



# GESTALTUNGSBEIRAT

ONLINE-VERANSTALTUNG

## PROTOKOLL ZUM 07.03.2024

Stand: 10.04.2024

Offenbach  
am Main

OF



## I. PROTOKOLL

### Öffentliche Onlineveranstaltung 15:00 – 17:30 Uhr

*Aufgrund des kurzfristig angekündigten Bahnstreiks musste die Sitzung auf ein Online-Format umgestellt werden.*

*Die Sitzung fand unter Teilnahme der Öffentlichkeit statt.*

*TOP 3 ist kurzfristig entfallen und wird bei einer der nächsten Gestaltungsbeiratssitzungen nachgeholt.*

#### Teilnehmer\*innen in Präsenz:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Haas, Frau Junge, Herr Kock, Herr Lang, Frau Stottrop
- **Stadtverwaltung:** Herr Valerius (AL 60), Frau Stockmann (Geschäftsstelle GBR, RL 60.3.2), Frau Schotte (Geschäftsstelle GBR, 60.3.2), Frau Dewald (63), Frau Eschke (60.2.3), Herr Zimmermann (60.3.2)
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**  
Ludo-Mayer-Straße: Herr Boy und Frau Brückner (Evangelischer Regionalverband in Frankfurt und Offenbach), Frau Henne (Henne Schönau Architekten), Herr Schönau (Henne Schönau Architekten)  
Berliner Straße 60: Herr Dietrich (Wase GmbH), Frau Grigoras (Wase GmbH)
- **Öffentlichkeit:** Siebenundzwanzig Interessierte

#### Tagesordnung

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>TOP 1</b>                | <b>Ludo-Mayer-Straße</b> , Ev. Regionalverband in Frankfurt und Offenbach (Machbarkeitsstudie)<br>Mischnutzung mit Wohnen und Kindertagesstätte |
| <b>TOP 2</b>                | <b>Berliner Straße 80, Herrnstraße 35-37</b> (Neukonzeption)<br>Hochhausplanung   |
| <b>TOP 3</b><br>(entfallen) | <b>Kaiserleistraße 5-7</b> (Nordkap)<br>Neubau für Gewerbe, Büro und Dienstleistungen   |

### Verlauf:

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung begrüßt Herr Valerius alle Anwesenden, erklärt den geänderten Ablauf und teilt den kurzfristigen Entfall von TOP 3 mit. Frau Schotte als Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats eröffnet die Sitzung.

**TOP 1** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Haas als Projekt-Paten.

Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten.

Herr Boy vom Evangelischen Regionalverband in Frankfurt und Offenbach führt zunächst in die Entwicklungsideen des Kirchengrundstücks ein. Das Büro Henne Schönau Architekten erläutert anschließend die Machbarkeitsstudie.

In welcher Form der Gestaltungsbeirat im Weiteren eingebunden werden soll, wird die künftige Entwicklung zeigen.

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

Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten.

Herr Dietrich und Frau Grigoras von der Wase GmbH stellen das Projekt in einer sehr frühen Planungsphase vor.

Der Beirat gibt insbesondere Empfehlungen zur Artikulierung des geplanten Hochpunkts und der Adressbildung des Gesamtkomplexes. Herr Lang formuliert die Empfehlungen.

Der Beirat wünscht zu gegebener Zeit die erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat.

**TOP 3** ist kurzfristig entfallen.

Die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats schließt mit einem Dank an alle Anwesenden für das allseitige Verständnis bezüglich der kurzfristigen Anpassungen des Sitzungsablaufs und das Interesse der Öffentlichkeit um 17:30 Uhr die Sitzung.

## II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

### TOP 1 Ludo-Mayer-Straße

Der Beirat begrüßt aufgrund der Premiurlage des Grundstücks ausdrücklich die Idee des Evangelischen Regionalverbands, für die Entwicklung ein wettbewerbliches Verfahren durchzuführen, um bestmögliche Ergebnisse herauszuarbeiten. Hierfür kann die Machbarkeitsstudie wertvolle Grundlagen liefern.

