

# Rathauspavillon Offenbach am Main

## Variantenuntersuchung und Machbarkeitsstudie

Zwischenbericht Stufe 1: Variantenuntersuchung  
Stand 16.06.2021

### **Auftraggeber:**

Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Senefelderstraße 162  
63069 Offenbach am Main

### **Auftragnehmer:**

**bb22** architekten  
+ stadtplaner  
maheras, nowak, schulz, wilhelm PartG mbB  
Niddastraße 84  
60329 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 900 2197 10  
Fax +49 69 900 2197 69  
felix.nowak@bb22.net  
www.bb22.net

mit

**riemenschneider+**  
Fabian Riemenschneider  
Ludwigstraße 187  
63067 Offenbach  
www.fabianriemenschneider.net  
mail@fabianriemenschneider.de

# Inhalt

1. Einleitung und Ausgangssituation
2. Aufgabe und Vorgehen
3. Kriterien und Bewertungsmatrix
4. Beschreibung der acht Varianten
5. Bewertung der acht Varianten
6. Zusammenfassung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

## 1. Einleitung und Ausgangssituation

Der Rathauspavillon am Stadthof 16 und 17 in Offenbach am Main wird noch voraussichtlich bis 2022 als Polizeiladen genutzt. Im Dezember 2020 wurde vom Magistrat der Stadt Offenbach beschlossen, mögliche Maßnahmen zu untersuchen um das Gebäude nachhaltig und attraktiv weiter nutzen zu können. Der Rathauspavillon ist auch zentrales Element des Zukunftskonzept Innenstadt, welches hier gastronomische Nutzungen und / oder öffentliche Nutzungen wie Wetterwerkstatt, Museum, Stadtinformation oder ähnliches vorsieht. Unter dem Begriff „Dachsteiger“ (begehbare Dach) wird die Nutzbarmachung der Dachfläche für Besucher und / oder Dachbegrünung vorgeschlagen.

In der von der Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH an bb22 architekten + stadtplaner in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie sollen Möglichkeiten des Umbaus, der Erweiterung und neuer Nutzungen überprüft und weiterentwickelt werden.

## 2. Aufgabe und Vorgehen

Mit dem Magistratsbeschluss von Dezember 2020 wurden acht Varianten für eine Variantenuntersuchung vorgegeben. In der vorliegenden Stufe 1 der Machbarkeitsstudie erfolgt eine Prüfung und Bewertung dieser acht Varianten. Die Varianten bestehen aus einzelnen Optionen, die entsprechend kombiniert wurden: Nutzung für Gastronomie, Nutzung als Kantine, Nutzung als Stadtinformation, Wettermuseum, Wetterwerkstatt oder ähnliches sowie Aufstockung oder begehbare Dach.

Zur Bewertung der Varianten wurden Kriterien in einer Bewertungsmatrix entwickelt und mit Auftraggeberin und den beteiligten Stakeholdern (Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Hauptamt, Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement) abgestimmt. Auf Grundlage dieser Bewertungskriterien erfolgt eine objektive und nachvollziehbare Prüfung und Bewertung der Varianten mit dem Ziel, 3 Varianten zu identifizieren und zu empfehlen, die in einer Stufe 2 weiter vertieft werden sollen. Bewertung und Empfehlung werden in vorliegendem Zwischenbericht zu Stufe 1 dargestellt und erläutert.

### 3. Kriterien und Bewertungsmatrix

In drei Treffen mit Auftraggeberin und beteiligten Stakeholdern wurden in einem ersten Schritt die Kriterien einer Bewertungsmatrix definiert und abgestimmt. Es wurde insbesondere auf drei Schwerpunkte aus dem 2020 erstellten Zukunftskonzept fokussiert und sämtliche Kriterien drei Bereichen zugeordnet: Städtebaulicher Kontext, Bestandsgebäude / Architektur, Gesellschaft / Bürger. So wurden für die acht Varianten etwa städtebauliche Potentiale und Strahlkraft, Möglichkeiten des Bestandsgebäudes und integrative und barrierearme Nutzungsmöglichkeiten für die diverse Stadtgesellschaft bewertet.

Im zweiten Schritt wurden die acht Varianten mit sämtlichen Kriterien auf einer Skala von 1-4 mit „trifft nicht zu“ (schlecht) bis „trifft stark zu“ (sehr gut) bewertet. Sämtliche Kriterien wurden vorerst gleich stark gewertet. Die Bewertung erfolgte parallel durch das beauftragte Planungsbüro und die beteiligten Stakeholder. Die Überlagerung der verschiedenen Einschätzungen führte zu einer gemeinsam abgestimmten Bewertung und wird im folgenden tabellarisch dargestellt.

Als Ergebnis der Auswertung können drei favorisierte Varianten zur weiteren Ausarbeitung in Stufe 2 benannt werden.

## KRITERIEN

*Verschiedene Kriterien zur Betrachtung und Bewertung der sozialen, ökonomischen und ökologischen Perspektive.  
Fokussierung auf drei wesentliche Schwerpunkte aus dem 2020 erstellten Zukunftskonzept der Agentur Urbanista.*

### STÄDTEBAULICHER KONTEXT

- 1 Aktivierung der Erdgeschosszone (Rückseiten, 360°)
- 2 Interaktion mit umlieg. Nutzungen/Nachbarschaft (Geschäftslage)
- 3 Aktivierung der angrenzenden, öffentlichen Freiflächen (Bespelung)
- 4 Beitrag zur Nutzungsvielfalt/ Nutzungsdurchmischung (Treffpunkt)
- 5 Stadtklimatische Verbesserung (Begrünung, grünes Band)
- 6 Potential für städtebaulichen Strahlkraft (innerstädtisch/überregional)

