

**Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,  
Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Postfach 31 09  
D-65021 Wiesbaden**

**Antrag auf Förderung im Rahmen des  
Bund-Länder-Programms Soziale Stadt  
für das Programmjahr 2017ff**

**1. Angaben zum Programmantrag 2017ff**

Bezeichnung der Maßnahme:	HEGISS III - Nordend
---------------------------	----------------------

**2. Antragsteller**

Antragsteller: <b>Stadt Offenbach am Main</b>	
Anschrift: <b>Magistrat der Stadt Offenbach am Main Amt für Stadtplanung und Baumanagement Berliner Straße 60 63065 Offenbach am Main</b>	
Zuständiges (Fach-) Amt /Ämter:	
Auskunft erteilt: <b>Marion Rüber-Steins</b>	
Telefon: <b>069 8065-2261</b>	Telefax: <b>069 8065-3529</b>
E-Mail: <b>marion.rueber-steins@offenbach.de</b>	

**3. Stadtteilmanagement / Quartiersmanagement** (falls schon bestimmt)

Anschrift:	
Auskunft erteilt:	
Telefon:	Telefax:
E-Mail:	

**4. Weitere Beauftragte** (falls schon bestimmt)

Anschrift:	
Auskunft erteilt:	
Telefon:	Telefax:
E-Mail:	

**5. Dem Antrag sind folgende Anlagen beigefügt:**

- Kosten- und Finanzierungsübersicht für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung (Schätzung)
- Vorhabenskizze
- Übersichtskarte mit Eintragung des Erneuerungsgebietes

**Es wird bestätigt, dass mit den Maßnahmen/Bauabschnitten, für die Fördermittel beantragt werden, noch nicht begonnen wurde bzw. gemäß Nr. 15 der RiLiSE nicht vor der Erteilung eines Zuwendungsbescheides begonnen wird.**

Es wird erklärt, dass die Bereitstellung der kommunalen Eigenmittel der Stadt/Gemeinde für die beantragten Gesamtkosten sowie die Finanzierung der mit Investitionen verbundenen Folgekosten gesichert ist.

**Es wird bestätigt, dass nur Projekte zur Förderung beantragt werden, die bisher in keinem anderen Städtebauförderungsprogramm gefördert wurden oder deren Zweckbindungsfrist ausgelaufen ist.**

**Die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben und der beigefügten Unterlagen wird versichert.**

Offenbach

, den

---

Rechtsverbindliche Unterschrift/en (ggf. mit Dienstsiegel)

## **Standortinformationen**

Anlage 2

### **1 Erläuterung der Problemlagen im Fördergebiet**

<p><b>Spezifische Problemlagen bestimmter Bewohnergruppen</b> (überforderte Nachbarschaften, spezifische Problemlagen von Frauen, Jugendlichen, etc.)</p>	<p>Es gibt sowohl ethnisch konzentrierte als auch sehr gemischte Nachbarschaften. Kinder- und Jugendliche haben im eigenen Stadtteil nahezu keine Spiel- und Freiflächen. Es gibt Nachbarschaftskonflikte mit Betrieben in einem Gewerbehof.</p> <p>Das Quartier liegt im Spannungsfeld hoch dynamischer Entwicklungsbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dem in Konversion zu einem urbanen Quartier bereits weitgehend umstrukturierten ehemaligen Hafenaerial,</li> <li>- dem durch Umbau des Kaiserleikreisels immobilienwirtschaftlich zunehmend in den Fokus rückenden, sich neu ausrichtenden Gewerbe- und Dienstleistungsstandort Kaiserlei an der Grenze zwischen Frankfurt und Offenbach sowie</li> <li>- der im Osten anschließenden Innenstadt, die als Programmstandort der „Aktiven Kernbereiche“ sich in den letzten 10 Jahren städtebaulich stark gewandelt hat, funktional jedoch nach wie vor Defizite aufweist.</li> </ul> <p>Alle Veränderungen im Umfeld wirken sich auf das dazwischen liegende Nordend aus, indem Investoren sich in hohem Maße für das Quartier interessieren und dabei Baulückenschließungen, Nachverdichtungen und Konversionen erfolgen, ohne bislang konzeptionell gesteuert zu werden. Im Ergebnis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gehen (klein-)gewerbliche Nutzungen zugunsten des Wohnungsbaus in rückwärtigen Grundstücken und damit die den Stadtteil bislang prägende Mischnutzung zunehmend verloren und</li> <li>- spitzt sich v.a. das Defizit an Freiflächen im öffentlichen Raum</li> <li>- sowie der Ausstattung mit sozialer und Bildungsinfrastruktur zu.</li> </ul> <p>(→ siehe hierzu auch Anlage A: Zeitungsinterview Prof. Vöckler vom 01.03.17)</p>
<p><b>Erhöhter Handlungsbedarf im sozialen Bereich</b></p>	<p>Im Vergleich zur Gesamtstadt: überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum, überdurchschnittliche Fluktuationsquote der Bevölkerung, dadurch ist mit einem erhöhten Druck auf den Wohnungsmarkt, auf Schul- und Kita-Versorgung sowie auf die kommunalen Unterstützungsangebote zu rechnen. Die SGB II-Quote ist mit über 21 Prozent überdurchschnittlich hoch. Massiver Wohnungsneubau im und um das Förderbiet herum wird in Konkurrenz zu angrenzenden bestehenden Wohnlagen des Stadtteil treten.</p>
<p><b>Arbeitslosigkeit</b> (vor allem Jugendarbeitslosigkeit)</p>	<p>Das Fördergebiet hat bei einem hohen Erwerbsfähigenpotenzial (Erwerbsfähigenquote von über 74 Prozent) eine hohe Arbeitslosenquote (über 13 Prozent). Diese ist geprägt von einem hohen Anteil nichtdeutscher Arbeitsloser, Lang-</p>

	zeitarbeitsloser, nicht- oder geringqualifizierter Arbeitsloser sowie Arbeitslosen im SGB II-Bezug.
<b>Interkultureller Integrationsbedarf aufgrund hoher ethnischer Durchmischung</b>	Es gibt einen hohen Integrationsbedarf, da knapp drei Viertel der Einwohner einen Migrationshintergrund haben und aus sehr vielen unterschiedlichen Nationen stammen. Offenbach ist Ankunftsstadt, in der neu hinzugezogene Nichtdeutsche schnell Anknüpfungspunkte finden. Hoher Anteil von Menschen aus EU2-Ländern. Gesamtstadt ist ein Fördergebiet vieler Integrationsprogramme wie WIR, GWA, EHAP, FIM, dies wirkt sich auch auf den Stadtteil aus. Das seit dem Jahr 2010 bestehende Quartiersmanagement ist ein wichtiger instrumenteller Baustein zur Unterstützung von Integrationsmaßnahmen. Die größten vertretenen nichtdeutschen Nationen im Fördergebiet sind Griechenland (14,1 Prozent der Nichtdeutschen), Türkei (11,7 Prozent), Rumänien (10,2 Prozent), Polen (8,9 Prozent) und Bulgarien (8,0 Prozent).

<p><b>Mängel der infrastrukturellen Ausstattung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mangel an Spielplätzen, Frei- und Aufenthaltsflächen: im Stadtteil befindet sich nur ein Spielplatz, der zur Sanierung (Programm „KIP“) ansteht und bereits seit 2015 geschlossen ist. Flächenpotenziale zur Erweiterung der Grünausstattung des Quartiers sind i.W. nur noch in den Randbereichen des Stadtteils – und auch dort erschwert durch spezifische Nutzungskonflikte und Problemlagen (s.u.)- verfügbar.</li> <li>- Für die Grundschule wird mangels ausreichenden Raumangebots ein Neubau im Nachbarstadtteil (Hafen) errichtet; ob das Versorgungsdefizit damit ausgeglichen werden kann, wird derzeit kritisch gewertet.</li> <li>- Unterversorgung besteht auch bei Kita-Plätzen; die Realisierung von Einrichtungen durch private Dritte wird verhandelt, ist aber noch offen.</li> </ul>
<p><b>Städtebauliche Mängel oder Missstände</b></p>	<p>Im Zuge der Umstrukturierungen im Umfeld und des starken Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren drängt die Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen immer mehr und unterliegen auch die Wohnstraßen/der öffentliche Raum des Quartiers einer Übernutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- insbesondere der Goetheplatz hat an Zentralität im Quartier gewonnen und neue Nutzungen („Märktchen“, urban gardening, temporäre Spielangebote für Kinder) erfahren, die baulich-gestalterisch herausgearbeitet werden müssten.</li> <li>- Die Verbindungsachsen vom Goetheplatz Richtung Innenstadt und Hafenquartier (v.a. Dom-, Bernard-, Goethe- und Ludwigstraße) haben entsprechend an Bedeutung gewonnen und sollten wie grundsätzlich alle Kreuzungen von Wohnstraßen –insbesondere zur Kompensation des Grün- und Freiflächendefizits im Quartier- mehr Aufenthaltsqualität ausbilden und stärker begrünt werden.</li> <li>- Die angrenzenden Wohnsammelstraßen Goethering, Nordring und Kaiserstraße bedürfen der Erneuerung. Sie sollten in diesem Zuge zur Förderung des Rad- und Fußverkehrs und Minimierung der Auswirkungen des zunehmenden Verkehrsaufkommens grundlegend überplant und dabei intensiv begrünt werden.</li> <li>- Die verkehrliche Organisation des Messebetriebs wirkt sich mit Anlieferungs- sowie Parksuchverkehr negativ auf das Quartier aus. Zu prüfen ist, ob alternative Parkieranlagen – am besten in Doppelfunktion als Quartiersgaragen- hier Abhilfe schaffen und zu Verbesserungen der Lebensqualität im Nordend führen können.</li> </ul> <p>Weiter ist die Versorgungslage im Nordend nicht optimal: zwar strahlen neue</p>

Nahversorgungseinrichtungen am Hafen und (tw. geplant) im Bereich der Berliner Straße ins Quartier aus und verbessern die Versorgungslage der Bewohner, in der Folge stehen tw. jedoch alte, kleinflächige Ladenlokale im Nordend leer.

