



## ANTRAG AUF AUFNAHME IN DAS SANIERUNGSPROGRAMM „KOMM. EINRICHTUNGEN IN DEN BEREICHEN SPORT, JUGEND UND KULTUR“

Sanierung des Spielplatzes Johannes-Morhart-Straße

Das Foto auf der Titelseite entstammt der Kinder- und Jugend-Planungsbeteiligung im März 2015

**Referat 60.31 - Stadtentwicklung**

**Stand: 23.Oktober 2015**

# 1. Ausgangslage

---

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt bereits seit vielen Jahren die grundlegende Sanierung des Kinderspielplatzes in der Johannes-Morhart-Straße. Dieser liegt im bevölkerungsreichsten Innenstadtquartier Offenbachs, dem Nordend. Der Anfang der 1980er Jahre entstandene Spielplatz weist deutliche Abnutzungsspuren auf; im Laufe der letzten Jahre mussten immer mehr Spielgeräte ersatzlos abgebaut werden, so dass der Spielplatz heute kaum noch attraktive Angebote bereithält.



*Abbildung 1: Spielplatz (Foto Stadt Offenbach a.M. 2014)*

Nach einer ersten Planungswerkstatt zur Erneuerung des Spielplatzes mit Kindern und Jugendlichen im Jahr 2006 musste das Vorhaben aufgrund fehlender Haushaltsmittel wiederholt zurückgestellt werden. 2015 sollte endlich der Bau beginnen, doch wurden im Frühjahr im Untergrund des Spielplatzes Kampfmittel festgestellt, so dass der Spielplatz umgehend gesperrt werden und die bisherigen Planungsüberlegungen sowie Kosten- und Zeitpläne des Bauvorhabens verworfen werden mussten. Zurzeit läuft die Rückabwicklung mit den zu Jahresbeginn beauftragten Büros und Baufirmen.

Die geschätzten Kosten der Kampfmittelräumung verteuern die Herstellung des Spielplatzes erheblich und führten zwischenzeitlich zu Überlegungen, den Spielplatz aufzugeben und als Wohnbauland zu veräußern. Dies ist im Hinblick auf eine gesunde Quartiersentwicklung im

Nordend jedoch fachlich nicht zu vertreten, da das hoch verdichtete Gebiet bereits ein Grün- und Spielflächendefizit aufweist und es keinen Ersatzstandort im Quartier gibt.

Mit der Aufnahme in das Zukunftsinvestitionsprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ könnte die Finanzierung der teuren Spielplatzsanierung ermöglicht und der Fortbestand dieses wichtigen Spielplatzes gesichert werden.

## 2. Integrierte Stadtentwicklung und städtebauliche Einbindung

### 2.1. Spielplatzrahmenplan

Die Sanierung des Spielplatzes Johannes-Morhart-Straße ist prioritäre Maßnahme in dem 2010 von den Stadtverordneten beschlossenen Spielplatzrahmenplan der Stadt Offenbach a.M..

Der 3.300 qm große Spielplatz führt gemeinsam mit dem Bolzplatz am Goethering (800 qm netto) und dem Schulhof der Schillerschule (2.800 qm netto) zu einer statistischen Versorgung des Nordend in Höhe von 1 qm/E; einer Versorgung die deutlich unter Vergleichswerten anderer Stadtteile und vergleichbarer Städte liegt, jedoch knapp das Mindestziel des städtischen Flächenrichtwerts erreicht. Damit ist ein Verzicht auf diesen Spielplatz fachlich nicht zu befürworten.

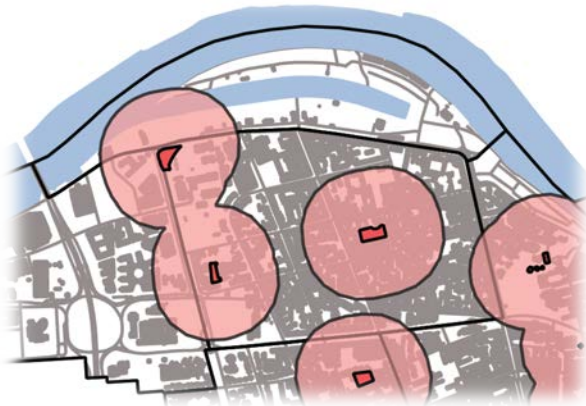


Abbildung 2: Kartenauszug Nordend: Spielplätze mit 200 m Einzugsradien (eigene Darstellung, 2015)

Auch hinsichtlich der Lage und Erreichbarkeit ist der Spielplatz unverzichtbar, da Bolzplatz und Schulhof am Rand des Nordends liegen und damit weite Teile im Zentrum und Westen des Quartiers von diesen nicht versorgt werden.

