

Neue Wege in der Projektentwicklung Hafen Offenbach als Beispiel für eine gelungene Revitalisierung

Dipl.-Ing. Daniela Matha, Geschäftsführerin Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG und OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH;

Dipl.-Geol. Ralf Röser, Geschäftsbereichsleiter CDM Smith Alsbach;

Intro

Die Wiedernutzung brach gefallener Flächen rückt in den Kommunen im Hinblick auf die Schaffung attraktiver, lebenswerter Städte bei gleichzeitig immer geringer werdendem Angebot an verfügbaren Neubauflächen zunehmend in den Fokus des Interesses. Durch die Revitalisierung dieser Grundstücke wird gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung ein aktiver Beitrag zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme geleistet. Trotz zahlreicher Initiativen, Aktionsbündnisse und Empfehlungen betrug die tägliche Flächeninanspruchnahme in Deutschland in den Jahren 2009 und 2010 immer noch 77 ha pro Tag. Damit ist Deutschland immer noch weit entfernt von den 30 ha pro Tag, die sich die Bundesregierung bis 2020 als Ziel gesetzt hat.

Ein gelungenes Beispiel für Revitalisierung ist die Entwicklung des Hafens in Offenbach zu einem Standort für hochwertiges Wohnen und Arbeiten am Wasser. Der Binnenhafen wurde seit 1900 industriell genutzt, hat aber in den 1990er Jahren seine Bedeutung verloren. Im Zuge der Baureifmachung des ehemals schwerpunktmäßig als Mineralöllager und -umschlagplatz sowie für Metallhandelsbetriebe genutzten Areals mussten zahlreiche Fragen gelöst werden, um die Voraussetzungen für eine Neunutzung des am Main gelegenen Standortes zu ermöglichen.



Abb. 1: Region

Der Hafen befindet sich nördlich der Offenbacher Innenstadt direkt am Main, 5 Kilometer von der Frankfurter Innenstadt entfernt. Mit seinen 26 ha Fläche und 6 ha Wasserfläche stellt er aktuell das größte am Wasser gelegene Entwicklungsareal im gesamten Rhein-Main-Gebiet dar.



Abb. 2: Luftbild 1984 © Stadt Offenbach



Abb. 3: Luftbild 2008 © Stadt Offenbach

Das Konzept sieht einen zukunftsfähigen Nutzungsmix für den Standort vor. Auf der Fläche werden Wohnungen, Büros sowie Gastronomie und Einzelhandel entstehen. Eine Grundschule mit Kita und die Ansiedlung der Offenbacher Hochschule für Gestaltung (HfG) geben dem Viertel zusätzliche Impulse. Eine großzügige Freiraum- und Grünflächenplanung in enger Zusammenarbeit mit den Fachplanern spielt für das für die Entwicklung des Hafens verantwortliche Projektteam der OPG eine große Rolle. Sie öffnet das neue Quartier zum bestehenden Stadtraum, ergänzt die gewachsenen Strukturen des Offenbacher Nordends und trägt dazu bei, dass Offenbach den Main wieder entdeckt und sich erneut zum Fluß orientiert.

Die ABG Frankfurt Holding erwartet im September 2013 den Einzug der ersten Mieter in ihre Mehrparteienhäuser und bereits im März 2013 beginnt die DIH Deutsche Wohnwerte GmbH mit der Vermarktung von 140 am Hafenbecken gelegenen Eigentumswohnungen.



Abb. 4: Hafentreppe © Grösch/Metzger

Schon heute findet man am Hafen einen urbanen Mikrokosmos: mit seinen Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie dem Beach Club und dem Kulturzentrum Hafen2 ist er weit über Offenbach hinaus bekannt.

Wie war der Weg von einem alten Ölhafen zu einem schon lebendigen und demnächst bewohnten Stadtviertel?

Diese so selbstverständlich erscheinende Entwicklung ist das Resultat eines geplanten und gesteuerten Prozesses.