Der Standort der innerhalb des Quartiers angesiedelten und als Trennwirkung wahrzunehmenden Energieversorgung Offenbach (EVO) mit ihrem Kohlekraftwerk geht einer ungewissen Zukunft entgegen (u.a. hat die EVO bereits ihre ehemalige Schlosserei in einen öffentlich buchbaren Veranstaltungsraum umgenutzt). Künftig gilt es, die durch das Werksgelände unterbrochene Andréstraße wieder zu öffnen und die Verbindung zum Goethering und den westlich angrenzenden Stadträumen wieder herzustellen.

Eine langjährige Gewerbebrache westlich des Goetherings stellt ein wichtiges Potenzial für die Verbesserung der Freiflächenversorgung des Nordends dar. Aufgrund der historischen Nutzung durch eine Teerfabrik ist das Gelände kontaminiert und nach Konkurs des Eigentümers seit Jahren in einem Pilotversuch des Landes zur Altlastensicherung/Grundwassersanierung eingebunden. Ob und wie das Grundstück ggf. aktiviert werden kann, ist derzeit offen.

Schließlich liegt das Nordend fast vollständig unter der Tagschutzzone 2 des Flughafens Frankfurt Rhein-Main und ist stark durch Fluglärm beeinträchtigt. Die Entwicklung innovativer, öffentlich (kostenfrei) zugänglicher indoor-Freizeit- und Spielangebote gewinnt hier an Bedeutung.

<p><b>Baulicher Erneuerungsbedarf</b></p>	<p>Unter den öffentlichen Einrichtungen im Nordend wird die denkmalgeschützte Fröbelschule mittelfristig eine neue Nachnutzung –möglicherweise als Dépendance der derzeit in Bau befindlichen Hafen-(Grund-)Schule – erfahren (die Sonderschule wird aufgrund ihres erhöhten Flächenbedarfs in Kürze am östlichen Stadtrand neu gebaut): Die Räumlichkeiten des Schulgebäudes im Nordend sind beengt und sanierungsbedürftig.</p> <p>Daneben gibt es bei privaten Gebäuden Erneuerungsbedarf. Die Grundstücke weisen tw. Potenzial auf, nach (partiell)em Abbruch das Grün- und Freiflächen-defizit im Quartier auszugleichen.</p> <p>Grundsätzlich sollten bei privaten Bau- und Sanierungsmaßnahmen Möglichkeiten zur Förderung von Hofbegrünungen und Fahrradabstellanlagen aufgegriffen werden.</p> <p>(→ siehe hierzu auch Anlage B: Untersuchung NH von 2006)</p>
<p><b>Ökologischer Erneuerungsbedarf</b></p>	<p>Sowohl die Thermalbefliegung der Stadt OF aus dem Jahr 1985 als auch die Klimafunktionskarte des Jahres 2011 belegen, dass der baulich hoch verdichtete innerstädtische Stadtteil Nordend zu den Gebieten höchster Aufheizung in Offenbach zählt. Seit den Erhebungsdaten beider Bestandsaufnahmen erfolgten zusätzliche bauliche Verdichtungen, so dass die Überhitzung –auch vor dem Hintergrund des Klimawandels- weiter zugenommen haben dürfte. Ökologischer Erneuerungsbedarf besteht daher hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Erhöhung des Grünflächenanteils,</li> <li>- der Intensivierung von Straßenraumbegrünung und</li> <li>- der Förderung von Hof-, Dach- und Fassadenbegrünungen.</li> </ul>
<p><b>Probleme mit der Sicherheit im öffentlichen Raum</b></p>	<p>Hierüber liegen bislang keine Kenntnisse vor.</p>

## 2 Basiszahlen zur Situation im Fördergebiet, soweit verfügbar

<b>Merkmal</b>	<b>Stadt/Stadtteil</b>	<b>2016</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Anteil der Arbeitslosen (%) an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und Arbeitslosen</b>	Stadt	12,4 %	Stand Juni 2016
	Stadtteil	13,1 %	Stand Juni 2016, Basis Stat. Bezirke
<b>Anteil der Jugendarbeitslosigkeit (%)</b>	Stadt	6,2 %	Stand Dez. 2016, unter 25 Jahre, Anteil an allen Arbeitslosen
	Stadtteil	5,6 %	Stand Dez. 2016, unter 25 Jahre, Anteil an allen Arbeitslosen
<b>Anteil der ALG II-Empfänger (%) an der Gesamtbevölkerung</b>	Stadt	10,0 %	Stand Dez. 2015
	Stadtteil	12,5 %	Stand Dez. 2015
<b>Ausländeranteil (%) in der Gesamtbevölkerung</b>	Stadt	37,0 %	Stand Dez. 2016
	Stadtteil	48,8 %	Stand Dez. 2016
<b>Aussiedleranteil (%) in der Gesamtbevölkerung</b>	Stadt	5,3 %	Stand Dez. 2016
	Stadtteil	3,4 %	Stand Dez. 2016
<b>Bevölkerungsanteil (%) der unter 18-Jährigen</b>	Stadt	17,6 %	Stand Dez. 2016
	Stadtteil	17,5 %	Stand Dez. 2016
<b>Bevölkerungsanteil (%) der über 65-Jährigen</b>	Stadt	16,3 %	Stand Dez. 2016
	Stadtteil	10,8 %	Stand Dez. 2016





*Copyright: Stadt Offenbach am Main*

# PROGRAMMANTRAG HEGISS 2017

## Vorhabensskizze Offenbach Nordend



## Das Offenbacher Nordend als Programmgebiet der Sozialen Stadt

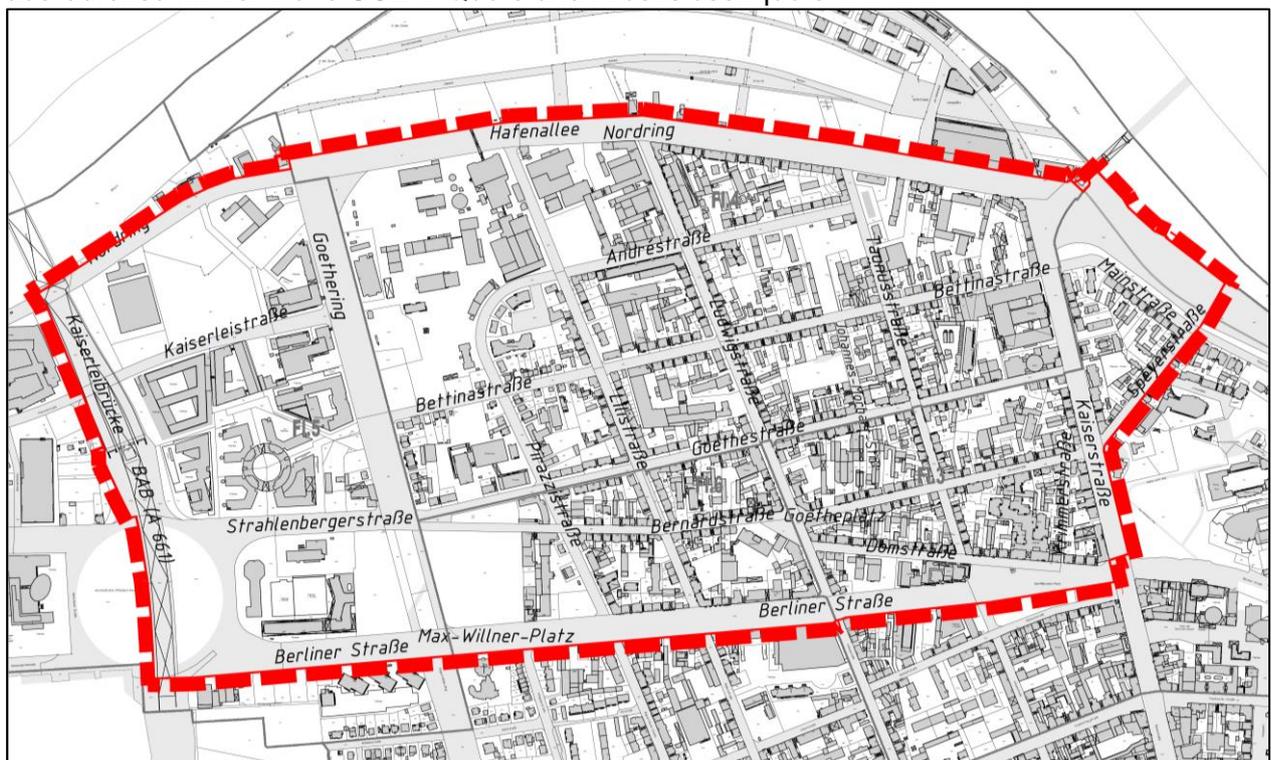
### *Stadräumliche Lagegunst – Spannungsfeld zwischen sozialer Benachteiligung und starker Ansiedlung*

Das Nordend bezeichnet im Sprachgebrauch einen innerstädtischen, rund 65 ha großen Stadtteil im Nordwesten Offenbachs zwischen Berliner Straße als bedeutende Ost-West-Verkehrsachse im Süden, dem Stadtteil Kaiserlei als Dienstleistungs- und Gewerbegebiet im Westen (entlang des Goetherings), dem Hafengebiet im Norden (entlang des Nordrings) und der Kaiserstraße im Osten mit Anschluss zum sogenannten Kulturkaree und zur Einkaufsinnenstadt. Die Entwicklung des Stadtteils ist bedeutsam, weil dort zum einen ein relativ großer Teil der Innenstadtbevölkerung lebt. Zum anderen rückt der Stadtteil derzeit durch die Entwicklung des unmittelbar angrenzenden Hafengebiets zum Wohn- und Gewerbebestandort und durch den Umbau des angrenzenden Kaiserlei-Gebiets in den Blickpunkt der Stadtentwicklung. Dies gilt umso mehr, da das Quartier direkt an die S-Bahn angeschlossen und daher sehr gut mit Frankfurt und der Region verbunden ist und entsprechend in den Fokus von Wohnungsbauinvestoren gerückt ist.