### 2.2. Quartiersentwicklung

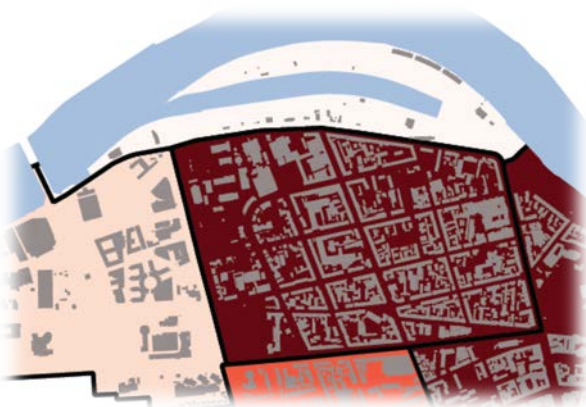


Abbildung 3: Kartenauszug Nordend: Einwohnerdichte nach Stadtteilen (eigene Darstellung; 2015)

Im rd. 65 ha großen Stadtteil Nordend leben mit über 12.000 Einwohnern knapp 10 % der gesamtstädtischen Bevölkerung. Das gründerzeitlich geprägte Quartier ist mit rd. 185 E/ha eines der am dichtest bevölkerten in Offenbach.

Die Bevölkerungsstruktur weist (Quelle: Stadtteilprofil im Stat. Vierteljahresbericht; 30.06.14) mit 48,0 % einen stark überdurchschnittlichen Ausländeranteil (34,3 % OF gesamt) und einen hohen Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund (72,0 bzw. 67,7 % in den beiden statistischen Bezirken) auf und lag auch damit

weit über dem Durchschnitt Offenbachs von 57,1 %. Die Bevölkerung ist jünger als im gesamtstädtischen Vergleich. Die Quoten von Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezügen sind im

Nordend gegenüber der Gesamtstadt überdurchschnittlich und betreffen v.a. Einwohner mit Migrationshintergrund.

Diese Struktur –einhergehend mit städtebaulichen Herausforderungen- prägt den Stadtteil bereits seit vielen Jahren, so dass im Jahr 2006 erstmals Voruntersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes (Studie der Nassauischen Heimstätte) stattfanden und in einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung ab 2007 die Aufnahme des Quartiers in das Programm „Soziale Stadt“ geprüft wurde. Gleichzeitig wurde das bereits in einigen Stadtteilen existierende Quartiersmanagement auf das Viertel ausgeweitet. Von der Programmaufnahme in die Städtebauförderung wurde schließlich abgesehen, da aus der Konversion des angrenzenden Hafensareals positive Auswirkungen auf das Nordend erwartet werden und sich allmählich auch einstellen: das bislang von Investoren nicht wahrgenommene Gebiet befindet sich zurzeit im Umbruch: alle langjährigen Baulücken und Konversionsflächen werden kurz- bis mittelfristig (überwiegend wohnbaulich) geschlossen sein. Statistisch werden bereits heute hohe Zuzugszahlen in das verkehrsgünstig gelegene Viertel verzeichnet, wobei diese bislang noch nicht auf die Bevölkerungsstruktur durchschlagen. Vereinzelt besteht jedoch bereits die Sorge, dass es im Nordend zu einer Gentrifizierung kommen könnte.

### 2.3. Masterplan der Stadtentwicklung



Abbildung 4: Auszug aus einer Präsentation des Masterplans der Stadtentwicklung (Zwischenstand nach der Bürgerbeteiligung; Quelle: AS&P, 2015)

Vor dem Hintergrund der o.g. jüngeren Entwicklungen ist das Nordend eines der Schwerpunktthemen im laufenden Masterplanprozess der Stadtentwicklung. Hier wurden große Potenziale identifiziert, durch gezielte Wohnungs- und Städtebauprojekte das Quartier positiv zu entwickeln. Dabei wird der Sicherung vorhandener und der Schaffung zusätzlicher Grün- und Freiflächen -und damit dem Erhalt des Spiel-

platzes Johannes-Morhart-Straße- eine entscheidende Bedeutung beigemessen.

### 3. Ziele der Spielplatzsanierung

Es ist eine vollständige Sanierung und Umgestaltung des Spielplatzes geplant. Angestrebt wird, wieder ein Angebot für Kleinkinder zu schaffen, eine Spielzone für mittelalte Kinder als Quartierstreffpunkt zur Verfügung zu stellen und auch älteren Kindern durch spezielle Ausstattungs-elemente Anreize für den Aufenthalt zu bieten. Damit unterscheidet sich das geplante, sehr

