



# GESTALTUNGSBEIRAT

PRÄSENZVERANSTALTUNG

## PROTOKOLL – 25.05.2023

Stand: 15.06.2023

Offenbach  
am Main

OF

## I. PROTOKOLL

### Öffentliche Präsenzveranstaltung 16:15 – 18:30 Uhr

*Die Sitzung konnte zum ersten Mal in Voll-Präsenz unter Teilnahme der Öffentlichkeit durchgeführt werden.*

#### 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), Frau Stuckmann (AL 63), Herr Russ (RL 60.2.3), Frau Frieling (60.3.2), Herr Breuner (Praktikant 60.3)
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**  
Modular X: Herr Gumprecht, Herr Meyer, Frau Disser  
Deichtor Schloßstraße: Herr Natzschka, Frau Ciereszko
- **Öffentlichkeit:** Acht Interessierte

#### Tagesordnung

- TOP 1 - Nicht öffentlich -
- TOP 2 **Modular X**
- TOP 3 **Deichtor Schloßstraße**

### Verlauf:

Um 15:00 Uhr wird TOP 1 nicht öffentlich beraten. Die Öffentlichkeit ist ab 16:15 Uhr eingeladen, an der Sitzung teilzunehmen.

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung begrüßt Herr Valerius, Amtsleitung des Amtes für Planen und Bauen, alle Anwesenden. Frau Schotte als Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats eröffnet die Sitzung und erklärt kurz den Ablauf.

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

Das Projekt befindet sich in einem frühen Stadium der Planung und wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Gumprecht von der OFB Projektentwicklung erläutert den grundsätzlichen Ansatz des modular gedachten Entwurfs, den Herr Meyer vom Büro Holger Meyer Architekten anschließend im Detail vorstellt. Zudem geht Herr Meyer auf eine weitergedachte Alternative zu einer zweigeschossigen Tiefgarage in Form oberirdischer Parkmodule ein.

Der Beirat regt die Beibehaltung der städtebaulichen Grundfigur und somit auch der Schaffung qualitätvoller Innenhöfe und Durchwegungen an. Zudem weist er auf neue, platzsparende und nachhaltig gestaltbare Parksysteme für die Parkmodul-Variante hin. Herr Haas formuliert Empfehlungen.

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

**TOP 3** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Frau Junge als Projekt-Patin.

Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Dieses an sich rein technische Ingenieurbauwerk wird durch den Gestaltungsbeirat begleitet, da es sich um ein für das Stadtbild sehr wichtiges und prägnantes Bauwerk und einen Zugang zum Mainufergelände handelt.

Herr Natzschka vom Büro Spang.Fischer.Natzschka stellt die bisher noch plakativen Ideen vor, mit denen dem planfestgestellten Planungsstand zusätzliche gestalterische Qualität verliehen werden kann.

Der Beirat begrüßt dies ausdrücklich und gibt Anregungen zu mehr Klarheit bzw. Schlichtheit des angedachten Ansatzes.

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

## II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

### TOP 1 Nicht öffentlich

Dieser Protokollteil ist nicht öffentlich.

### TOP 2 Modular X (Brüsseler Platz)

Das Projekt ging aus einer Mehrfachbeauftragung als bevorzugte Studie hervor. Die dabei gefundene städtebauliche Figur mit den versetzten Zugängen zu einem tendenziell begrünten Innenhof um einzeln ausformulierte Stadtbausteine wird vom Gestaltungsbeirat begrüßt. Die in den Bebauungsplänen Nr. 609 und Nr. 610 festgesetzte Höhenstaffelung muss beibehalten werden.

Auf technische Dachaufbauten sollte weitestgehend verzichtet werden. Rückkühlwerke sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. In diesem Zusammenhang wird die genannte Zielstellung des Vorhabenträgers, die Bürogebäude natürlich zu be- und entlüften, ausdrücklich begrüßt.

Der Wunsch, die Gebäude möglichst klimaneutral betreiben zu können, sollte als Besonderheit des Projekts gesetzt bleiben. Die Dachflächen sind dann als PV-Flächen über Gründächer Teil des Energiekonzepts.

Die interne Abstufung der Volumen zur Schaffung attraktiver begrünter Terrassenzonen sind ein wichtiger Bestandteil der Ensemble-Wirkung.

Der Beirat regt an, die Verbindungsbauten als begrünte Fugen auszubilden. So können diese Brückenbauten auf den „vertikalen Garten“ der Innenhöfe verweisen, um das Gesamtkonzept zu stärken.

In diesem Zusammenhang empfiehlt der Beirat, die große gestalterische Vielfalt des Ensembles auf die wesentlichen Schwerpunkte des Konzepts zu reduzieren: Ein städtebaulicher, offener Block um einen begrünten dreidimensionalen Garten im Inneren.

Die Zäsuren des äußeren Erscheinungsbilds mit den eingestellten Wintergärten und begrünten Terrassen sind bei diesem gestrafften Ansatz, der die Begrünung über die Fugenelemente in die Straßenabwicklung transportiert, nicht mehr in der gezeigten Dominanz notwendig.

Die Variante mit dem Verzicht auf die beiden unterirdischen Parkgeschosse wird aus ökologischen Gesichtspunkten begrüßt.

Die ersten Studien dieser Variante zeigen allerdings die gestalterischen Risiken und Fragestellungen, welche mit einer weiteren Ausarbeitung zu lösen sind.

Kann das oberirdische Parken in die gute städtebauliche Setzung der Ursprungsvariante integriert werden? Die bisher aufgezeigte Variante mit einem freigestellten niedrigeren Parkwürfel an der Ostseite, der „Offenbacher Schauseite“ kann bisher nicht überzeugen. Der Fassade der Parkdecks kommt in dieser Variante eine besondere Verantwortung zu. Sie müsste aus dem übergeordneten Gestaltungskonzept des Ensembles begrünter Stadtbausteine abgeleitet werden und sich ohne Qualitätsverlust in die Fassadenabwicklung integrieren.