### BESTANDSGEBÄUDE/ ARCHITEKTUR

- 1 Verhältnis Raumbedarf zu vorhandenen Bestandsflächen
- 2 Räumliche Flexibilität für verschiedene Nutzungskonstellationen
- 3 Effizienter Betrieb. Verwaltung und niedrige Betriebskosten
- 4 Zu erwartende Frequentierung/ zeitliche Auslastung
- 5 Barrierefreiheit. Erschließbarkeit für mögl. viele Nutzergruppen
- 6 Ressourceneffizienz (Technisch- bauliche Effizienz: Aufwand + Baukosten)
- 7 Stärkung des architektonischen Grundgedanken (Umaana mit dem Bestand)

### GESELLSCHAFT/ BÜRGER

- 1 Nutzervielfalt. Nutzergruppen
- 2 Potential für Teilhabe und Interaktion
- 3 Möglichkeiten für öffentliche, kulturelle und integrative Nutzungen
- 4 Angebot für Umwelt- und Nachhaltigkeitsbildung
- 5 Nutzung lokaler Ressourcen (Beschäftigung / Handel)
- 6 Identitätsstiftendes Potential

## 4. Beschreibung der acht Varianten

mit den Stakeholdern am 10.06.21 abgestimmte Bezeichnung und Anforderungen der Varianten:

1. Ausschließlich gastronomische Nutzung (vollwertige Küche für warme Speisekarte muss vorhanden) des Rathauspavillons ohne Dachsteigermodell, dafür mit Dachbegrünung bzw. alternativ Urban Gardening
2. Ausschließlich gastronomische Nutzung des Rathauspavillons  
+ plus Dachsteigermodell (muss barrierefrei sein)
3. Gastronomische Nutzung des Rathauspavillons  
+ plus Aufstockung des Rathauspavillons  
+ plus Dachsteigermodell (muss barrierefrei sein)
4. Gastronomische Nutzung des Rathauspavillons  
+ plus Aufstockung des Rathauspavillons  
+ plus Dachsteigermodell (muss barrierefrei sein)  
+ plus Kantinennutzung
5. Gastronomische Nutzung des Rathauspavillons  
+ plus (vollwertige) Kantinennutzung (es kann nur eine städtische Kantine geben)  
- ohne Dachsteigermodell  
- ohne Aufstockung.
6. Nutzung des Rathauspavillons als Wetterwerkstatt / -museum oder Stadtinformation  
- ohne Dachsteigermodell
7. Nutzung des Rathauspavillons als Wetterwerkstatt / -museum oder Stadtinformation  
+ plus Dachsteigermodell (muss barrierefrei sein)
8. Nutzung des Rathauspavillons als Wetterwerkstatt / -museum oder Stadtinformation  
+ mit eventuell ergänzender/unterstützender/begleitender in die eigentliche Nutzung integrierte Gastronomie  
+ plus Aufstockung des Rathauspavillons  
+ plus Dachsteigermodell (muss barrierefrei sein)

## 5. Bewertung der acht Varianten

Auf den folgenden Seiten wird die Bewertung der acht Varianten abgebildet. Die Bewertungsmatrix wurde am 10.06.21 mit den Stakeholdern abgestimmt. Die drei Varianten mit der besten Bewertung sind mit der Kopfzeile in orange dargestellt.

# VARIANTE 1

Ausschließlich gastronomische Nutzung (vollwertige Küche für warme Speisekarte muss baulich möglich sein) des Rathauspavillons ohne Dachsteigermodell, dafür mit Dachbegrünung bzw. alternativ Urban Gardening

## STÄDTEBAULICHER KONTEXT

- 1 Aktivierung der Erdgeschosszone (Rückseiten, 360°)
- 2 Interaktion mit umlieg. Nutzungen/Nachbarschaft (Geschäftslage)
- 3 Aktivierung der angrenzenden, öffentlichen Freiflächen (Bespelung)
- 4 Beitrag zur Nutzungsvielfalt/ Nutzungsdurchmischung (Treffpunkt)
- 5 Stadtklimatische Verbesserung (Begrünung, grünes Band)
- 6 Potential für städtebaulichen Strahlkraft (innerstädtisch/überregional)

4				
3				
3				
2				
4				
3				

### Anmerkungen und Begründung

ausgehend vom gastronomischen nutzbarer Dachgarten / Kräuter und Gemüse / offene Studioküche / Just in Time regional und saisonal / Lager? / essbare Stadt

## BESTANDSGEBÄUDE/ ARCHITEKTUR

- 1 Verhältnis Raumbedarf zu vorhandenen Bestandsflächen
- 2 Räumliche Flexibilität für verschiedene Nutzungskonstellationen
- 3 Effizienter Betrieb, Verwaltung und niedrige Betriebskosten
- 4 Zu erwartende Frequentierung/ zeitliche Auslastung
- 5 Barrierefreiheit, Erschließbarkeit für mögl. viele Nutzergruppen
- 6 Ressourceneffizienz (Technisch- bauliche Effizienz: Aufwand + Baukosten)
- 7 Stärkung des architektonischen Grundgedanken (Umoana mit dem Bestand)

4				
3				
3				
3				
4				
4				
4				

Raumprogramm orientiert sich am Bestand - ggf. Lager als regionaler Marktladen - Doppelnutzung Cafe und Bar