breite Spielangebot dieses Spielplatzes deutlich von den beiden anderen im Quartier vorhandenen Spielflächen, dem Bolzplatz an der Goethestraße und dem Schulhof der Schillerschule.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden im 1. Halbjahr 2015 Bodenuntersuchungen und eine Kampfmittelüberprüfung auf dem Gelände durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass auf Grund erheblicher ferromagnetischer Störungen das Gelände nicht oberflächennah mit Metallsonden untersucht werden kann. Die Störungen kommen durch bis zu 2m tiefe Aufschüttungen ehemaliger Kellergewölbe zustande. Daraufhin wurden 13 Suchschürfe durchgeführt. Im Ergebnis sind Aufschüttungen in einer Tiefe zwischen 1,0 – 2,2 m vorhanden. Die Bodenbelastungen der Aufschüttungen liegen je nach Standort zwischen Z2, DK II und > Z2, DK > III (= gefährlicher Abfall). Die einzige Möglichkeit zur Herstellung einer Kampfmittelfreiheit besteht darin, die vorhandene Auffüllung für eine anschließende Sohldetektion zu entfernen, um nach der Untersuchung und Entfernung noch vorhandener Anomalien eine Freigabe für die gesamte Fläche zu erhalten. Alternative Untersuchungsmethoden (Georadar und Bohrlochsondierung) stoßen hier an ihre Grenzen und sind nicht einsetzbar.

Diese besondere Situation begründet erhebliche Mehrkosten der ursprünglich geplanten Spielplatzsanierung sowie das Erfordernis einer konzeptionellen Überarbeitung der früheren Planung.

Bereits zweimal fanden in der Vergangenheit auf dem Spielplatz Workshops und aktive Bauwochen mit den Kitas und dem Jugendzentrum statt. Die bewährte Partizipation soll bei der aktuellen Umgestaltung fortgesetzt werden. Um das Miteinander der Kinder aus den verschiedensten kulturellen Hintergründen und die Identifikation mit dem Ort zu stärken sowie die Kreativität der Kinder zu fördern, sollen neue, v.a. kommunikative Spielideen, die im Rahmen des Beteiligungsprozesses gefunden werden, weiterentwickelt werden. Je nach Idee ist es möglich, diese mit den Kindern, Planern und Spielgeräteherstellern zu neuen Teilräumen und Objekten weiterzuentwickeln oder bei einfacheren Elementen die eigenen Ideen gemeinsam mit den Kindern und eigener Arbeitskraft vor Ort umzusetzen.

Bei der Umgestaltung des Spielplatzes wird Wert auf einen langfristigen Erhalt der Ausstattungselemente, insbesondere Spielgeräte gelegt. Um dies zu erreichen, sollen Ausstattungselemente mit einer hohen Qualität von namhaften Herstellern und anspruchsvolle Materialien, z. B. Edelstahl verwandt werden. Dies führt langfristig zu einem geringeren Wartungsaufwand, reduziert die Reparaturintervalle und damit Kosten. Nach dem Umbau kann der Spielplatz, durch die erreichte Kampfmittelfreiheit und Sanierung des Untergrundes, langfristig genutzt werden. Im Laufe der Jahre erforderlich werdende Anpassungen und Veränderungen der Spielplatzausstattung können dann ohne Bedenken hinsichtlich der Bodenverhältnisse umgesetzt werden, da keine Gefahren durch schädliche Stoffe im Untergrund mehr vorliegen werden.

#### 4. Zeit- und Kostenrahmen der Spielplatzsanierung

---

Die Projektkosten liegen bei insgesamt rd. 1,5 bis 1,9 Mio €

Die Umsetzung ist nach ff. Zeitplan vorgesehen:

- Nochmalige Beteiligung der Jugendlichen 1-2 Monate (Mai 2016)
- Planung und Kostenberechnung 3 Monate (Aug. 2016)

- Revisionsamtsprüfung/ Beschluss der StVV      6 Monate      (Febr. 2017)
- Ausführungsplanung      2 Monate      (Mai 2017)
- Ausschreibungsverfahren      6-8 Monate      (Nov.'17-Jan.'18)
- Baubeginn      (März 2018)
- Bauzeit      7 Monate      (März-Sept. 2018)
- Einweihung      (Sept. 2018)

## 5. Antrag

---

Die Sanierung des Spielplatzes Johannes-Morhart-Straße ist von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung des Stadtteiles Nordend. Als einzigem Spielplatz mit Spielangeboten für alle Altersgruppen kommt ihm in dem sehr internationalen und jungen Stadtteil erhebliche Bedeutung für die soziale Quartiersentwicklung zu. Da eine Sanierung des Spielplatzes der Stadt Offenbach aus eigenen Mitteln aufgrund des hohen Kostenaufwandes nicht möglich ist, kann die Aufnahme in das Sanierungsprogramm „komm. Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur dazu beitragen, diese wichtige Maßnahme für das Nordend doch noch zu ermöglichen.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung des Antrags und baldige Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen,

H. Schneider  
(Oberbürgermeister)