

Wohnen in der Gemeinschaft

Frankfurt am Main

Wien

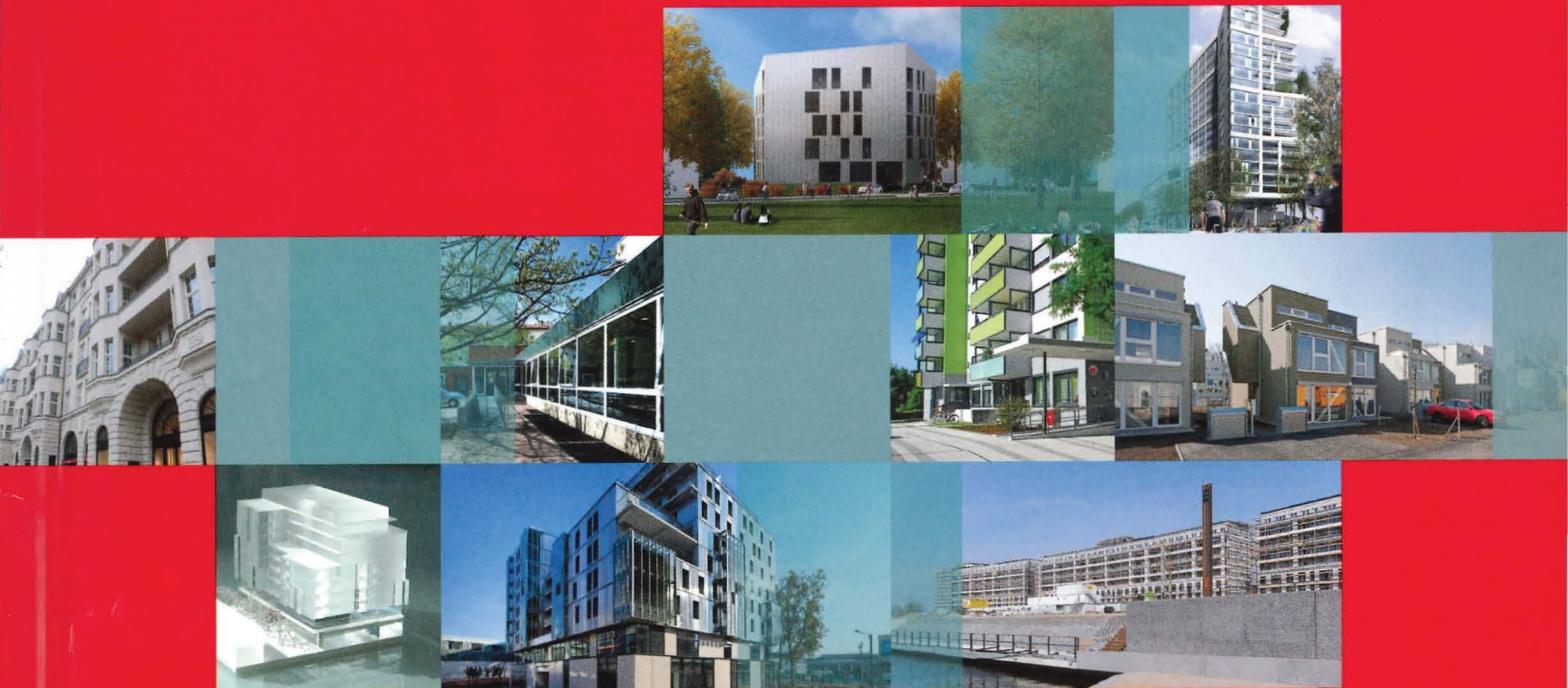
Paris

Hannover

Offenbach

Freiburg

und ...



[Umriss]
Zeitschrift für Baukultur

Verlag Wiederspahn * Biebricher Allee 11b * 65187 Wiesbaden
PVSt * DPAG * Entgelt bezahlt
54630#AON#2904#13002
160
EINGANG
12. JULI 2013
STEFAN FOSTER
STEFAN FOSTER ARCHITECTEN GMBH
Stefan Foster Architekten
Stefan Foster
Hedderichstraße 108 - 11000 CHITEKTEN GMBH
60596 Frankfurt

Am Wasser und glücklich!