## GESELLSCHAFT/ BÜRGER

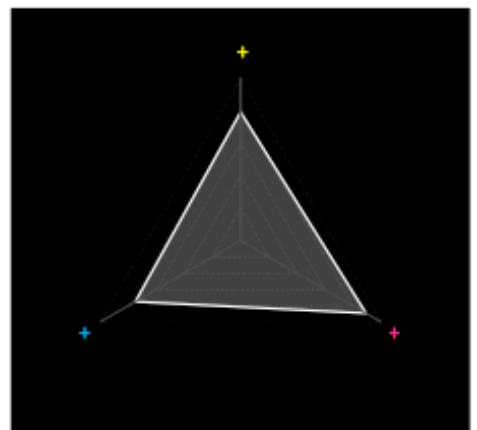
- 1 Nutzervielfalt, Nutzergruppen
- 2 Potential für Teilhabe und Interaktion
- 3 Möglichkeiten für öffentliche, kulturelle und integrative Nutzungen
- 4 Angebot für Umwelt- und Nachhaltigkeitsbildung
- 5 Nutzung lokaler Ressourcen (Beschäftigung / Handel)
- 6 Identitätsstiftendes Potential

2				
3				
4				
3				
3				
3				

von Bürgern für Bürger - z.B. Hafen2 Küche / internationale community. kann sein / muss aber nicht. Zu beurteilen wäre eine gastronomische Nutzung.

Pt.		Pt.	in %
19	von	24	79%
25	von	28	89%
18	von	24	75%
<b>62</b>	von	<b>76</b>	<b>82%</b>

Diagramme auf Basis gewichteter Punktzahlen!



# VARIANTE 2

Ausschließlich gastronomische Nutzung des Rathauspavillons  
 + plus Dachsteigermodell (muss barrierefrei sein - prüfen, ob Beschluss vorliegt.  
 Sonst "Sollte")

## STÄDTEBAULICHER KONTEXT

- 1 Aktivierung der Erdgeschosszone (Rückseiten, 360°)
- 2 Interaktion mit umlieg. Nutzungen/Nachbarschaft (Geschäftslage)
- 3 Aktivierung der angrenzenden, öffentlichen Freiflächen (Bespelung)
- 4 Beitrag zur Nutzungsvielfalt/ Nutzungsdurchmischung (Treffpunkt)
- 5 Stadtklimatische Verbesserung (Begrünung, grünes Band)
- 6 Potential für städtebaulichen Strahlkraft (innerstädtisch/überregional)

4				
3				
3				
3				
1				
3				

### Anmerkungen und Begründung

offene Studioküche / attraktive Dachfläche /  
 Skulptur / Spiel / Picknickwiese / Aussichtsplattform

## BESTANDSGEBÄUDE/ ARCHITEKTUR

- 1 Verhältnis Raumbedarf zu vorhandenen Bestandsflächen
- 2 Räumliche Flexibilität für verschiedene Nutzungskonstellationen
- 3 Effizienter Betrieb, Verwaltung und niedrige Betriebskosten
- 4 Zu erwartende Frequentierung/ zeitliche Auslastung
- 5 Barrierefreiheit, Erschließbarkeit für mögl. viele Nutzergruppen
- 6 Ressourceneffizienz (Technisch- bauliche Effizienz: Aufwand + Baukosten)
- 7 Stärkung des architektonischen Grundgedanken (Umaana mit dem Bestand)

3				
4				
2				
3				
4				
1				
1				

Raumprogramm orientiert sich am Bestand /  
 Doppelnutzung Cafe und Bar / Treppe nicht  
 barrierefrei / Aufzug innenliegend oder außenliegend  
 / Abschließbarkeit / Absturzsicherung / zweiter  
 Fluchtweg / Statik

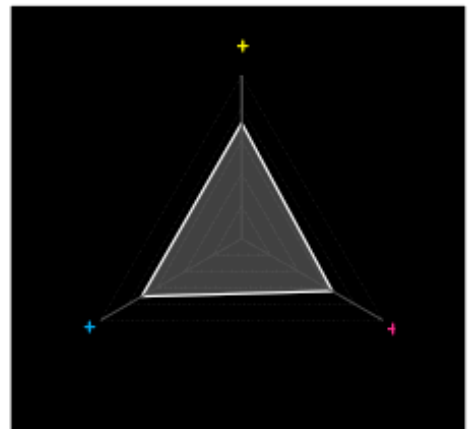
## GESELLSCHAFT/ BÜRGER

- 1 Nutzervielfalt, Nutzergruppen
- 2 Potential für Teilhabe und Interaktion
- 3 Möglichkeiten für öffentliche, kulturelle und interaktive Nutzungen
- 4 Angebot für Umwelt- und Nachhaltigkeitsbildung
- 5 Nutzung lokaler Ressourcen (Beschäftigung / Handel)
- 6 Identitätsstiftendes Potential

3				
2				
4				
2				
3				
3				

Dachsteiger als Bühne nutzen / Hochhäuser als  
 Kulisse / Zielgruppe Touristen und Kinder

Pt.		Pt.	in %
17	von	24	71%
18	von	28	64%
17	von	24	71%
<b>52</b>	<b>von</b>	<b>76</b>	<b>68%</b>

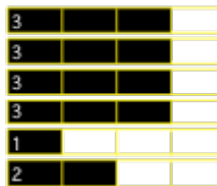


# VARIANTE 3

Gastronomische Nutzung des Rathauspavillons  
 + plus Aufstockung des Rathauspavillons  
 + plus Dachsteigermodell (muss barrierefrei sein)

## STÄDTEBAULICHER KONTEXT

- 1 Aktivierung der Erdgeschosszone (Rückseiten, 360°)
- 2 Interaktion mit umlieg. Nutzungen/Nachbarschaft (Geschäftslage)
- 3 Aktivierung der angrenzenden, öffentlichen Freiflächen (Bespelung)
- 4 Beitrag zur Nutzungsvielfalt/ Nutzungsdurchmischung (Treffpunkt)
- 5 Stadtklimatische Verbesserung (Begrünung, grünes Band)
- 6 Potential für städtebaulichen Strahlkraft (innerstädtisch/überregional)