Das Nordend ist in vieler Hinsicht ein typischer Innenstadtteil mit hoher Bevölkerungskonzentration, baulicher Verdichtung und Fluktuation. Es hat günstige Lagebedingungen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung zum sich entwickelnden Hafengebiet und zur Stadt Frankfurt mit ihrem überregionalen Angebot an Arbeitsplätzen, Verkehrsknotenpunkten und kulturellen Einrichtungen. Dennoch weisen sozialstrukturelle und wirtschaftliche Merkmale auf hohe Belastungen und Ungleichgewichte hin. Deshalb scheint es sinnvoll, die Entwicklung des Stadtteils im Sinne einer Stabilisierung und Reduzierung der vorzufindenden, besonderen Konzentration sozialer Probleme und Risiken durch Maßnahmen der Stadtentwicklung, der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung sowie der sozialen Entwicklung aktiv zu fördern und zu steuern.

Bei der Bebauung des Nordends handelt es sich überwiegend um Blockrandbebauung mit Wohngebäuden aus der Gründerzeit und der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Vereinzelt existieren auch ältere Gebäude.

Im Auswahlgebiet leben über 13.300 Menschen, dies sind über neun Prozent der gesamten Bevölkerung Offenbachs. Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung ist mit 48,8 Prozent überdurchschnittlich hoch. Nahezu drei Viertel der Menschen haben einen Migrationshintergrund. Wie für innerstädtische Quartiere häufig feststellbar ist der Anteil der Ein-Personen-Haushalte überdurchschnittlich hoch; mit 56,1 Prozent betrifft dies mehr als jeden zweiten Haushalt. Es gibt eine im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hohe SGB II-Quote und Arbeitslosenquote.



Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes - Offenbach Nordend

### *Urbane Mischung, Lokalökonomie und (Sub-)Kultur – Kiez-Atmosphäre im Nordend*

Heute gibt es im Nordend bereits eine Vielzahl an interessanten Geschäften, spannenden Ateliers und Locations von Kultur- und Kreativschaffenden oder auch eine Vielzahl an guten Restaurants, wie z.B. das Restaurant Kanouhou. Kreative HotSpots sind z.B. die Heyne Fabrik mit einer Vielzahl an Kreativ-Unternehmen und Mode-Labels oder die Ludwigstraße, in der viele Unternehmen der Kreativwirtschaft beheimatet sind und die als sog. Kreativachse vom Hafen bis zum Hauptbahnhof bezeichnet wird. In der Bernardstraße haben sich neben vielen Kreativ-Unternehmen auch zahlreiche neue, innovative, inhabergeführte Ladenkonzepte etabliert, wie z.B. der Genussverstärker oder die Etagerie. Auch kreative Bildungseinrichtungen, wie die DTP Akademie oder die Schule für Mode.Grafik.Design., sind im Quartier zu finden. Es gibt spannende Projekte, selbstinitiiert aus der Kreativwirtschaft, wie die AFIP (Akademie für interdisziplinäre Prozesse) am Goetheplatz oder der Co-Working Space SCHWARZRAUM 2.0 in der Ludwigstraße. Auch der seit bald zwei Jahren wöchentlich am Donnerstagnachmittag am Goetheplatz stattfindende Wochenmarkt stellt eine für die Einwohner und Unternehmen im Quartier verbindende Begegnungsstätte dar und besticht durch ein sehr spezifisches Angebot. Neben diesen beschriebenen Entwicklungen, die sich in den letzten ca. zehn Jahren im Stadtteil vollzogen haben, ist das Nordend nach wie vor durch kleinteilige Gewerbebetriebe geprägt, wie z.B. die Firma Elektro Breitenbach oder auch größere Unternehmen, wie die Firma Decor Walther oder die Firma Dr. Mertens Edelstahlhandel.



Im Uhrzeigersinn: AfIP, EVO Kraftwerk, Messe Offenbach, Capitol

Mit etwa 800 Beschäftigten ist größter Arbeitgeber im Quartier der Energieversorger EVO mit seinen Unternehmenstöchtern. Das Nordend ist auch Standort der Messe Offenbach, die vor allem bekannt ist für die mehrfach im Jahr stattfindende Lederwarenmesse I.L.M. Schließlich befindet sich hier das „Capitol“, einstiges Theater und ursprünglich die große Synagoge der Stadt. Es ist als Veranstaltungsort von Konzerten in allen Bereichen von Klassik bis Pop überregional bekannt und könnte noch stärker in das Quartier hinein wirken. Direkt gegenüber an der Kaiserstraße befindet sich die neue Synagoge. Weitere Bildungs- und Sozialeinrichtungen sind eine Grund-, eine Sonder- und eine weiterführende Schule sowie zwei Kindertagesstätten, zwei Altenpflegeheime und eine Jugendbegegnungsstätte.

## Aktuelle Entwicklungen

Viele Stadtteile der Stadt Offenbach verzeichnen in den letzten Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. In vielen Gebieten vor allem der Innenstadt finden Nachverdichtungen durch Wohnbebauung in Baulücken und auf freiliegendem Gelände statt. Das größte Bauvorhaben im Auswahlgebiet findet in den nächsten Jahren im südwestlichen Teil, auf dem ehemaligen Collett&Engelhardt Gelände statt. Dort baut die Wohnkompanie für die Nassauische Heimstätte das Goethequartier mit 330 Mietwohnungen, Büros und Gewerbeeinheiten in Blockrandbebauung mit zusätzlicher Innenhofbebauung.



*ehem. Collett&Engelhardt Gelände - zuletzt als Baustelleneinrichtungsfäche der Bahn während des S-Bahnbaus genutzt (1985-1996)*

Vis-a-vis dieses Grundstücks werden durch Umnutzung des ehemaligen Bürostandortes der KWU unter dem Titel „New Frankfurt Towers“ über 560 Apartments gebaut. Umrahmt werden soll dies von weiteren wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden mit über 270 Wohneinheiten, Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Auf dem schmalen Areal zwischen Domstraße und Berliner Straße wird aktuell der ehemalige Standort des Arbeitsamtes umstrukturiert. Geplant sind dort ca. 120 Wohneinheiten sowie gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. In den letzten drei Jahren wurden/werden im Bereich ehemaliger Brachen, aufgegebener Gewerbebetriebe und sonstiger Nachverdichtungspotenziale rd. 300 Wohneinheiten im Nordend geschaffen.

Diese zahlreichen stattfindenden Konversionen und Verdichtungen mit einer ausgeprägten wohnbaulichen Entwicklung könnten künftig zu einer Entmischung des Quartiers führen. Ziel ist es jedoch, den urbanen Mix mit breiter Diversität aus wirtschaftlichen Aktivitäten, Kultur und v.a. Subkultur zu erhalten und zu stärken, um das Nordend inmitten der dynamischen Stadtteile Kaiserlei, Hafen und Innenstadt als lebendiges Quartier zu stabilisieren.

## Vorhandene Netzwerkstrukturen und programmrelevante Aktivitäten wichtiger Akteure

Seit Januar 2010 gibt es in der Bernardstraße 63 (am Goetheplatz) ein von der Stadt und der Gemeinnützigen Baugesellschaft Offenbach finanziertes Stadtteilbüro mit einem Quartiersmanagement und einem breiten soziokulturellen Angebot. Das Quartiersmanagement ist mit weiteren Stadtteilbüros in anderen Stadtteilen eng verzahnt und arbeitet mit etwa 200 Kooperationspartnern in der gesamten Stadt zusammen.

Daneben gibt es einen Runden Tisch Nordend, der überwiegend von Anwohnern getragen wird und Themen sowie Probleme der Nachbarschaft diskutiert und diese an das Quartiersmanagement weiterträgt.

In der Bernardstraße besteht eine Initiative von Einzelhändlern, die einmal jährlich die Aktion „Bernard“ lädt ein, organisieren, um ihr besonderes Angebot und das Flair der Straße einem breiteren Publikum zu präsentieren.