Das neue Stadtquartier Hafen Offenbach



Ehemals industriell genutzter Hafen Offenbach
© OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Vorgeschichte

Mitte der 1990er Jahre entstand in Offenbach die Idee, das ehemals industriell genutzte und überwiegend brachliegende Gelände des Mainhafens in ein modernes, innovatives und attraktives Stadtviertel umzuwandeln. Ein weitreichendes Vorhaben, denn die betreffende Fläche stellt mit 256.000 m² das größte, zusammenhängende Areal mit direktem Flusszugang im ganzen Rhein-Main-Gebiet dar. Die Stadt Offenbach übergab das Gelände der Stadtwerke Offenbach Holding, die mit dessen Entwicklung ihre Tochtergesellschaft OPG GmbH beauftragte.

Mit einer großen Vision, planerischer Kompetenz, Weitsicht und einem hohen Anspruch an die städtebauliche sowie die Prozessqualität entwarf die OPG in den folgenden Jahren eine Gesamtkonzeption für das Areal. In dieser Konzeption spielen die Parameter Nachhaltigkeit, Innovation und Lebensqualität sowie die Verbindung von Wohnen und Arbeiten und von Bildung und Freizeit eine ebenso große Rolle wie die Vision, Offenbach und seinen Bürgern erhebliche Teile ihres Flusses zurückzugeben. Und so entsteht derzeit mit einem Entwicklungshorizont 2020+ ein vollkommen neues Quartier, das Wohnen, Arbeiten, Kultur, Bildung und Freizeit am Wasser in sich vereint und zugleich den Fluss in einer bisher nicht dagewesenen Art und Weise für alle Menschen in Offenbach erlebbar macht.

Neues und Tradiertes

Kernstück des Konzeptes ist die gelungene Verbindung von tradierten Werten, der sinnvollen und nachhaltigen Zwischennutzung des Gebietes und der Neuansiedlung hochwertiger Mischnutzung aus den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Bildung und Nahversorgung. Untermauert wird dieser Ansatz durch die Bereitstellung qualitatvoller Außenflächen und der benötigten Infrastruktur. Die Offenheit zum Wasser spielt dabei gestalterisch eine zentrale Rolle.

Ein weiterer zentraler konzeptioneller Ansatzpunkt ist die Anbindung des neuen Quartiers an die bestehenden, angrenzenden Stadtviertel von Offenbach. Hier ist insbesondere das Nordend zu nennen, ein lebendiger Stadtteil mit viel kreativem Potential, der für Studenten der nahegelegenen Hochschule für Gestaltung Wohnort ist, etliche Ateliers und Agenturen beherbergt und in dem ferner eine Vielzahl von Menschen unterschiedlichster Herkunft mit ihren Familien lebt.



Gliederung des Gesamtareals in drei Bauabschnitte
© OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Steuerung der Prozesse

Bei der natürlichen Entwicklung eines neuen Stadtteils lassen sich immer wieder ähnliche Prozesse beobachten: Schrittweise erobern Bestandsgebiete die neuen Flächen durch ihre Nutzungszwecke, werden die neuen Bewohner Teil des bestehenden Stadtklientels, findet ein Austausch zwischen neu Zugezogenen und Alteingesessenen statt. So integriert sich der neue Stadtteil sukzessive in die »Kernstadt«. Zu beobachten ist dabei, dass ein solcher Prozess meist Jahre dauert und dass es oft Vorbehalte zwischen »neuen« und »alten« Bewohnern gibt, die es auszuräumen gilt.

Diesen Prozessen gekonnt vorzugreifen, sie ein paar Jahre vorwegzunehmen, um der natürlichen Ausprägung des neuen Stadtquartiers positiven Vorschub zu leisten, das ist ein wichtiger Baustein der Gesamtplanung. Im Zuge dessen waren von Anfang der Entwicklung an bis zum heutigen Tage der Bestandsschutz von etablierten Vereinen und Initiativen, die auf dem Hafenaerial angesiedelt sind, wie etwa Wassersportvereinen, sowie die Implementierung hochwertiger und renommierter Zwischennutzungslösungen Teil des Konzeptes, um schon heute »Leben« ins Gebiet zu tragen.