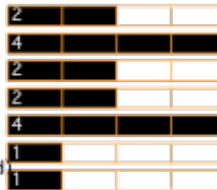


### Anmerkungen und Begründung

offene Studioküche / attraktive Dachfläche / Skulptur / Spiel / Picknickwiese / Aussichtsplattform / Abstandsflächenthematik / Denkmalschutz / Ensembleschutz

## BESTANDSGEBÄUDE/ ARCHITEKTUR

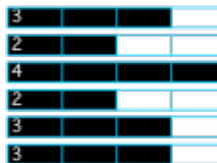
- 1 Verhältnis Raumbedarf zu vorhandenen Bestandsflächen
- 2 Räumliche Flexibilität für verschiedene Nutzungskonstellationen
- 3 Effizienter Betrieb, Verwaltung und niedrige Betriebskosten
- 4 Zu erwartende Frequentierung/ zeitliche Auslastung
- 5 Barrierefreiheit, Erschließbarkeit für mögl. viele Nutzergruppen
- 6 Ressourceneffizienz (Technisch- bauliche Effizienz: Aufwand + Baukosten)
- 7 Stärkung des architektonischen Grundgedanken (Umaana mit dem Bestand)



Doppelnutzung Cafe und Bar / Treppe ggf. nicht barrierefrei / Aufzug innenliegend oder außenliegend / öffentlich bis aufs Dach oder zweite Treppe / Abschließbarkeit / Absturzsicherung / zweiter Fluchtweg / Statik: Zunahme von Lasten / Brandschutz

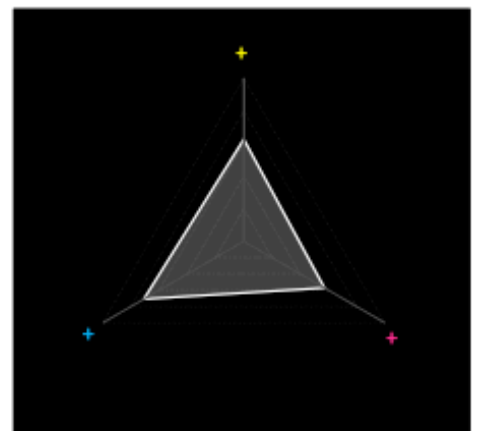
## GESELLSCHAFT/ BÜRGER

- 1 Nutzervielfalt, Nutzergruppen
- 2 Potential für Teilhabe und Interaktion
- 3 Möglichkeiten für öffentliche, kulturelle und integrative Nutzungen
- 4 Angebot für Umwelt- und Nachhaltigkeitsbildung
- 5 Nutzung lokaler Ressourcen (Beschäftigung / Handel)
- 6 Identitätsstiftendes Potential



zusätzlicher Projektraum als erweitertes Angebot / erweiterte Gastronomie / Architektur als Leuchtturm

Pt.	Pt.	in %
15	von 24	63%
16	von 28	57%
17	von 24	71%
48	von 76	63%

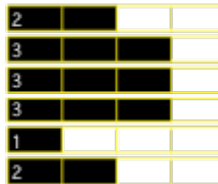


# VARIANTE 4

Gastronomische Nutzung des Rathauspavillons  
 + plus Aufstockung des Rathauspavillons  
 + plus Dachsteigermodell (muss barrierefrei sein)  
 + plus Kantinennutzung

## STÄDTEBAULICHER KONTEXT

- 1 Aktivierung der Erdgeschosszone (Rückseiten, 360°)
- 2 Interaktion mit umlieg. Nutzungen/Nachbarschaft (Geschäftslage)
- 3 Aktivierung der angrenzenden, öffentlichen Freiflächen (Bespelung)
- 4 Beitrag zur Nutzungsvielfalt/ Nutzungsdurchmischung (Treffpunkt)
- 5 Stadtklimatische Verbesserung (Begrünung, grünes Band)
- 6 Potential für städtebaulichen Strahlkraft (innerstädtisch/überregional)

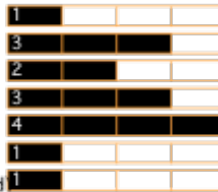


### Anmerkungen und Begründung

Platzbedarf für Küche bildet Rückseiten aus / Angebote Innen versus Außenbezug / Skulptur / Spiel / Picknickwiese / Aussichtsplattform / Abstandsflächenthematik / Denkmalschutz / Ensembleschutz

## BESTANDSGEBÄUDE/ ARCHITEKTUR

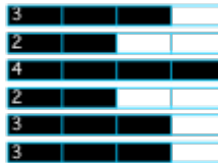
- 1 Verhältnis Raumbedarf zu vorhandenen Bestandsflächen
- 2 Räumliche Flexibilität für verschiedene Nutzungskonstellationen
- 3 Effizienter Betrieb, Verwaltung und niedrige Betriebskosten
- 4 Zu erwartende Frequentierung/ zeitliche Auslastung
- 5 Barrierefreiheit, Erschließbarkeit für mögl. viele Nutzergruppen
- 6 Ressourceneffizienz (Technisch- bauliche Effizienz: Aufwand + Baukosten)
- 7 Stärkung des architektonischen Grundgedanken (Umaana mit dem Bestand)



Doppelnutzung Cafe und Bar / Treppe ggf. nicht barrierefrei / Aufzug innenliegend oder außenliegend / öffentlich bis aufs Dach oder zweite Treppe / Abschließbarkeit / Absturzsicherung / zweiter Fluchtweg / Statik: Zunahme von Lasten / Brandschutz / Anforderung Kantinenküche: Platzbedarf inkl. Nebenräume / Koppelung mit Haus