Die Akademie für interdisziplinäre Prozesse ist eine private Kulturinitiative, die seit 2011 einen ehemaligen Schlecker-Markt am Goetheplatz zu einem Treffpunkt der Subkultur entwickelt hat. Es werden eigene Veranstaltungen mit einem sehr breiten Spektrum konzipiert, z.B. Workshops, Happenings, Kampagnen, Kunstinstallationen, Ausstellungen, Filme, Theater oder Vorträge. Zudem wird der Raum für Veranstaltungen anderer Initiativen zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Hafententwicklung wurde 2013 ein Urban Gardening Projekt als Zwischennutzung auf einem zukünftigen Baufeld eingerichtet. Der Hafengarten wurde gut angenommen und besteht nach wie vor auf einer anderen Fläche fort. Die Idee wirkte indes in die ganze Stadt hinein. Seit 2016 organisiert eine Initiative unter dem Titel „Essbare Stadt“ weitere Gärten, so auch am Goetheplatz.

Auf dem Goetheplatz findet seit Kurzem auf Anstoß engagierter Bewohner des Nordends regelmäßig ein kleiner von der städtischen Initiative „Besser leben in Offenbach“ organisierter Wochenmarkt statt, der in Verbindung mit anliegenden Gastronomen, der AfIP und (Sub-)Kulturtreibenden die Funktion des Goetheplatzes als zentralem Ort der Kommunikation weiter entwickelt hat.

Der Co-Working Space Schwarzraum 2.0 belebt als Zwischennutzer ein zuvor leer stehendes Ladenlokal an der Ecke Ludwig- und Andréstraße. Er bietet eine Infrastruktur für Büroarbeit aber auch Werkzeuge für handwerkliche Tätigkeiten und schafft damit den vielen Kreativen in der Stadt ein Arbeitsumfeld und eine Plattform für den Austausch. Dieser Austausch bezieht sich auch auf den öffentlichen Raum. So bietet Schwarzraum 2.0 mit einem großen Tisch im Vorgarten zur Andréstraße einen Platz für die ganze Nachbarschaft, der insbesondere von den Kinder aus der Umgebung sehr rege genutzt wird.

Die Heynefabrik, eine ehemalige Schraubenfabrik, am Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut, wurde nach dem Niedergang der Industrie in den 1960er Jahren schrittweise behutsam saniert und zu einem der zentralen Standorte für die Kreativwirtschaft in Offenbach entwickelt. Das Spektrum der ansässigen Unternehmen reicht von Grafikdesign bis zum Modevertrieb und bietet eine Reihe von Veranstaltungen, die auch über den Stadtteil hinaus bekannt sind, wie die Ausstellungen in der Heyne Kunstfabrik oder den halbjährlichen Kollektionsverkauf der Modevertriebe.

Der Boxclub Offenbach ist zu einem Aushängeschild der hessischen Gewaltpräventions- und Integrationsarbeit geworden und gilt als bundesweites Vorzeigeprojekt. Das Projekt wurde bereits mehrfach ausgezeichnet. Ziel des Boxtrainings ist es, die Teilnehmer bei Entwicklungsprozessen zu unterstützen, die es ihnen ermöglichen in Zukunft auf Gewalt als Mittel zur Lösung von Konflikten zu verzichten. Das Projekt ist konkret auf schwierige, gewaltbereite und gewalttätige Jugendliche ausgerichtet. Über das Boxtraining hinaus betreibt der Boxclub Nordend Offenbach u. a. eine vereinseigene und für die Jugendlichen verpflichtende Hausaufgabenbetreuung und Lerndiagnostik. Der Verein arbeitet eng mit der Arbeitsagentur, Firmen, Polizei, Bewährungshilfe, Staatsanwaltschaft, Sozialarbeitern, Schulen und den Familien der Beteiligten zusammen.

Im Nordend gibt es daneben verschiedene Kirchgemeinden und Kulturvereine, Beratungsstellen sowie Sozial- und Bildungseinrichtungen, die in den Prozess zur Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit einbezogen werden, um ihre Angebote sinnvoll zu begleiten und ggf. zu ergänzen.

## Handlungsbedarf

Das Nordend wird aufgrund der oben geschilderten aktuellen Entwicklungen von einer Verdichtung erfasst. Diese steht in eklatantem Missverhältnis zur Freiraum- und Umweltsituation des Stadtteils:

- innerhalb des Nordends befindet sich nur der Goetheplatz; Treffpunkte waren traditionell daneben alle Kreuzungsbereiche, die i.d.R. mit Ladenlokalen besetzt und damit von den Nachbarn stark frequentierte Orte waren. Diese soziale Funktion der „Mikro-Plätze“ ist kaum noch gegeben, so dass Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität weithin fehlen
- Im Nordend gibt es neben einem zeitweise beispielbaren Schulhof und einem als Zwischennutzung errichteten Bolzplatz nur einen öffentlichen Spielplatz. Dieser verfügt mit rd. 2000 qm über eine stattliche Größe, deckt den Bedarf des Nordends jedoch nicht. Dies gilt insbesondere, da der Spielplatz zurzeit gesperrt ist. Seine Sanierung steht in den nächsten drei Jahren an.
- Stadtklima und Luftqualität sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, fehlender Grünstrukturen mit unzureichender Beschattung des öffentlichen Raums und starkem Verkehr dringend verbesserungsbedürftig, wie u.a. eine Thermalbefliegung und die Klimafunktionskarte ausweisen.



Links: Goetheplatz / rechts: typische Straßenecke

Die Stadt erwartet, dass das schnelle Bevölkerungswachstum des Nordends sich auf viele Daseinsgrundfunktionen des Stadtteils, aber auch der gesamten Stadt, auswirken wird. Die Stadt sieht daher vor allem in den Bereichen Wohnungsbau, Arbeitsmarkt, Bildungs- und Erziehungswesen, Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur erhebliche Herausforderungen auf sich zukommen. Dies gilt u.a., da verschiedene Bereiche im Nordend weiterhin vom Umbruch geprägt sind: so ist etwa die Zukunft des Kohlekraftwerks oder der Standort der Messe mittel- bis langfristig zu beleuchten und eine Folgenutzung für die aus dem Nordend abziehende Fröbelschule zu finden. Im Masterplan der Stadtentwicklung, der 2016 von den Stadtverordneten der Stadt Offenbach beschlossen wurde, bildet das Nordend einen Schwerpunktbereich der Betrachtung. Ein großes Potential wird für eine Entwicklung als nachhaltiges Innenstadtquartier für Wohnen und Arbeiten gesehen. Der Sanierungsrückstand, die hohe Fluktuation, die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie im Bereich der sozialen Infrastruktur und Freiflächenversorgung werden dort als zentrale Herausforderungen benannt. Im Masterplan wird das Ziel formuliert, die Vielfalt und Buntheit, die das Nordend ausmachen, in der zukünftigen Profilierung des Quartiers zu bestärken und fortzuschreiben, indem attraktive, gebietstypische Rahmenbedingungen gestärkt und ausgebaut sowie unbekannte Qualitäten stärker kommuniziert werden. Daneben werden auch einige konkrete Maßnahmen benannt:

- Goetheplatz als Quartiersmitte gestalterisch aufwerten
- Ludwigstraße funktional und gestalterisch als Kreativmeile und Rückgrat des Quartiers aufwerten
- Nordend mit dem neuen Hafengebiet verzahnen und Verknüpfung zum Main schaffen
- Vernetzung mit den Nachbarquartieren Innenstadt, Kaiserlei, Westend verbessern

- Stabilisierung des städtebaulichen Grundsystems durch Begrünung der Straßen und Aufwertung der umgebenden, grünen Straßenräume Goethering, Nordring, Kaiserstraße
- Schaffung von Plätzen und kleinen Grünflächen als Orte der Begegnung
- Schaffung einer Grünfläche mit Spiel- und Sportangeboten für das Nordend auf einer Brachfläche westlich des Goetheringes und nördlich der Kaiserleistraße
- Erhalt der Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Handwerk und Kreativwirtschaft



Nutzungsmischung im Nordend



Versiegelte Innenhöfe



*Straßenräume mit Entwicklungspotential bzw. -bedarf: oben: Ludwigstraße / unten: Bettinastraße*

Als Schlüsselmaßnahme nennt der Masterplan die Erarbeitung eines gesamtheitlichen Quartierskonzeptes. Dem soll mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept für das neu beantragte Programmgebiet der „Sozialen Stadt Nordend“ nachgekommen werden.

Eine wesentliche Aufgabe und ein Potential für die weitere Entwicklung des Nordends ist die Verknüpfung mit dem Hafengebiet. Dort wird derzeit ein Wohn- und Gewerbequartier entwickelt, das neben Einkaufsmöglichkeiten auch eine Grundschule und vor allem einen Park und weitere Freiflächen bieten wird, die auch für das Nordend von großer Bedeutung sind. Hier ist die Gestaltung des Überganges zwischen den beiden Teilen eine wichtige Aufgabe.

## Entwicklungsziele und (potenzielle) Maßnahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts

### 1. Äußere Erschließung neu ordnen:

Mit der stark wachsenden Bevölkerung der Offenbacher Innenstadt, insbesondere im Nordend, kommt dem anforderungsgerechten Ausbau der Wohnsammelstraßen große Bedeutung zu. Diese sind im Nordend randlich angeordnet, um die Verkehrsbelastungen innerhalb des Quartiers weitest möglich zu minimieren. Darunter hat v.a. die Kaiserstraße, die in weiten Teilen noch als historischer Gründerzeitboulevard erkennbar ist, hohen identitätsstiftenden Wert für die Bevölkerung.

- Kaiserstraße
- Nordring
- Goethering und Vollendung des Grünrings

### 2. Profil der öffentlichen Räume schärfen:

Aufgrund ihrer anliegenden –häufig kreativen- Nutzungen und verbindenden Funktionen weisen einige Straßenräume bereits Alleinstellungsmerkmale auf, die das Potenzial beinhalten, weiter gestärkt zu werden. Dies gilt z.B. für die Ludwigstraße, die künftig die Verbindung zur neuen, im Hafen entstehenden Hochschule für Gestaltung darstellen wird und bereits heute Wohn-/Schaffensort vieler Künstler und Kreativen ist.