Der OPG ist also zum einen der Aspekt der Verstetigung von existierender und im Rahmen der Entwicklung etablierter Zwischennutzung des Quartiers wichtig. Essentiell ist aber auch, hochwertige Freiräume für die späteren Bewohner und Nutzer des Viertels zu schaffen. Als Beispiele für die Fortführung vorhandener Freizeitwerte ist die Vereinbarung mit dem ortsansässigen Ruderverein Hellas e.V. zu nennen, der sein Gelände seit über 100 Jahren am Nordring im Hafen hat. Da in diesem Bereich in Zukunft Wohnbebauung entstehen wird, hat man sich auf eine Verlegung des Standorts innerhalb des Hafenaerials geeinigt.

In puncto Kultur ist die erfolgreiche Verlegung des »Hafen 2« innerhalb des Hafenaerials als Beispiel für eine gelungene Zwischennutzung zu erwähnen. Die Initiative zur Ansiedlung der Kultureinrichtung »Hafen 2«, die mittlerweile zu einer Institution im Rhein-Main-Gebiet geworden ist, kam ursprünglich von der OPG. Nun, da deren Gebäude den fortschreitenden Bauarbeiten weichen müssen, stemmt man gemeinsam die Suche nach einem alternativen Standort am Main – wiederum im Hafengebiet. Ebenfalls 2013 wurden einige neue Initiativen und Konzepte umgesetzt, die der weiteren Zwischennutzung und Belebung des Quartiers dienen. Hierbei sind Freizeitwerte, wie bei der Initiative Hafengarten, und kulturelle Aspekte, etwa im neuen ArtSpace Rhein-Main, von gleichrangiger Bedeutung.



Sport, Kultur und Freizeit als zentrale Elemente des Zwischennutzungs- und Verstetigungskonzeptes
© OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH/Grösch Metzger



Oberer Molenpark nach Fertigstellung
© Grösch Metzger

Freiflächen und Infrastruktur

Im Bereich der Freiflächenkonzeption sind erste, sichtbare Erfolge zu sehen – wie etwa die Fertigstellung des Oberen Molenparks 2012. Der Park hat eine Fläche von ca. 3.200 m² und ist der erste von insgesamt fünf Grünzügen im Gebiet, die alleamt öffentlich zugänglich und nutzbar sind. Er erstreckt sich vom Main bis zum Hafenbecken, ist Wegverbindung zwischen Fluss und Hafen und gleichzeitig Sichtachse bis in die Offenbacher Innenstadt. Bei seiner Planung standen Aspekte der gestalterischen Qualität, der Nachhaltigkeit und der Erlebbarkeit des Wassers im Mittelpunkt.

Im April 2013 wurde die Hafentreppe, Herzstück des neuen Viertels, fertiggestellt und den Offenbacherinnen und Offenbachern mit einem großen Fest übergeben. Der weitere Fokus der infrastrukturellen Maßnahmen liegt dieses Jahr auf vorbereitenden Arbeiten zur Errichtung einer Fußgänger- und einer Straßenbrücke über das Hafenbecken. Hinzu kommt die Fertigstellung der Bootspromenade sowie eines Teilstücks der Hafenstraße. Auch die Planungen für den Hafenplatz, der sich östlich der Hafentreppe befinden wird, werden vorangetrieben.

Planung und Vermarktung

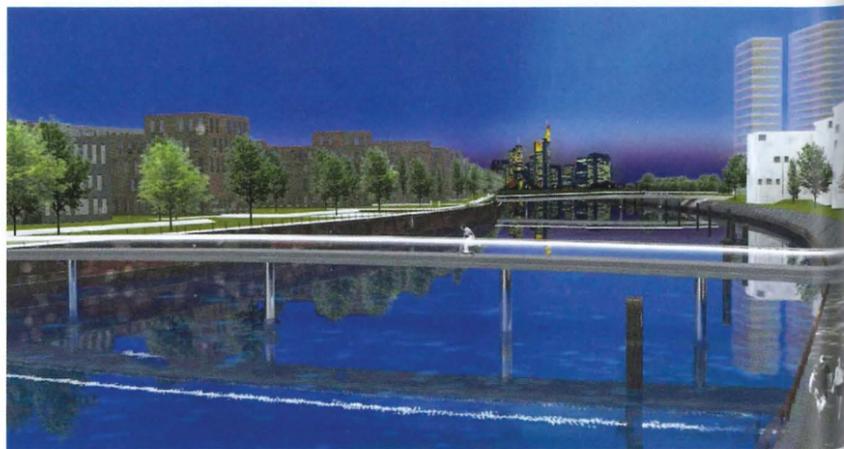
Ursprüngliche Planungen gingen davon aus, dass die Flächen des ersten Bauabschnitts 2014 vermarktet sein sollten. Diese Zielmarke ist schon heute überschritten, denn die entsprechenden Flächen sind weitestgehend vergeben. Das gilt im Übrigen auch für einen Großteil des zweiten Bauabschnitts, bei dem bis 2017 alle Grundstücke verkauft sein sollten: Bereits heute sind die meisten Flächen vermarktet, bzw. der Verkauf bestimmter Grundstücke ist für 2014 avisiert.