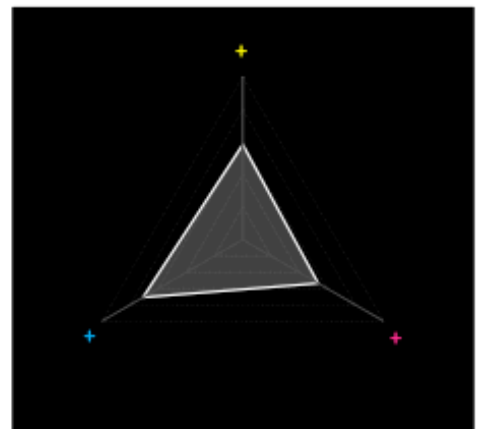
## GESELLSCHAFT/ BÜRGER

- 1 Nutzervielfalt, Nutzergruppen
- 2 Potential für Teilhabe und Interaktion
- 3 Möglichkeiten für öffentliche, kulturelle und interaktive Nutzungen
- 4 Angebot für Umwelt- und Nachhaltigkeitsbildung
- 5 Nutzung lokaler Ressourcen (Beschäftigung / Handel)
- 6 Identitätsstiftendes Potential



spezifische Angebote der Kantine für Mitarbeiter führen ggf. zu weniger Flexibilität für Bürger und externe Nutzer

Pt.	von	Pt.	in %
14	von	24	58%
15	von	28	54%
17	von	24	71%
46	von	76	61%



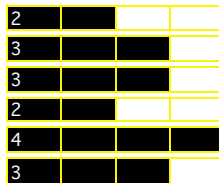


# VARIANTE 5

Gastronomische Nutzung des Rathauspavillons  
 + plus (vollwertige) Kantine (es kann nur eine städtische Kantine geben)  
 - ohne Dachsteigermodell  
 - ohne Aufstockung.

## STÄDTEBAULICHER KONTEXT

- 1 Aktivierung der Erdgeschosszone (Rückseiten, 360°)
- 2 Interaktion mit umlieg. Nutzungen/Nachbarschaft (Geschäftslage)
- 3 Aktivierung der angrenzenden, öffentlichen Freiflächen (Bespelung)
- 4 Beitrag zur Nutzungsvielfalt/ Nutzungsdurchmischung (Treffpunkt)
- 5 Stadtklimatische Verbesserung (Begrünung, grünes Band)
- 6 Potential für städtebaulichen Strahlkraft (innerstädtisch/überregional)

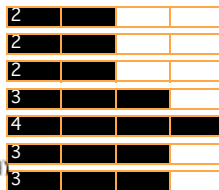


### Anmerkungen und Begründung

zusätzliches Angebot durch kleine Kantine (nicht als notwendige Versorgung von Mitarbeitern - Fördermöglichkeiten für CO2-neutrale Kantine / Schaufenster der Stadt. Anmerkung: Der ermittelte Flächenbedarf der Kantine kann nicht in dieser Variante untergebracht werden, Auf der Fläche könnte nur ein ergänzendes Kantineangebot realisiert werden, sofern dies von dem Betreiber wirtschaftlich und konzeptionell als machbar eingestuft wird.

## BESTANDSGEBÄUDE/ ARCHITEKTUR

- 1 Verhältnis Raumbedarf zu vorhandenen Bestandsflächen
- 2 Räumliche Flexibilität für verschiedene Nutzungskonstellationen
- 3 Effizienter Betrieb, Verwaltung und niedrige Betriebskosten
- 4 Zu erwartende Frequentierung/ zeitliche Auslastung
- 5 Barrierefreiheit, Erschließbarkeit für mögl. viele Nutzergruppen
- 6 Ressourceneffizienz (Technisch- bauliche Effizienz: Aufwand + Baukosten)
- 7 Stärkung des architektonischen Grundgedanken (Umwandlung mit dem Bestand)



Raumprogramm orientiert sich am Bestand / ggf. Lager als regionaler Marktladen / Mehrfachnutzung Cafe, Bar und Kantine / Raumnutzung für Lager und Co. Im HDW notwendig

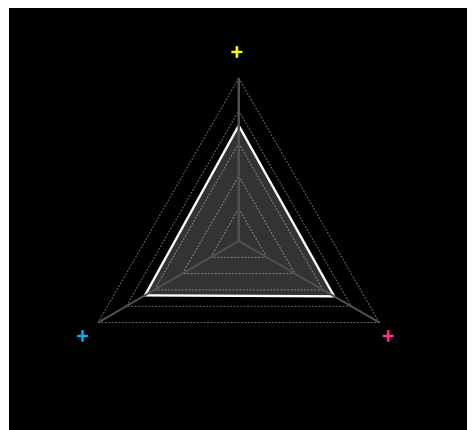
## GESELLSCHAFT/ BÜRGER

- 1 Nutzervielfalt, Nutzergruppen
- 2 Potential für Teilhabe und Interaktion
- 3 Möglichkeiten für öffentliche, kulturelle und integrative Nutzungen
- 4 Angebot für Umwelt- und Nachhaltigkeitsbildung
- 5 Nutzung lokaler Ressourcen (Beschäftigung / Handel)
- 6 Identitätsstiftendes Potential



kann sein, muss aber keine CO2-neutrale Kantine als Schaufenster der Stadt

Pt.	von	Pt.	in %
17	von	24	71%
19	von	28	68%
16	von	24	67%
<b>52</b>	<b>von</b>	<b>76</b>	<b>68%</b>



# VARIANTE 6

Nutzung des Rathauspavillons als Wetterwerkstatt / -museum oder  
Stadtinformation  
- ohne Dachsteigermodell

## STÄDTEBAULICHER KONTEXT

- 1 Aktivierung der Erdgeschosszone (Rückseiten, 360°)
- 2 Interaktion mit umlieg. Nutzungen/Nachbarschaft (Geschäftslage)
- 3 Aktivierung der angrenzenden, öffentlichen Freiflächen (Bespelung)
- 4 Beitrag zur Nutzungsvielfalt/ Nutzungsdurchmischung (Treffpunkt)
- 5 Stadtklimatische Verbesserung (Begrünung, grünes Band)
- 6 Potential für städtebaulichen Strahlkraft (innerstädtisch/überregional)

2	■	■	■	■
1	■	■	■	■
3	■	■	■	■
4	■	■	■	■
4	■	■	■	■
3	■	■	■	■

### Anmerkungen und Begründung

Multifunktionaler Showroom / maximal neutraler offener Raum / einfache Küche mit Bar und Café / Studioküche / Tanz, Ausstellung, Konferenz ...