- Goetheplatz
- Domstraße
- Ludwigstraße
- Schaffung kleiner Platz- und Grünflächen

### 3. Anbindung an die umgebenden Stadtgebiete verbessern:

Bislang war das Nordend ein „äußerer“ Stadtteil, so dass Verbindungen zum Hafen und zum Gewerbegebiet Kaiserlei im Westen fehlten. Mit den städtebaulichen Veränderungen in den Entwicklungsgebieten Hafen und Kaiserlei entstehen neue Bezüge, die städtebaulich noch nicht vollzogen sind, während es der Anbindung an die Innenstadt v.a. an Qualität fehlt.

- Verzahnung mit dem neuen Hafenuartier schaffen, Barrierewirkung Nordring vermeiden, Zugang zum Main erleichtern
- Anbindung zur Innenstadt verbessern durch Aufwertung der Eingangsbereiche
- Anbindung zum Kaiserlei und den geplanten Park „Nordkap“) verbessern – durch (Wieder-)Anschluss der Andréstraße an den Goethering im Westen

### 4. Motorisierten Verkehr neu organisieren und Radverkehr fördern:

Die starke Verdichtung von Innenstadt und Nordend sowie der Klimawandel erfordern zur Sicherung gesunder und attraktiver Lebensbedingungen ein verändertes Mobilitätsverhalten. Gerade das Nordend mit seiner fußläufigen Anbindung an die Innenstadt und das S-Bahn-Netz sowie den angrenzenden hoch attraktiven Mainuferradweg bietet beste Voraussetzungen, Maßnahmen zu einer zukunftsfähigen Mobilität voranzutreiben.

- Taunusstraße zur Fahrradstraße umgestalten
- Fahrradverleihstation(en) und Ladeinfrastruktur für E-Mobilität schaffen
- Verkehrsberuhigung im Quartier ausweiten
- Quartiersgaragen für den ruhenden Verkehr einrichten

5. Verbesserung der Freiflächenversorgung und Umweltbedingungen:  
Das Nordend ist durch eine starke Unterversorgung an öffentlichem Grün gekennzeichnet und aufgrund der hohen Nutzungsintensität sind auch private Grundstücksfreiflächen nur ausnahmsweise als qualitätsvolle Freiflächen ausgebildet. Zur Minderung der Aufheizung und für eine verbesserte Lebensqualität sind die Freiflächenausstattung und das Grünvolumen dringend zu erhöhen.
  - Umnutzung einer Gewerbebrache in den „Park am Nordkap“
  - Anbindung zum Mainufer verbessern, ggf. mit Entsiegelungen des Mainuferparkplatzes
  - Begrünung von Straßenräumen und „Mikroplätzen“ in Kreuzungsbereichen
  - Förderung privater Maßnahmen zur Hof-/Dach-/Fassadenbegrünung
  
6. Weiterentwicklung großer Bauten:  
Absehbare Entwicklungen lassen vermuten, dass einzelne Großstrukturen im Nordend Veränderungen erfahren, verlagert oder aufgegeben werden könnten. Hier gilt es frühzeitig Szenarien für die Zukunft zu entwickeln.
  - Entwicklung des EVO Geländes bei evtl. Einstellung des Kohlekraftwerks diskutieren
  - Perspektive der Messe am (v.a. bzgl. ruhendem Verkehr) beengten Standort hinterfragen
  - Nachnutzung Fröbelschule nach Umzug zum neuen Standort (Mühlheimer Straße) prüfen
  
7. Weiterentwicklung der spezifischen gemischten Quartiersstruktur:  
Eine besondere Qualität des Nordends ist seine Mischung hinsichtlich Nutzung ebenso wie hinsichtlich der kulturellen Vielfalt und der sozialen Milieus. Dies prägt die Urbanität des Quartiers und sollte für die Zukunft gesichert werden.
  - Sicherung/Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzungen
  - Sicherung und Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes für alle Bevölkerungsschichten
  
8. Freiraum Kinder und Jugendliche schaffen:  
Für Kinder und Jugendliche gibt es im Quartier kaum Raum. Der einzige Spielplatz ist aufgrund kostenintensiver Baugrundsanierungen seit einiger Zeit geschlossen. Hier besteht dringender Handlungsbedarf auch für kurzfristige und kleinräumige Lösungsansätze, wie z.B.
  - Aufwertung öffentlicher Straßenräume für mehr Aufenthaltsqualität bis hin zur Ausweisung von Spielstraßen
  - (Nichtkommerzieller) Indoor-Spielplatz auf Gewerbefläche schaffen
  - Öffnung privater Flächen für die Nutzung durch Kinder und Jugendliche
  
9. Gewerbliche Struktur sichern, Lokalökonomie fördern und „Kiez“ weiter entwickeln:  
Das Nordend bietet schon jetzt ein hohes Maß an Gewerbemöglichkeiten. Leider ist es bisher aber versäumt worden dieses besondere Potential, die kleinen Flächen und Möglichkeiten als Nische für Offenbach zu entdecken. Besonders durch die Nähe zur Metropole entstehen hier Möglichkeiten:
  - Förderung von Klein- und Einzelgewerbe
  - Besondere Gewerbeflächen wie einen Foodmarket o. Ä. schaffen.
  - Aufbau eines Gewerbevereins etc. mit Aktionen
  - Hochwertigen Einzelhandel (s. Märktchen) ansiedeln
  - Pop-Up-Shops ermöglichen, durch Bereitstellung von Flächen
  - Förderprogramm zur Ansiedlung und Erweiterung bestehender Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft aufsetzen
  - Sichtbarmachung und Förderung von Ateliers für Studierende, insbesondere für Studierende der Hochschule für Gestaltung, um diese frühzeitig an den Standort zu binden

### 10. Kulturräume:

Es gibt bereits heute ein vielfältiges an Kulturleben im Nordend. Vom Capitol mit Angeboten der Hochkultur über verschiedenste Vereine bis zur Subkultur in der Afip ist ein großes Spektrum vorhanden. Weitere etablierte kulturelle Einrichtungen, wie das Kulturzentrum Hafen2, der Technoclub Robert Johnson oder auch das Kulturkarree rund um das Büsingpalais grenzen unmittelbar an. Durch eine bessere Durchmischung und ein breiteres Öffnen der Angebote könnte sich das Nordend weiter als Ort kultureller Vielfalt etablieren. Dabei ist es auch wichtig, bestehende Angebote zu sichern.

- Räume wie die AfIP fördern ohne die Subkultur zu verlassen
- Kulturübergreifende Angebote schaffen
- Kleineren Kulturraum neben der alten Schlosserei schaffen
- Die EVO-Schlosserei als Kulturstandort besser ins Quartier einbinden

## Kostenansätze und Erläuterungen für das Programmjahr 2017ff

			Priorität Nr.
<b>I. Vorbereitung der Maßnahme</b>			
(z.B. Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes)			
<i>Erarbeitung integriertes Entwicklungskonzept (Bürgerbeteiligung, Planung, Freiraumkonzept, Vertiefungsstudien)</i>			
	200.000	Euro	
Erarbeitung von Blockkonzepten für einzelne Baublöcke			
	100.000	Euro	
<b>II. Steuerung</b>			
Quartiersmanagement			
	900.000	Euro	
Steuerung Hessen Agentur			
	150.000	Euro	
<b>III. Vergütung für Beauftragte</b>			
<i>(z.B. Fachgutachten) Inhalt der Beauftragung</i>			
		Euro	
<b>IV. Öffentlichkeitsarbeit</b>			
Verschiedene Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit			
	200.000	Euro	
<b>V. Grunderwerb</b>			
<i>Bezeichnung des Grundstücks, Eigentümer, Erwerbzweck</i>			
Durchbindung Andréstraße zum Goethering (Erwerb von EVO)			
	500.000	Euro	2
Park am Nordkap (Erwerb aus Konkursmasse)			
	1.500.000	Euro	
<b>VI. Ordnungsmaßnahmen</b>			
Durchbindung Andréstraße zum Goethering			
(Beseitigung baulicher Anlagen)			
	200.000	Euro	3
Umgestaltung Mainuferparkplatz (Entsiegelung)			
	900.000	Euro	
<b>VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</b>			
Umbau/Sanierung Kaiserstraße (Anliegerbeiträge abgezogen)			
	1.600.000	Euro	1
Umbau Nordring (Anliegerbeiträge abgezogen)			
	3.600.000	Euro	
Umbau Goethering (Anliegerbeiträge abgezogen)			
	4.100.000	Euro	
Umbau Taunusstraße zur Fahrradstraße (keine Anliegerbeiträge)			
	1.000.000	Euro	
Durchbindung Andréstraße zum Goethering			
	300.000	Euro	
Bau von Quartiersgaragen (pauschal)			
	200.000	Euro	
<b>VIII. Wohnumfeldmaßnahmen</b>			
Neugestaltung der Ludwigstraße für mehr Aufenthaltsqualität			
(Anliegerbeiträge abgezogen)			
	1.000.000	Euro	2
Neugestaltung der Domstraße (Anliegerbeiträge abgezogen)			
	500.000	Euro	
Begrünung der Goethestraße (keine Anliegerbeiträge)			
	70.000	Euro	
Begrünung Bettinastraße (keine Anliegerbeiträge)			
	70.000	Euro	
Umgestaltung Goetheplatz (Anliegerbeiträge abgezogen)			
	600.000	Euro	
Schaffung kleiner Platz- und Grünflächen			
	500.000	Euro	
Gestaltung Park am Nordkap			
	1.500.000	Euro	
Gestaltung Mainufer			
	3.200.000	Euro	