Die OPG legt seit Beginn der Planungen im Jahr 2000 sehr großen Wert auf eine hohe und innovative Prozessqualität entlang der gesamten Wertschöpfungskette, angefangen bei der Altlastenentsorgung über die Projektentwicklung bis zur Qualität der Bauausführung.

Voraussetzung und Grundlage für die Entwicklung des Areals nach den Vorstellungen der OPG war die Zusammenarbeit mit Fachplanern, denen dieser hohe Qualitätsanspruch nicht fremd ist und die sich nie mit der erstbesten Lösung zufrieden geben. Eine weitere Voraussetzung war das Austarieren unterschiedlicher, teils divergierender Interessen des Grundstücksbesitzers/Vermarkters, der Ingenieure und die Festlegung gemeinsamer Qualitätsstandards. OPG, CDM und Behörde waren bereit, die Ziele, Sprache und Zwänge der jeweils anderen Beteiligten zu verstehen.

Diese produktive, innovative und ergebnisorientierte Vorgehensweise wird anhand der fünf folgenden Themen exemplarisch aufgezeigt:

Altlastensanierung:

Anstatt wie bei solchen Entwicklungsvorhaben meist üblich, den infolge der Vornutzung durch u. a. Mineralölkohlenwasserstoffe kontaminierten Boden des Areals abzutragen und aufwendig zu entsorgen, wurde gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Darmstadt ein auf die Gesamtfläche abgestimmter, flexibler Rahmensanierungsplan entwickelt.

Das heißt z. B.:

- Bis zum Beginn der baulichen Erschließung des Gesamtareals waren lediglich Grundwassersicherungs/-sanierungsmaßnahmen in den kontaminierten Bereichen notwendig.
- Grundsätzlich besteht keine Verpflichtung zur Bodensanierung. Daher existieren für den Geltungsbereich des Rahmensanierungsplans keine Sanierungszielwerte für den Boden. Hierdurch ist eine Kostensicherheit im Zuge der Baumaßnahmen gewährleistet.
- Berücksichtigung der Schadstoffminimierung durch Aushub im Zuge der Bebauung und den ebenfalls erforderlichen Oberflächengestaltungsmaßnahmen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauabschnitte im Zuge des Baufortschritts.
- In Abhängigkeit von Schadstofffracht und vorhandener Grundbelastung im angrenzenden Grundwasserkörper bzw. Vorfluter wurde eine differenzierte Sanierungsnotwendigkeit abgeleitet.
- Um den Investoren die vorhandenen nutzungsbedingten Informationen zur Verfügung zu stellen sowie die erforderlichen Maßnahmen bei der Bebauung abzustimmen, ist eine projektbezogene altlastenspezifische Ausführungsplanung zu erstellen. Die Inhalte dieser Ausführungsplanung wurden durch den Rahmensanierungsplan definiert und mit dem Sanierungsbescheid genehmigt.

Durch diese Flexibilität mit dem Rahmensanierungsplan ist es gelungen, die ursprünglich prognostizierten Kosten für die Altlastensanierung auf rund 1/5 zu reduzieren.

Städtebau:

OPG hat den Städtebau nicht nach den Sanierungsnotwendigkeiten entwickelt, sondern schon 2001 sechs Architekturbüros zu einem Workshop eingeladen und den besten architektonischen Entwurf ausgewählt. Die Freiraumplanung ist dabei ein wesentlicher Baustein der Gesamtkonzeption. Der Rahmensanierungsplan wurde nachträglich im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung des Areals konzipiert.

Finanzierbarkeit:

Für die OPG (als städtische Projektentwicklungsgesellschaft) war es wichtig, eine Lösung zu finden, die keine große Vorfinanzierung erfordert, sondern diese im Zuge der Erschließung und Veräußerung der Grundstücke erfolgt.

Die Finanzierbarkeit und Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen mussten gewährleistet sein.

Bespielung und Aneignung des Ortes:

Das Ziel war, ein bis dahin unzugängliches, auf der „inneren Landkarte“ der Offenbacher nicht vorhandenes Areal zu einer dauerhaften Nutzung zu führen.