Fest zur Eröffnung der Hafentreppe
© Grösch Metzger

Ende 2012 startete die OPG ein Investorenauswahlverfahren mit der Intention, Interessenten für mehrere Grundstücke im zweiten Bauabschnitt auf der Mitte der Hafenecke zu finden. Das Besondere am Auswahlverfahren war, dass sich die Interessenten mit einem eigenen städtebaulichen Konzept bewerben mussten, um in das Vergabeverfahren aufgenommen zu werden. In mehreren Qualifizierungsge-

sprächen unter Teilnahme einer Fachjury überzeugten hier letztlich zwei städtebauliche Konzepte, die zum Gesamtentwicklungskonzept des Stadtquartiers am besten passten. Mit den einreichenden Unternehmen und Architekten wird derzeit die Vergabe der Grundstücke abgewickelt, eine finale Entscheidung über die Vergabe ist für die kommenden Monate geplant.



(Künftige) Fußgängerbrücke über das Hafenbecken
© schneider + schumacher Planungsgesellschaft mbH



Errichtung von Mehrfamilienhäusern am Main
© Grösch Metzger

Im Bereich Hochbaumaßnahmen sind schon Fakten geschaffen: Im November ziehen die ersten Mieter in die von der ABG Frankfurt Holding errichteten Mehrfamilienhäuser an den Main. Noch 2013 ist zudem, nach derzeitigem Stand, mit der Errichtung von 150 Eigentumswohnungen durch den Investor DIH Deutsche Wohnwerte zu rechnen, wobei die Gebäude direkt am Hafenbecken realisiert werden. In unmittelbarer Nachbarschaft wird, voraussichtlich 2014, ein Mehrparteienhaus entstehen, das besonders die Bedarfe älterer Menschen für Wohnen und Leben berücksichtigt. Ebenfalls mit Planungshorizont 2014 ist die Verwirklichung eines großen Nahversorgungszentrums an der Hafenallee vorgesehen.

Viertel (auch) für die Jüngsten

Von großer Tragkraft für die weitere Entwicklung des Gebietes war der positive Bescheid zur Realisierung der vorgesehenen Hafengrundschule inklusive Kindertagesstätte. Die Fertigstellung dieser Betreuungs- und Bildungseinrichtung ist für 2017 geplant, sie wird dann 400 Grundschulern Unterrichtsräume bieten sowie insgesamt 140 Krippen- und Kindergartenplätze beherbergen. Und: Sie wird nicht nur den neuen Bewohnern des Hafenviertels, sondern auch den Familien im angrenzenden Nordend zur Verfügung stehen.



Vorgesehene Grundschule zwischen Hafenbecken und -allee
© Wächter + Wächter Architekten BDA

Für ein gutes Leben im neuen Quartier und rund um den Hafen ist somit für Jung und Alt, für Familien, Dienstleister, Büros und Einzelhandel gesorgt. Hochwertige Kultur- und Freizeitangebote, traditionelle Vereine und neue Initiativen machen das Wohnen im Viertel attraktiv und ermöglichen ein Leben in guter Gemeinschaft. Der Hafen Offenbach wird so zum Zugpferd für die Entwicklung Offenbachs, zum Ankerpunkt für Familien und zu einem Fokus neuer Perspektiven für alle Bürgerinnen und Bürger der Mainstadt.

Dipl.-Ing. Daniela Matha
Geschäftsführerin
OPG Offenbacher
Projektentwicklungsgesellschaft mbH