## BESTANDSGEBÄUDE/ ARCHITEKTUR

- 1 Verhältnis Raumbedarf zu vorhandenen Bestandsflächen
- 2 Räumliche Flexibilität für verschiedene Nutzungskonstellationen
- 3 Effizienter Betrieb, Verwaltung und niedrige Betriebskosten
- 4 Zu erwartende Frequentierung/ zeitliche Auslastung
- 5 Barrierefreiheit, Erschließbarkeit für mögl. viele Nutzergruppen
- 6 Ressourceneffizienz (Technisch- bauliche Effizienz: Aufwand + Baukosten)
- 7 Stärkung des architektonischen Grundgedanken (Umaana mit dem Bestand)

4	■	■	■	■
4	■	■	■	■
3	■	■	■	■
3	■	■	■	■
4	■	■	■	■
4	■	■	■	■
4	■	■	■	■

maximaler Erhalt der Architektur / Infrastruktur für unterschiedliche Bespielung / Schaukasten

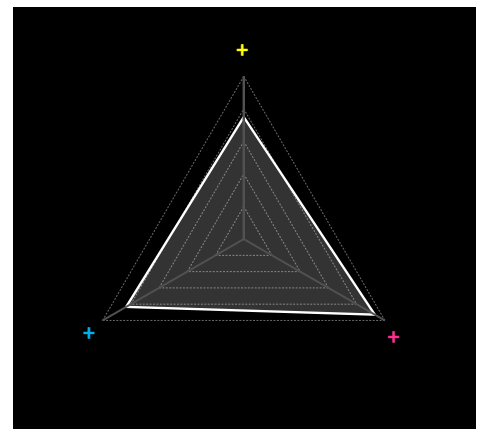
## GESELLSCHAFT/ BÜRGER

- 1 Nutzervielfalt, Nutzergruppen
- 2 Potential für Teilhabe und Interaktion
- 3 Möglichkeiten für öffentliche, kulturelle und integrative Nutzungen
- 4 Angebot für Umwelt- und Nachhaltigkeitsbildung
- 5 Nutzung lokaler Ressourcen (Beschäftigung / Handel)
- 6 Identitätsstiftendes Potential

4	■	■	■	■
4	■	■	■	■
4	■	■	■	■
4	■	■	■	■
2	■	■	■	■
3	■	■	■	■

Raum für Alle / maximale Partizipationsmöglichkeiten

Pt.	Pt.	in %
17	von 24	71%
26	von 28	93%
21	von 24	88%
<b>64</b>	<b>von 76</b>	<b>84%</b>

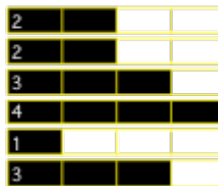


# VARIANTE 7

Nutzung des Rathauspavillons als Wetterwerkstatt / -museum oder  
 Stadtinformation  
 + plus Dachsteigermodell (muss barrierefrei sein)

## STÄDTEBAULICHER KONTEXT

- 1 Aktivierung der Erdgeschosszone (Rückseiten, 360°)
- 2 Interaktion mit umlieg. Nutzungen/Nachbarschaft (Geschäftslage)
- 3 Aktivierung der angrenzenden, öffentlichen Freiflächen (Bespelung)
- 4 Beitrag zur Nutzungsvielfalt/ Nutzungsdurchmischung (Treffpunkt)
- 5 Stadtklimatische Verbesserung (Begrünung, grünes Band)
- 6 Potential für städtebaulichen Strahlkraft (innerstädtisch/überregional)

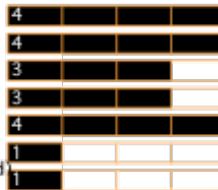


### Anmerkungen und Begründung

Multifunktionaler Showroom / maximal neutraler offener Raum / einfache Küche mit Bar und Café / Studioküche / Tanz, Ausstellung, Konferenz ... / Begehbare Skulptur / Wetterspielplatz

## BESTANDSGEBÄUDE/ ARCHITEKTUR

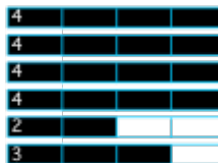
- 1 Verhältnis Raumbedarf zu vorhandenen Bestandsflächen
- 2 Räumliche Flexibilität für verschiedene Nutzungskonstellationen
- 3 Effizienter Betrieb, Verwaltung und niedrige Betriebskosten
- 4 Zu erwartende Frequentierung/ zeitliche Auslastung
- 5 Barrierefreiheit, Erschließbarkeit für mögl. viele Nutzergruppen
- 6 Ressourceneffizienz (Technisch- bauliche Effizienz: Aufwand + Baukosten)
- 7 Stärkung des architektonischen Grundgedanken (Umaana mit dem Bestand)



Raumprogramm orientiert sich am Bestand / Doppelnutzung Café und Bar / Treppe ggf. nicht barrierefrei / Aufzug innenliegend oder außenliegend / Abschließbarkeit / Absturzsicherung / zweiter Fluchtweg / Statik