Dabei hat die OPG auf die drei Bausteine Freizeit, Kultur und Bildung gesetzt. Das Areal wurde von Anfang an mit verschiedenen Zwischennutzungen (Hafen 2, Symposien, Boxclub Nordend, die Ölhalle, der King Kamehameha Beach Club oder Kunstaktionen im öffentlichen Raum) belebt.

Der Hafen wurde immer bekannter und zieht heute Kulturinteressierte und Szenegänger an, die für eine lebendige Atmosphäre sorgen und zum urbanen Charakter des Viertels beitragen. Es entwickelt sich ein spannendes Milieu aus Kultur, Gastronomie und Freizeitangeboten - die Mischung, die auch den zukünftigen Stadtteil ausmachen soll. Somit wird die Nutzung vorweg genommen und der Weg für einen Umzug der Nutzer ins neue Stadtviertel liegt nahe.



Abb. 3: King Kamehameha Beach Club © Grösch/Metzger

Umsetzung:

Für jedes Grundstück wird ein den jeweiligen Erfordernissen und der Lage angepasstes, spezielles Verfahren zur Vergabe angewendet. Je nach Grundstück werden unterschiedliche Investoren oder Investorengruppen angesprochen.

- **Beispiel Investorenauswahlverfahren Hafeninsel Mitte**

Hier handelt es sich um ein zweistufiges, transparentes Investorenauswahlverfahren mit dem Ziel einer Differenzierung des Masterplans und der Vermarktung von Grundstücken mit gekoppelter Wohn- und Gewerbenutzung in hochwertiger Hafensellage.

Mit diesem Auswahlverfahren soll ein Team (Investor/Projektentwickler/Bauträger o.ä. und Architekt/Stadtplaner) gefunden werden, das geeignet ist, auf diesem Grundstück eine adäquate und qualitätsvolle Wohn- und Gewerbebebauung im Sinne der OPG zu entwickeln und zu realisieren. Dieses Vorgehen erleichtert auch dank der schon abgestimmten Prozesse mit den Beteiligten der städtischen Ämter eine zügige Umsetzung der Bebauung.

- **Beispiel Freiraumkonzept**

Die Freiraumplanung ist ein wesentlicher Baustein der Gesamtkonzeption. Das Verhältnis von bebauten Flächen zu Freiflächen beträgt etwa 50 zu 50.

Die OPG geht in Vorleistung und beginnt mit der Gestaltung der hochwertigen Freiflächen und Parks schon im 1. Bauabschnitt. Der hohe Anspruch an die Landschaftsarchitektur wird früh sichtbar und dient sowohl als Marketinginstrument als auch als Zeichen für die Bürger. Das Grün am Wasser ist schon begeh- und spürbar und wird bereits genutzt.



Abb. 4: Oberer Molenpark © Grösch/Metzger

Der Hafen Offenbach ist ein Stadtquartier, das die Ansprüche moderner Menschen an Wohnen, Arbeiten und Freizeit in Einklang bringt. Zugleich nimmt es in gesellschaftlicher Verantwortung Rücksicht auf die nachfolgenden Generationen. Die OPG trägt der Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung des Hafens Offenbach mit ihrem ganzheitlichen Konzept Rechnung und wurde dafür von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat in Gold der Kategorie Stadtquartier Neubau ausgezeichnet.

Innovative, ökonomisch und ökologisch angemessene Bauprojekte erfordern auch eine anspruchsvolle Kultur des Umgangs aller Beteiligten im Bau- und Planungsprozess.

Der Abstimmungskreislauf zwischen OPG mit dem verlässlichen Partner CDM bei der technischen Umsetzung, Investor und Behörde sorgt dafür, dass die zu Beginn des Projektes verhandelten Rahmenbedingungen umgesetzt werden und die damit verbundene Kosten-/Planungssicherheit für die OPG gewahrt bleibt.

Diese außergewöhnliche Strategie könnte als Vorbild für andere Stadtentwicklungen dienen.



Abb. 5: Hafentreppe/ Bootspromenade/ABG Häuser © Grösch/Metzger



Abb. 6: Oberer Molenpark © Grösch/Metzger