Der Gestaltungsbeirat regt an, an dieser Option weiterzuarbeiten, da die ökologischen Leitmotive des Vorhabenträgers eine Grundlage des Projekts bleiben sollten.

### TOP 3 Deichtor Schloßstraße

Die Eingänge vom Main zur Innenstadt nicht nur technisch zu betrachten, sondern dafür auch ein durchgehendes und identitätsstiftendes Gestaltkonzept zu entwickeln, wird ausdrücklich begrüßt. Die vorgestellten Vorschläge schlagen für die bisherige, technisch geprägte Genehmigungsplanung an einigen wesentlichen Punkten Verbesserungen vor. Stadtbildprägend wird vor allem die neugestaltete, breiter werdende Unterführung im Bereich Deichtor Schloßstraße, die durch einen barrierefreien Zugang zum Deich ergänzt wird, werden.

Hier stellen sich die Landschaftsarchitekten eine kräftige Intervention vor. Mit dem Rückgriff auf das Bild eines Schiffs soll der Main von der Stadt her spürbar werden. Die bisher nur als aufgesetzte Geländer geplanten Absturzsicherungen sollen als massive Brüstungen hochgezogen werden, die stirnseitigen Stützwände über die Absturzhöhe hinaus erhöht werden und wie „Bug“ und „Heck“ wirken. Die Zugänge zu den Toiletten und dem Vereinsraum sollen zusammengefasst und besser in die Wände integriert werden. Mit der Materialwahl Sichtbeton soll der besondere, neue Ort aus dem Bestand herausgehoben werden.

Der Beirat kann den Gestaltungsansatz, an diesem Ort mit etwas Neuem einen Kontrapunkt zu setzen, nachvollziehen. Allerdings bittet er darum, nicht die vorhandenen, ganz besonderen Merkmale des Ortes zu vergessen: Den Blick auf das Schloss als Auftakt zur Innenstadt, die etwas weniger präsente, aber dennoch prägnante und stimmige Sockelmauer entlang des Deichs auf der Stadtseite und vor allem den grünen Deich mit dem baumüberstandenen Weg, der eine Flusspromenade mit hohem Wert darstellt. Daher wird die Frage gestellt, ob es diesen „Bruch“ braucht oder ob eine etwas zurückhaltendere Gestaltung ausreichend wäre. Die Brüstung hochzuziehen ist ein guter Vorschlag, vorstellbar ist hier jedoch auch ein Mittelweg, um die Massivität etwas zu reduzieren. So könnte die Wandscheibe auf ca. 60 cm erhöht werden und ein schmales Geländer den Abschluss bilden. Zu prüfen wäre auch, die Seite zum Main hin komplett als transparentes Geländer vorzusehen, da hier der Blick vom Mainufer auf das Schloss mit einer massiven Absturzsicherung zu sehr beeinträchtigt wird. Auch die Verwendung von Sichtbeton als Kontrast zum Sandsteinmauerwerk kann gut das Neue mit dem Alten verbinden. Es wäre aber zu überlegen, ob z. B. der Sockel aus Sandstein durchlaufen könnte und nur eine filigran wirkende schmale Betonkante den Brücken- und Rampenverlauf betont. Das Bild des Schiffs sollte insgesamt also eher im übertragenen Sinne des „Ankommens“ zu sehen und weniger objektiv und gebaut ablesbar sein. Falls Fahnenmasten erforderlich sein sollten, sollten diese sorgfältig positioniert werden. Der Blick auf das Schloss sollte nicht beeinträchtigt werden. Positiv gesehen wird die Reduzierung der Türen zur öffentlichen WC-Anlage im Sockel. Zusammen mit einem einfachen und guten Lichtkonzept und einem neuen Bodenmaterial, das den Durchgang hell und freundlich erscheinen lässt, wird so der Eingang in die Stadt sehr gut aufgewertet.

Für die anderen Verbindungen zwischen Deich und Mainufer (z. B. Zugang Herrstraße) sowie für das durchgehend erforderliche Geländer entlang des Maindeichs wird vor allem die Materialwahl entscheidend sein. So sollte das Geländer möglichst aus einfachem Flachstahl gefertigt und so zurückhaltend wie möglich ausgeführt werden. Zurückhaltung scheint auch für die seitlichen Fassungen mit Stahl, die an Spundwände erinnern sollen, geboten. An allen anderen Stellen werden die Spundwände, die für die Deichsicherung eingebracht werden, auch aus denkmalpflegerischen Belangen mit einem Erdwall angeschüttet oder mit Sandstein verkleidet. Diese begrüßenswerte Haltung sollte dann konsequenterweise auch im Bereich der Treppen zum Deich vorgesehen werden.

Insgesamt bittet der Beirat auch hier, mit einer einfachen, aber im Detail gut gearbeiteten Gestaltung anstatt mit auffälligen Gesten zu arbeiten. Auch auf die im weiteren Stadtraum vorgesehenen Elemente an den Bushaltestellen oder die gewellten Hecken, die auf den Fluss hinweisen sollen, könnte verzichtet werden. Vielleicht könnte durch eine insgesamt einfachere Gestaltsprache sowie der Konzentration auf die wesentlichen Elemente das Budget zugunsten des Geländers und eines wertigen Materials im Bereich der Treppen zum Mainufer verschoben werden.

Der Beirat bittet um Weiterentwicklung des Projekts unter Berücksichtigung der genannten Punkte und eine weitere Begleitung und Wiedervorstellung.