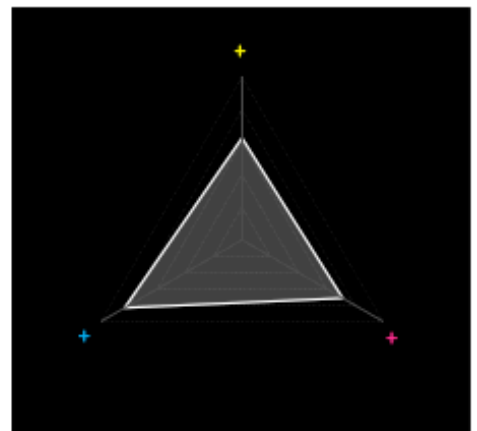
## GESELLSCHAFT/ BÜRGER

- 1 Nutzervielfalt, Nutzergruppen
- 2 Potential für Teilhabe und Interaktion
- 3 Möglichkeiten für öffentliche, kulturelle und interaktive Nutzungen
- 4 Angebot für Umwelt- und Nachhaltigkeitsbildung
- 5 Nutzung lokaler Ressourcen (Beschäftigung / Handel)
- 6 Identitätsstiftendes Potential



Raum für Alle / maximale Partizipationsmöglichkeiten / Dachsteiger als Bühne nutzen / Hochhäuser als Kulisse / Zielgruppen: Familien, Touristen und Kinder / Edutainment / Klimaschutz und Klimawandelanpassung erlebbar machen

Pt.	von	Pt.	in %
15	von	24	63%
20	von	28	71%
21	von	24	88%
<b>56</b>	<b>von</b>	<b>76</b>	<b>74%</b>

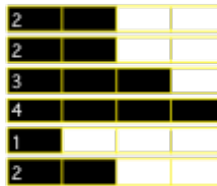


# VARIANTE 8

Nutzung des Rathauspavillons als Wetterwerkstatt / -museum oder Stadtinformation  
 + mit eventuell ergänzender/unterstützender/begleitender in die eigentliche Nutzung integrierte Gastronomie  
 + plus Aufstockung des Rathauspavillons

## STÄDTEBAULICHER KONTEXT

- 1 Aktivierung der Erdgeschosszone (Rückseiten, 360°)
- 2 Interaktion mit umlieg. Nutzungen/Nachbarschaft (Geschäftslage)
- 3 Aktivierung der angrenzenden, öffentlichen Freiflächen (Bespelung)
- 4 Beitrag zur Nutzungsvielfalt/ Nutzungsdurchmischung (Treffpunkt)
- 5 Stadtklimatische Verbesserung (Begrünung, grünes Band)
- 6 Potential für städtebaulichen Strahlkraft (innerstädtisch/überregional)

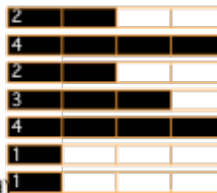


### Anmerkungen und Begründung

attraktive Dachfläche / Skulptur / Spiel / Picknickwiese / Aussichtsplattform / Abstandsflächenthematik / Denkmalschutz / Ensembleschutz / Multifunktionaler Showroom / maximaler neutraleroffener Raum / einfache Küche mit Bar und Café / Studioküche / Tanz, Ausstellung, Konferenz ...

## BESTANDSGEBÄUDE/ ARCHITEKTUR

- 1 Verhältnis Raumbedarf zu vorhandenen Bestandsflächen
- 2 Räumliche Flexibilität für verschiedene Nutzungskonstellationen
- 3 Effizienter Betrieb, Verwaltung und niedrige Betriebskosten
- 4 Zu erwartende Frequentierung/ zeitliche Auslastung
- 5 Barrierefreiheit, Erschließbarkeit für mögl. viele Nutzergruppen
- 6 Ressourceneffizienz (Technisch- bauliche Effizienz: Aufwand + Baukosten)
- 7 Stärkung des architektonischen Grundgedanken (Umaana mit dem Bestand)



Doppelnutzung Café und Bar / Treppe ggf. nicht barrierefrei / Aufzug innenliegend oder außenliegend / öffentlich bis aufs Dach oder zweite Treppe? / Abschließbarkeit / Absturzsicherung / zweiter Fluchtweg / Statik: Zunahme von Lasten / Brandschutz

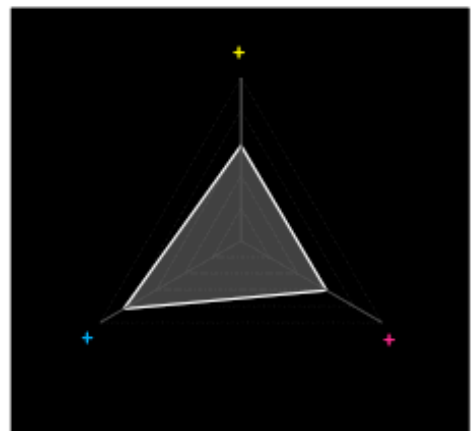
## GESELLSCHAFT/ BÜRGER

- 1 Nutzervielfalt, Nutzergruppen
- 2 Potential für Teilhabe und Interaktion
- 3 Möglichkeiten für öffentliche, kulturelle und integrative Nutzungen
- 4 Angebot für Umwelt- und Nachhaltigkeitsbildung
- 5 Nutzung lokaler Ressourcen (Beschäftigung / Handel)
- 6 Identitätsstiftendes Potential



Raum für Alle / maximale Partizipationsmöglichkeiten / Dachsteiger als Bühne nutzen / Hochhäuser als Kulisse / Zielgruppen: Familien, Touristen und Kinder / Edutainment / Klimaschutz und Klimawandelanpassung erlebbar machen

Pt.	von	Pt.	in %
14	von	24	58%
17	von	28	61%
20	von	24	83%
51	von	76	67%



## 6. Zusammenfassung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Varianten 1, 6 und 7 haben in der Bewertung die höchste Punktzahl erreicht. Es wird vorgeschlagen, mit diesen drei Varianten weiter zu arbeiten und so ein möglichst großes und vielfältiges Spektrum der Möglichkeiten abzubilden.