**IX. Neubau von Gebäuden**

Bau von Quartiersgaragen (pauschal)

300.000

Euro

3

**X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden***Erläuterung des Projektes*

Euro

**XI. Zwischennutzung**

Einrichtung eines Indoor-Spielplatzes

120.000

Euro

2

Kreative Zwischennutzung leer stehender Läden

120.000

Euro

Förderung von Orten für Kultur

50.000

Euro

**XII. Verlagerung und Änderung von Betrieben***Bezeichnung des Betriebes - Darlegung des Erfordernisses*

Euro

*(Ein Gutachten zu der Kostenermittlung ist beizufügen)*

**Kosten- und Finanzierungsübersicht für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung**Anlage 5*In der Spalte C sind die für das Programmjahr 2017 bzw. für das erste Programmjahr beantragten Kosten darzustellen**In den folgenden Spalten ist der voraussichtliche Bedarf der Folgejahre auszuweisen (soweit möglich)***Voraussichtliche Kosten (in Tausend €)**

		<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>I.</b>	<b>Vorbereitung der Maßnahmen</b> (z.B. Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes)		150	50	50	50
<b>II.</b>	<b>Steuerung</b> (Quartiersmanagement)		105	105	105	105
<b>III.</b>	<b>Vergütung für Beauftragte</b> (ohne Quartiersmanagement / z.B. Fachgutachten)					
<b>IV.</b>	<b>Öffentlichkeitsarbeit</b>		20	20	20	20
<b>V.</b>	<b>Grunderwerb</b>				1500	
<b>VI.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>					
<b>VII.</b>	<b>Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</b>			2000	2000	2000
<b>VIII.</b>	<b>Wohnumfeldmaßnahmen</b>			200	600	2000
<b>IX.</b>	<b>Neubau von Gebäuden</b>					300
<b>X.</b>	<b>Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>					
<b>XI.</b>	<b>Zwischennutzung</b>		60	40	40	40
<b>XII.</b>	<b>Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>					
	<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>0</b>	<b>335</b>	<b>2415</b>	<b>4315</b>	<b>4515</b>



# „Die Sozialstruktur verändert sich“

Kai Vöckler über Effekte der Hafenbebauung auf das Nordend, Mieten und den HfG-Neubau

**Zu Beginn Ihrer Stiftungsprofessur im Jahr 2010 nannten Sie als Ziel, aus der „Problemstadt Offenbach die Kreativstadt mit Ausstrahlung in die Welt“ machen zu wollen. Gibt es Erfolge?**  
Ja. Damals hatte Offenbach ein negatives Image. Für mich war klar: Wenn man das Image dreht, gibt es auch eine andere Akzeptanz. Das ist gelungen.

**Wie?**

Eine wichtige Rolle hat sicher die „Offenbach Loves You“-Kampagne mit Stadttouren, Facebookseite und Webplattform gespielt, die hier an der Hochschule für Gestaltung (HfG) entwickelt wurde. Was früher als negativ angesehen wurde, ist neu bewertet worden. Nämlich dass Offenbach eine vielfältige und internationale Stadt mit dem höchsten Anteil an Zuwanderern in Deutschland ist. Mittlerweile gilt Offenbach als hip, als kreative, aber auch raue Stadt. „OFlovesU“ mit ihren monatlich 20 000 Zugriffen zeigt, wie man eine Stadt neu kommunizieren kann.

**Vor sechs Jahren sind Sie von Berlin ins Offenbacher Nordend gezogen, ein ehemaliges Arbeiterviertel mit hohem Migrantenanteil und vielen Arbeitslosen. Warum dorthin?**

Wenn man vorher in Kreuzberg gewohnt hat, ist das kein großer Unterschied. Wir hätten auch nach Rumpenheim ziehen können. Aber meine Frau und ich wollten lieber mitten in der Stadt wohnen. Wir haben eine wunderbare Gründerzeitwohnung zu einem Mietpreis, der für Frankfurter Verhältnisse günstig ist. Wir haben auch keine Berührungängste mit den Menschen im Viertel.

**2014 nannten Sie die Innenstadt und auch das Nordend von ihrer Struktur her „höchst problematisch“. Ist das noch so?**

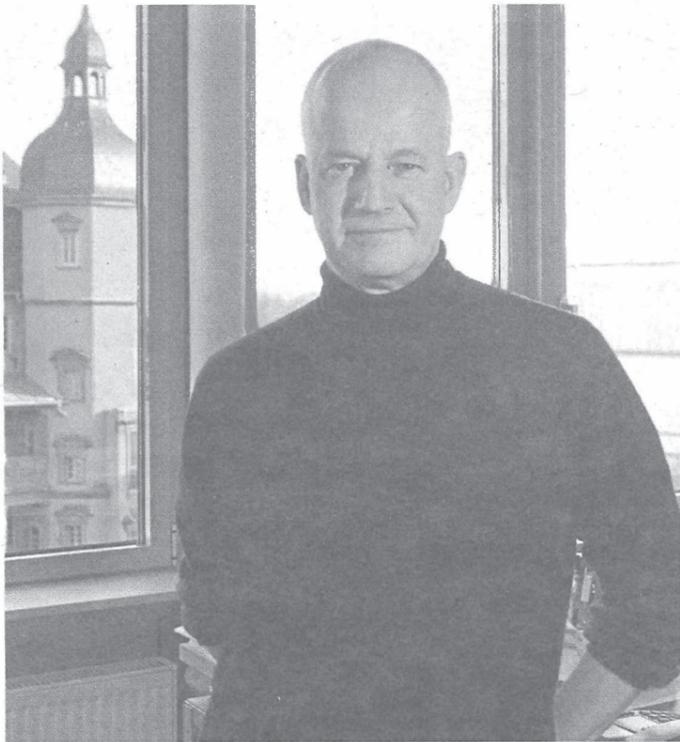
Ja. Es fanden eine extreme Abwertung und eine soziale Homogenisierung nach unten statt. Die Hauseigentümer haben nicht mehr in ihre Häuser investiert, und für bessergestellte Familien galt es als schlechte Adresse. Das war eine problematische Entwicklung.

**Ist die Entwicklung gestoppt?**

Der Wohnungsbedarf, insgesamt aber auch die Entwicklung im Hafen haben natürlich einen Effekt auf das Nordend. Unser Hauseigentümer beispielsweise hat die Kaltmiete bei einem Mieterwechsel deutlich erhöht. Es gibt inzwischen ein besseres Angebot in der Nahversorgung und sogar einen kleinen Wochenmarkt. Damit wird das Viertel auch für eher bürgerliche Familien interessant. Die Sozialstruktur verändert sich, aber es gibt nach wie vor große Vorbehalte, in ein Viertel mit knapp 50 Prozent Ausländeranteil zu ziehen, wo die meisten Einwohner eher arm sind. Das ist aber eher ein soziales Problem, weniger ein ethnisches.

**Welche Bedeutung haben die neue Grundschule und Kindertagesstätte im Hafen?**

Sie sind sehr wichtig, weil sie die



Stiftungsprofessor Kai Vöckler in seinem HfG-Büro. MONIKA MÜLLER

## ZUR PERSON

**Kai Vöckler**, 55, ist seit 2010 Stiftungsprofessor für Kreativität im urbanen Kontext an der Hochschule für Gestaltung (HfG) in Offenbach. Die Professur wurde jüngst um fünf Jahre verlängert. Die jährlichen Kosten von 100 000 Euro tragen je zur Hälfte die Stadt und die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft GBO sowie die HfG.

**Nach dem Kunststudium** an der Hochschule der Künste in Berlin spezialisierte sich Vöckler auf das Fachgebiet Urbanistik. 2012 folgte die Promotion in Kunstwissenschaft über Raumbilder des Städtischen. In Offenbach war er an der Entwicklung des Masterplans beteiligt.

**Zu den Aktivitäten** als Stiftungsprofessor gehören die Vernetzung der Region mit Formaten wie dem Architektursommer Rhein-Main, Vorträge, Publikationen und das Organisieren von Tagungen. Bereits 2013 thematisierte er auf einem Bundeskongress Offenbach als „Arrival City“, dies setzte den Impuls für die Präsentation Offenbachs als Teil der Ausstellung „Making Heimat“ bei der Architekturbiennale 2016 in Venedig. Die Ausstellung wird im Deutschen Architekturmuseum Frankfurt zu sehen sein. Eröffnung ist am Freitag, 3. März, um 19 Uhr. Zum Begleitprogramm gehört die Veranstaltung „Offenbach is almost all right“ am 10. Mai, sie beginnt um 19 Uhr. ags

ne Schnittstelle zwischen Hafenviertel, in dem eher einkommensstarke Bewohner leben, und dem Nordend bilden sollen. Ich hoffe, dass dort wirklich eine Mischung aus allen sozialen Schichten stattfindet. Ich werde meine drei Kinder jedenfalls dort hinschicken.

**Der alte Hafen war ein Symbol der Industriestadt Offenbach. Wofür steht der neue Hafen?**

Zunächst einmal für einen Neubeginn. Wie sich das profilieren wird, wird sich zeigen. Denn momentan haben wir es vornehmlich noch mit Wohnbebauung zu tun. Im dritten Bauabschnitt werden Gewerberäume dominieren, vor allem wohl Büros.