Die besondere Lage des Baufelds im Stadtbild, direkt am Mainufer, entlang der Perlenkette historisch bedeutender Bauten wie dem Isenburger Schloss, dem Turm der ehemaligen Schlosskirche und dem Bernardbau, geben der Aufgabe eine stadtbildprägende Bedeutung. Das wettbewerbliche Verfahren sollte daher ergebnisoffen einen stadträumlichen Entwurf verlangen, der der Verortung von Baukörpern und der Arrondierung des Freiraums sowie den Verknüpfungspotentialen die gleiche Bedeutung gibt. Daher regt der Beirat an, den Untersuchungsraum auf die angrenzenden öffentlichen Flächen zu erweitern. Die Einbindung eines Freiraumplaners im Verfahren wird ausdrücklich empfohlen.

Ebenso kann das Wettbewerbsverfahren auch Vorschläge zu einer angemessenen stadträumlichen Integration und Vorschläge zur Nachnutzung des denkmalgeschützten Turms der ehemaligen Schlosskirche auslösen.

Gerne begleitet der Gestaltungsbeirat das Verfahren und bietet an, im Preisgericht vertreten zu sein.

### TOP 2 Berliner Straße 80, Herrnstraße 35-37

Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich die Vorstellung des Projekts in diesem frühen Stadium der Entwurfskonzeptentwicklung. Aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse der teilweise unter dem C&A-Gebäude befindlichen Tiefgarage ist keine weitere Überbauung dieses Gebäudes geplant. Unter Beibehaltung der Nutzungen von Gewerbe und Einzelhandel soll dieses Gebäude lediglich im Inneren entkernt und neu organisiert werden sowie eine neue, an heutige Anforderungen angepasste Fassade erhalten.

Der kleinere Anbau sowie das Bestandsgebäude an der Ecke zur Herrnstraße sollen zurückgebaut werden, um Fläche für den Neubau zu generieren. Dieser Bereich ist nicht von der bestehenden Tiefgarage unterbaut, weswegen die Gründung für ein Hochhaus am Standort realisierbar ist.

Der geplante Hochpunkt soll ca. 66 m Gesamthöhe erreichen. Somit gliedert sich der Neubau rhythmisch in die Reihe der bestehenden Hochpunkte entlang der Berliner Straße ein und nimmt den Höhenbezug der mittelhohen Hochhäuser (Haus der Wirtschaft, Rathaus Offenbach, Stadthaus) auf. Diese Bestandsgebäude zeichnen sich durch die stadtraumprägende Gliederung in Sockel und aufgesetztes Hochhaus aus.

Typologisch sollte der Neubau, ebenfalls über eine entsprechende Gliederung, Bezug zu seinen Nachbarn aufnehmen. Dabei kann das aufgesetzte Volumen auch teilweise über den Sockelbau auskragen (wie z. B. beim Rathaus Offenbach). Die vorgestellten Volumenstudien lassen in Bezug auf die Baukörperfürgung von Sockel und Hochpunkt sowie Altbau und Neubau noch an Klarheit vermissen. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt und fordert eine weitere intensive Auseinandersetzung mit dem Ort, das Ausbilden einfacher und eindeutiger Volumen, sowohl für den Sockel als auch für den aufgesetzten Hochpunkt. Hierbei sollte der Sockel den Stadtraum für die Fußgänger in Richtung Rathaus/Willy-Brand-Platz öffnen und das Hochhaus übergeordnete Raum- sowie Blickbezüge herstellen.

Neben dem repräsentativen Auftritt in Richtung der Berliner Straße sollte ein Hauptaugenmerk ebenso bei der Ausbildung der Erdgeschosszonen des Neubaus sowie des Bestandsgebäudes (C&A) auf qualitätsverbessernde Maßnahmen in Richtung Hugenottenplatz gelegt werden.

Der Gestaltungsbeirat wünscht nach Über- und Weiterbearbeitung des Entwurfs eine erneute Vorstellung des Projekts.