntersuchung in der Planung inklusive physischem Modell. Die Siedlung Waldhof ist geprägt vom großmaßstäblichen Wohnungsbau der 1970er Jahre. Die sternförmigen Gebäudekomplexe mit je drei Schenkeln, die sich teilweise verbinden, weisen bis zu 13 abgetreppte Geschosse auf. Der städtebaulichen Auffassung der 1970er Jahre folgend stehen die Wohngebäude von der Straße zurückversetzt als Solitäre im „Grünen“.

Die städtebauliche Analyse zeigt, dass entlang der Ottersfuhrstraße ein „Band“ aus zweigeschossigen Bildungsbauten ausgebildet wurde. Hier befinden sich die Grundschule Bieber Waldhof, das Jugendzentrum Treff Waldhof, die Kindertagesstätte Kita 14 sowie die Krabbelstube Tagträume Waldhof.

Der Planungsparameter befindet sich an der Ecke Ottersfuhrstraße / Markwaldstraße.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Weiterentwicklung auf der Grundlage von Variante 2. Es erscheint sinnvoll, dem zweigeschossigen „Band“ einen adäquaten baulichen Abschluss zu geben, indem das Gebäude der Krabbelstube Tagträume Waldhof einen ebenfalls zweigeschossigen Anbau erhält. Das vorgeschlagene fünfgeschossige Wohngebäude mit Verbrauchermarkt im Erdgeschoss sollte aus Sicht des Gestaltungsbeirats eine klare Geometrie als Block oder U-Form (Weiterentwicklung auf Basis der Variante 1.2) erhalten. Als Antwort auf die großmaßstäblichen Wohngebäude der 1970er Jahre wird die Ausbildung des neuen Stadtbausteins als Solitär an der Ecke Ottersfuhrstraße / Markwaldstraße favorisiert.

Der Gestaltungsbeirat wünscht eine erneute Vorlage nach entsprechender Weiterentwicklung.