**Es hieß, der Hafen mache innovative Konzepte möglich, die sich auf die gesamte Stadt übertragen ließen. Aber was ist an der Hafenbebauung innovativ?**

Das sollten Sie eigentlich die Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft fragen. Aus meiner Sicht ist sicher der hohe Anteil an Freiflächen positiv zu bewerten. Die Hafentreppe gibt es schon, der Park kommt jetzt. Und die sind öffentlich, für alle nutzbar.

**Die HfG wird aus dem Zentrum an den Stadtrand in Richtung Frankfurt ziehen. Birgt das**

**nicht die Gefahr, dass die Hochschule wieder aus dem Bewusstsein der Offenbacher verschwindet, wie es früher der Fall war?**

Zunächst möchte ich festhalten, dass die HfG eine international ausgerichtete Kunsthochschule ist, die nicht nur in Stadt und Region aktiv ist. Aber unser Standort ist uns wichtig. Es ist Konsens, dass wir das Campusgelände auch im Hafen offenhalten wollen. Wir wünschen uns eine Vernetzung in die Stadt und ins Nordend hinein. Dafür stehe ich, und dafür stehen auch die Kolleginnen und Kollegen.

**Was bedeutet der Wegzug der HfG für die Innenstadt?**

Der Schlossplatz mit dem Isenburger Schloss ist zwar der Ursprung von Offenbach und damit von hoher symbolischer Signifikanz. Aber wir platzen aus allen Nähten. Uns fehlen 5000 Quadratmeter Fläche. Außerdem: Wir sind hier am Rande der Innenstadt, hinter uns ist der Main. Wir ziehen auch nicht an den Stadtrand. Von hier aus ist man in zehn Minuten zu Fuß am neuen Standort. Der gehört für mich fast noch zur Innenstadt.

**Gibt es eine Folgenutzung für die HfG-Gebäude?**

Im Masterplan ist eine öffentliche Nutzung vorgesehen.

**Auch Offenbach erlebt inzwischen Gentrifizierung.**

Ach, das sind so Schlagworte. Das wirkliche Geschehen erfasst man damit nicht. Gentrifizierung bedeutet die Verdrängung eines Teils der Bevölkerung aus einem Viertel, weil er die steigenden Mieten nicht mehr zahlen kann. Das ist in Deutschland empirisch nicht belegt.

**Warum sagen Sie das? Gentrifizierung findet doch statt.**

Verdrängung ist kaum möglich, weil wir in Deutschland einen sehr hohen Mieterschutz haben. Wer einen alten Mietvertrag hat, braucht sich wenig Sorgen zu machen. Selbst Mietsteigerungen sind überschaubar. Was passiert, ist vielmehr eine Schließung über einen relativ langen Zeitraum von zehn bis 15 Jahren. Das heißt, dass sich die Angebotsmieten so sehr erhöhen, dass Einkommensschwächere und häufig auch Menschen mit normalem Einkommen keine bezahlbare Wohnung mehr finden und woandershin ausweichen müssen. Das liegt aber auch daran, dass der soziale Wohnungsbau vernachlässigt wurde. Denn der Markt reguliert das nicht von alleine, wie sich gezeigt hat.

**Ist das auch in Offenbach ein Problem?**

Ja, wie in den meisten deutschen Kommunen. Aber es gibt den politischen Willen, den sozialen Wohnungsbau zu stabilisieren. Hinzu kommt etwas anderes. Offenbach hat die höchste Fluktuation in Deutschland. Im Nordend und in der Innenstadt liegen die Quoten bei über 20 Prozent jährlich. Wenn Wohnungen frei werden, kann der Vermieter die Miete marktüblich erhöhen. Und so verändert sich die Sozialstruktur im Haus und im Viertel. Ich möchte mit einem Irrtum aufräumen. Es heißt immer, die Mieter in Offenbach seien besonders günstig. Das stimmt nicht. Sie liegen hier zwar im Schnitt 20 Prozent unter denen in Frankfurt, aber sie sind deutlich teurer als in einigen Umlandgemeinden.

**Es gibt also doch Veränderung.**

Es gibt Anzeichen dafür, dass sich die Sozialstruktur im Nordend verändert. Und das kann ich nur begrüßen, weil eine stärkere soziale Durchmischung stattfinden würde. Ein Beispiel: In vieler KITAS im Nordend sind haupt sächlich Kinder aus sozial schwachen Familien. Viele haben einen Migrationshintergrund und bekommen Sprachunterricht. Aus Sicht der bürgerlich-deutschen Familien entspricht das nicht den Bedürfnissen ihrer Kinder. Dann geht man lieber woandershin. Das ist ein Problem. Unsere Akademiker-Familie ist im Nordend immer noch in der Minderheit. Ich hoffe natürlich, dass aus dem Nordend nicht irgendwann ein reiches, bürgerliches Viertel wird. Aber die Befürchtung muss ich wohl nicht haben. Wahrscheinlich werde ich das nicht mehr erleben. In Kreuzberg hat es 20 Jahre gedauert, bis die Leute nach Neukölln ausgewichen sind.

Interview: Agnes Schönberger



**Offenbach - Nordend**



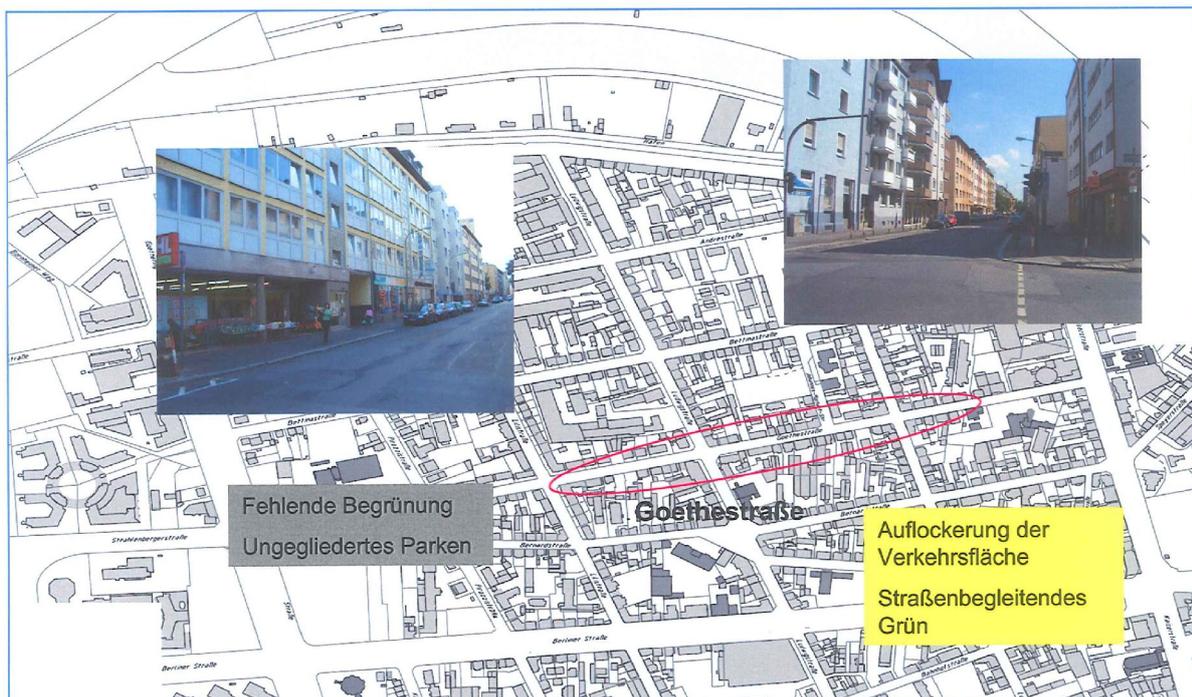
**Mögliches Untersuchungsgebiet**



**Städtebauliche Misstände / mögliche Maßnahmen**



**Städtebauliche Misstände / mögliche Maßnahmen**



Städtebauliche Misstände / mögliche Maßnahmen



Schließung der Raumkanten z.B. durch einen Gewerbehof für mittelständige Unternehmen

Nachnutzung von Gewerbeimmobilien

Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Innen- und Hinterhöfe z.B. Begrünung, Öffnung für die Öffentlichkeit

Anpassung der einzelnen Gebäude an die vorhandene Umgebung



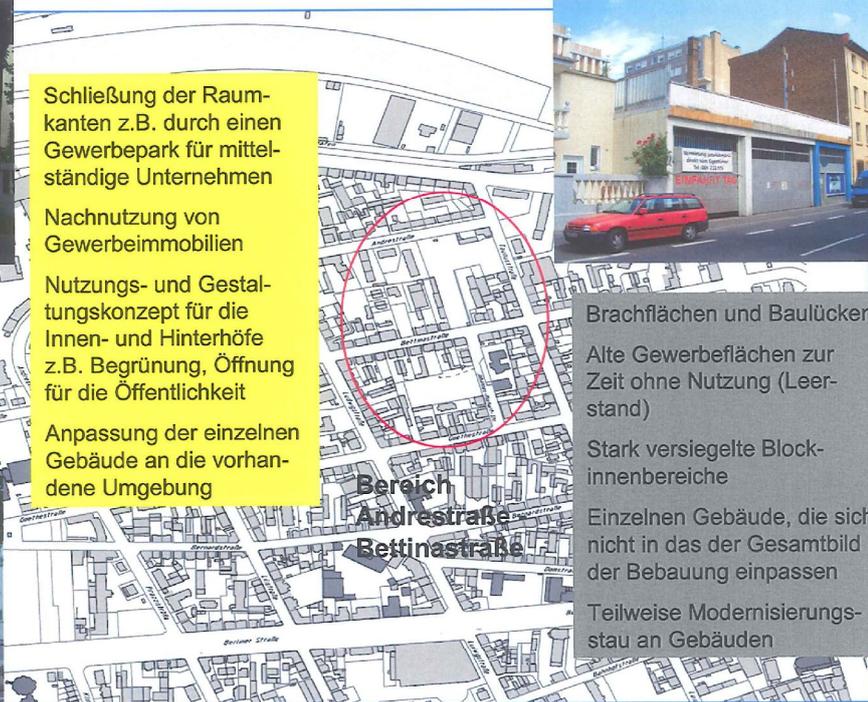
Brachflächen und Baulücken

Alte Gewerbeflächen zur Zeit ohne Nutzung (Leerstand)