Zu den gewählten Varianten sollen folgende Konzepte in Stufe 2 der Machbarkeitsstudie weiter ausgearbeitet werden:

### **Variante 1:**

**Ausschließlich gastronomische Nutzung (vollwertige Küche für warme Speisekarte muss vorhanden) des Rathauspavillons ohne Dachsteigermodell, dafür mit Dachbegrünung bzw. alternativ Urban Gardening**

>> Offenbacher Küch(e) mit Dachkräutergarten

Gastronomische Nutzung als „Offenbacher Küch“ mit Kräutergarten auf dem Dach, als kooperatives nachhaltiges Projekt mit dem Ziel innovativer Ausstrahlungskraft.

Eine Kombination aus regionalen / saisonalen Erzeugnissen und die Integration verschiedener lokaler Akteure unter einem Dach.

Vom Frühstück bis zum Mittag- / und Abendessen, wird ein Ort der Begegnung geschaffen, der das Ziel verfolgt, auch direkt vor Ort erzeugte, authentische und nachhaltige Produkte für alle Bürger der Stadt zu zubereiten.

Ein Ort, an dem man den Tag mit einem kleinen Espresso beginnt und mit einem erfrischenden Getränk am Abend beendet, an dem man sich mit Freunden zum Mittagessen trifft und Kinder den angrenzenden Stadthof bespielen - ein Ort, der einen durch den Tag und die Woche begleitet.

Ein Team von motivierten Akteuren, die über leichte Küche, Kuchen und selbstgemachter Limonade es sich als Aufgabe gemacht hat, die Innenstadt mit Ihren Kochkünsten zu bereichern. Mit einem Dachgarten, der die regional einbezogene Landwirtschaft mit Küchenkräutern und einem Standort für Bienen vervollständigt und Schulklassen die essbare Stadt spielerisch vermittelt.

Durch verschiedene Schaltbarkeit der Räume ergibt sich die Möglichkeit, sich offen und flexibel an unterschiedliche Nutzungssituationen anzupassen.

Auch Kochkurse mit Einbindung motivierter Bürger\*innen vermitteln die kulinarische Vielfalt der Stadt und stärkt die Akzeptanz und Identifikation eines Ortes für alle.

### **Variante 6:**

#### **Nutzung des Rathauspavillons als Wetterwerkstatt / -museum oder Stadtinformation - ohne Dachsteigermodell**

>> ein Offener Raum in einer wiederhergestellten Architekturikone/ Zeitzeuge, ein Raum von allen, für alle.

Im Fokus steht die Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters des Pavillons, mit dem Ziel, einen Raum für verschiedenste Nutzungen zu schaffen.

Die räumliche Organisation wird als offener Raum mit maximal anpassungsfähiger Infrastruktur für bürgerschaftliches Engagement geplant und bindet relevante lokale Initiativen und Projekte in zentraler Lage vor dem städtischen Rathaus ein.

Ein Ort, der wie eine Art Labor funktioniert und durch seine offene bauliche Gestaltung und Grundausstattung von möglichst vielen Nutzen bespielt/ genutzt werden kann. Des Weiteren kann durch seine Grundausstattung und Vorrichtung, wie z.B. für eine Küche auch auf vielfältige Nutzungsansprüche reagiert werden.

Vereine, Kurse, Veranstaltung, Ausstellungen, Treffen, regionale und überregionale Akteure, Kunst und Kultur und vieles mehr unter einem Dach. Von einem Flohmarkt über Sprachkurse, Workshops, Kino, Galerie, Konferenz, von Tanz bis Kunst und Kultur. Ein Ort, an dem sich verschiedenste Menschen begegnen, ein Ort an dem kein zentraler Programmgestalter vorhanden ist sondern sich Menschen spontan über soziale Medien verabreden, ein öffentlicher Ort: der Openspace.

### **Variante 7:**

#### **Nutzung des Rathauspavillons als Wetterwerkstatt / -museum oder Stadtinformation oder Ähnlichen + plus Dachsteigermodell (muss barrierefrei sein)**

>> Wetter- und Klimahaus/ Labor +

Mitmach- und Erlebnishaus zu Wetter, Klima und Nachhaltigkeit als Wettermuseum der neuen Art mit grünen Räumen auf dem Dach in dem die Besucher zu Forschern werden. Gebäudeumnutzung und Aufstockung als Anschauungsobjekt für urbane Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimawandelanpassung. Räume für feste und flexible Ausstellungen und Veranstaltungen, flankiert von kleinem Bistro und Shop. Konzeption, Bespielung und Betrieb in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren und Initiativen (Deutscher Wetterdienst, Initiative Stadtbiotop Offenbach, etc.).

Mit einer barrierefreien Erschließungsmöglichkeit der Dachflächen und Aufstockung entsteht eine terrassenähnliche Atmosphäre und erweitert das Raumprogramm der Erdgeschossflächen für Experimente und Flächen zum verweilen.

## Impressum

Fabian Riemenschneider, Felix Nowak, Johannes Gerstenberg

**bb22** architekten  
+ stadtplaner

**bb22 architekten + stadtplaner**

maheras, nowak, schulz, wilhelm PartG mbB

Niddastraße 84

60329 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 900 2197 10

Fax +49 69 900 2197 69

[felix.nowak@bb22.net](mailto:felix.nowak@bb22.net)

[www.bb22.net](http://www.bb22.net)

mit

**riemenschneider+**

Fabian Riemenschneider

Ludwigstraße 187

63067 Offenbach

[www.fabianriemenschneider.net](http://www.fabianriemenschneider.net)

[mail@fabianriemenschneider.de](mailto:mail@fabianriemenschneider.de)