Stark versiegelte Blockinnenbereiche

Einzelnen Gebäude, die sich nicht in das Gesamtbild der Bebauung einpassen

Teilweise Modernisierungstau an Gebäuden



Bereich  
Andrestraße  
Bettinastraße

Städtebauliche Misstände / mögliche Maßnahmen

Fehlende Hofgestaltung, Parken im Innenbereich

Fehlende Verbindung zwischen der Hafensinsel und Heynefabrik

Bereich  
Heynefabrik

Ergänzende Hofgestaltung (z.B. Begrünung, Außen-gastronomie, Herausnahme des ruhenden Verkehrs)

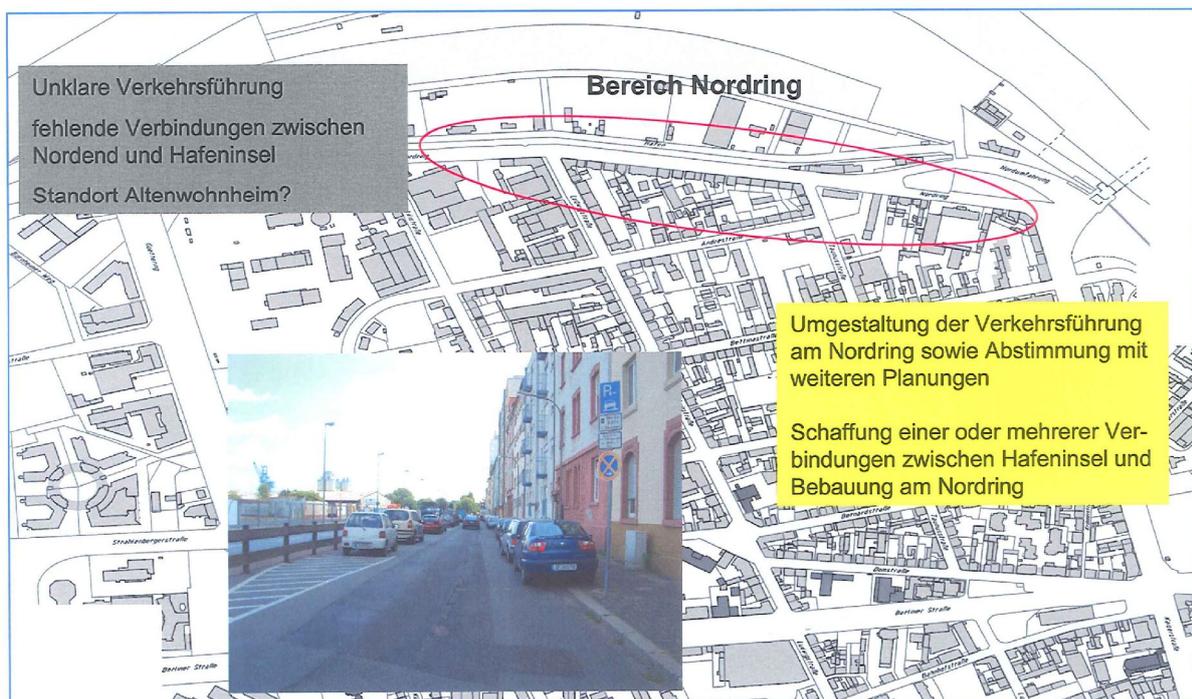
Verstärkte Anbindung an die Umgebung



Städtebauliche Missstände / mögliche Maßnahmen



Städtebauliche Missstände / mögliche Maßnahmen



**Städtebauliche Misstände / mögliche Maßnahmen**

**Bereich Nordring - Nordumfahrung**

Teilweise ungegliedertes Parken  
 Unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude  
 Instandhaltungsrückstau an Gebäuden

Umgestaltung der Parkflächen  
 Anpassung und Abstimmung der Gebäudehöhen  
 Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude

**Städtebauliche Misstände / mögliche Maßnahmen**

Brachliegende Grundstücke  
 Unklare Nutzung

Nutzungskonzepte/  
 Gestaltungskonzepte  
 Investoren

**Goethering  
Berliner Straße**

**Städtebauliche Missstände / mögliche Maßnahmen**

**Bereich Goethering - Nordring**

Sehr ungepflegter Sportplatz mit Fußball und Basketballfeld  
Schlecht erreichbar  
Ungeordnetes Parken

Umbau bzw. Ausbau des Sportplatzes  
Verbesserung der Zugangsmöglichkeiten zu angrenzenden Wohnquartieren  
Anlage eines Parkplatzes

**Städtebauliche Missstände / mögliche Maßnahmen**

Brachliegende und ungepflegte Innenhöfe  
Fehlende Grünflächen im privaten und öffentlichen Bereich

Nutzungs- und Gestaltungs-konzept für die Innen- und Hinterhöfe  
Anlegen von Grünflächen im öffentlichen und privaten Bereich

**Bereich Andrestraße - Ludwigstraße - Bettinastraße - Lilistraße**

## Städtebauliche Misstände im öffentlichen Raum



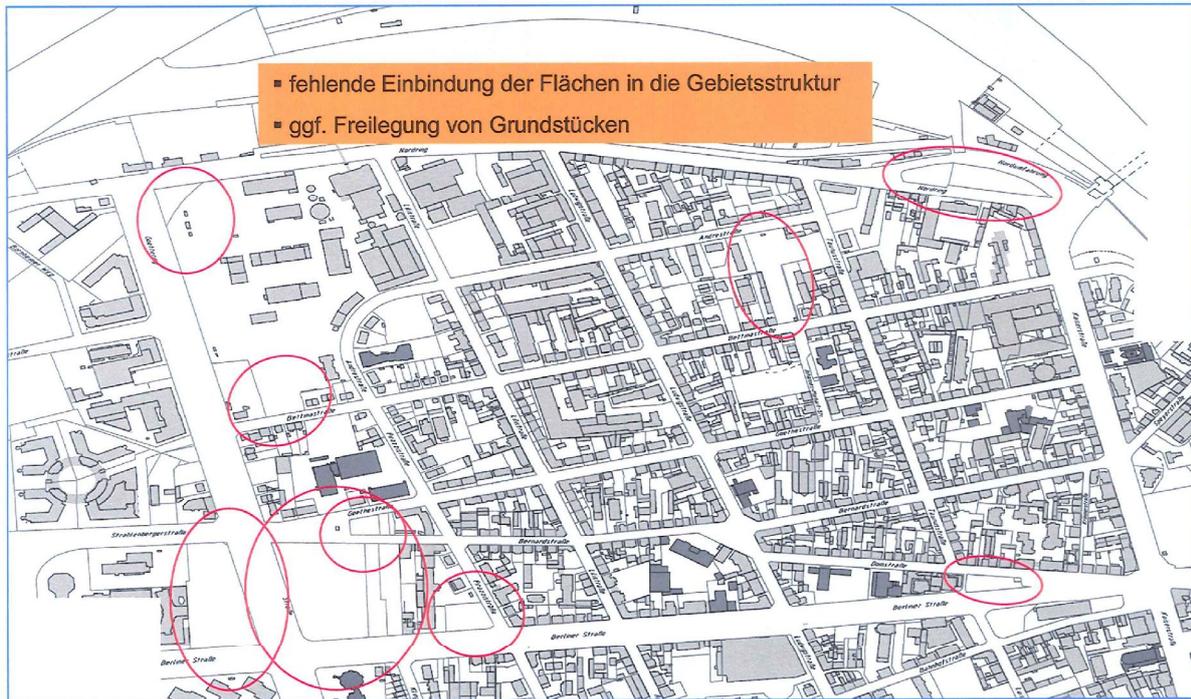
- Fehlende Begrünung bzw. Straßengestaltung
- Wildes oder unstrukturiertes Parken
- Teilweise unklare Verkehrsführung

## Städtebauliche Misstände im privaten Raum



- Hoher Versiegelungs- und Bebauungsgrad von Blockinnenbereichen
- Fehlende Hofgestaltung, geringe Aufenthaltsqualität

## Städtebauliche Misstände – größere Brachflächen



15

## Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten

### Potentiale und Entwicklungsziele:

- Sicherung als Wohnstandort insbesondere für sozial schwächere Bevölkerungsschichten, familienorientiertes Wohnungsangebot
- Erhaltung der Blockrandstrukturen
- Aufwertung der Blockinnenbereiche, z.B. durch ergänzende kleinteilige Wohnbebauung, Freiflächengestaltung, nichtstörende private Stellplatzanlagen
- Sicherung der Nahversorgungseinrichtungen und der öffentlichen Einrichtungen



16