

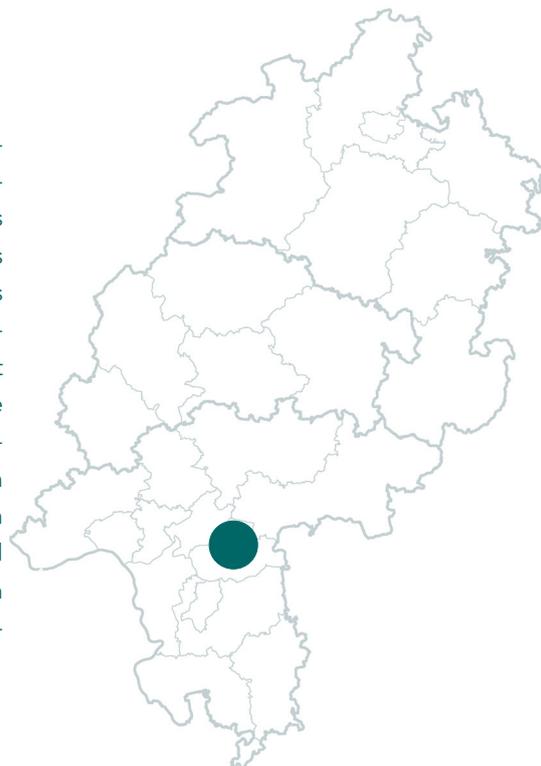
Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen

# Offenbach am Main - Östliche Innenstadt "Gründercampus ostpol°"



## Förderprogramm Soziale Stadt in Hessen

Das Fördergebiet Östliche Innenstadt gehört zu einem der ersten in das Förderprogramm der Sozialen Stadt aufgenommenen Standorte in Hessen. Die Stadt Offenbach am Main bewarb sich 1999 mit diesem Gebiet für die Aufnahme in das Förderprogramm. Die Aufnahme erfolgte im Programmjahr 2000 für 10 Jahre bis 2010. In diesem ca. 70 ha umfassenden Stadtteil leben etwa 15.000 Menschen aus über 50 Nationen. Das Quartier ist überwiegend von einer Wohn- und Mischnutzung mit überdurchschnittlicher Einwohnerdichte gegenüber der Gesamtstadt und durch einen gründerzeitlichen Gebäudebestand gekennzeichnet. Die typische 3 bis 5-geschossige Blockrandbebauung dieser Epoche prägt das dortige Stadtbild. Ein Mangel an Grün- und Freiflächen in den überalterten und dicht bebauten Gebieten ist die Folge, erschwerend hinzu kommen städtebauliche Ergänzungen bestehend aus Wohnhochhausbebauungen der frühen siebziger Jahre. Aufgrund dieser Symptomatik stand die Verbesserung von Freiflächen, die Neuschaffung von Spielplätzen und die Umgestaltung des Wohnumfeldes im Zentrum der Bestrebungen.





Gründercampus ostpol° (Foto: ostpol°, Offenbach a.M.)



Innenhof ostpol°  
(Foto: Peter Ambros, BI-Östliche Innenstadt)

## Offenbach a.M.- Östliche Innenstadt Gründercampus ostpol°

Das ehemalige Programmgebiet "Östliche Innenstadt" liegt im Herzen Offenbachs. Vielfalt ist das Stichwort zur Charakterisierung des Quartiers: Zahlreiche unterschiedliche Nationen leben hier auf dichtem Raum zusammen. Vielfalt? Diese Eigenschaft stellt jedoch nicht nur Chancen und Potentiale dar, sondern auch Probleme und Konflikte. Ein besonderes Projekt ist der Gründercampus ostpol°, der sich diese Umgebung zu Nutze macht.

Die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes erfolgte durch die Stadt auf der Basis eines maßgeblich vom Büro Stadt Objektplan erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan und weiterer Auftragnehmer.

Das Quartiersmanagement wurde von der NH-Projektstadt (nhgip) durchgeführt - den Auftrag dafür erteilte die Stadt Offenbach im Jahr 2002. Die Eröffnung des Stadtteilbüros am Mathildensplatz erfolgte nach der Einrichtung einer Lenkungsgruppe im gleichen Jahr. Das Stadtteilbüro stellt die zentrale Anlaufstelle im Herzen des Quartiers dar, sie ist ein Ort, mit dem viele Aktivitäten im und um den Stadtteil verknüpft sind.

Das Quartier ist ein hochverdichtetes Innenstadtquartier, ein Mischgebiet mit einem starken Anteil von Wohnnutzung. Die Gewerbestruktur ist geprägt von kleinen und mittleren Einzelhandels- und Gewerbebetrieben. Aber auch der Hauptsitz der Städtischen Sparkasse Offenbach und nicht zuletzt auch die Hochschule für Gestaltung befinden sich im Quartier. Als besonderes „asset“ des Quartiers kann der Wilhelmsplatz gelten, Standort eines der größten Wochenmärkte der Region. Eine Charakteristik des Quartiers besteht in dem großen Anteil von ausländischen Läden, welche von Call- und Internetshops, Schnäppchen-Läden, über Lebensmittel- bis hin zu Feinkostläden reichen. Die Stärkung des Einzelhandels und Kleingewerbes war ein wesentlicher Schritt zur Stärkung des gesamten Fördergebietes. Die Entwicklung des Wilhelmsplatzes zu einem der beliebtesten und attraktivsten Plätze mit einem erstklassigen Gastronomieangebot fiel zu großen Teilen in die Umsetzungsphase des Projekts. Die Revitalisierung und teilweise auch Umnutzung von Gewerbebrachen war ein weiterer Schwerpunkt der Quartiersentwicklung.

Städtebauliche Defizite prägten zu Projektbeginn den östlichen Quartierseingang, dieser wird von einer Hauptein- und Ausfallstraße sowie einer großen Gewerbebrache geprägt; gleiches gilt für den nördlichen Teil des Quartiers, der durch eine Häufung baulicher und städtebaulicher Mängel, wie Bauruinen oder verwahrlosten Wohngebäuden negativ beeinträchtigt wurde.

Es gibt jedoch auch Bereiche mit Anteilen an Gebäudeensembles und Einzelgebäuden, die aufgrund ihres Gestaltungswertes im Sinne des Denkmalschutzes erhaltenswert sind und dem Gebiet seinen typischen Charme verleihen. Auch die Verkehrssituation im Quartier erschien verbesserungsbedürftig. Das Planungsziel für dieses Handlungsfeld war, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zugunsten des Fußgängerverkehrs zu verringern und Verkehrsberuhigung dort zu realisieren, wo dies ohne Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Quartiers als Gewerbestandort möglich ist. Zu diesem Zweck wurde die Lenkungsgruppe Verkehrsmanagement gegründet.

Eine besondere Charakteristika des Quartieres ist der hohe Ausländeranteil. Dieser ist von ca. 30% im Jahr 1980 auf über 50% im Jahr 1998 gestiegen, der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund ist noch höher. Die hohe Konzentration der ausländischen und überdurchschnittlich hoch von Arbeitslosigkeit betroffenen Quartiersbevölkerung, hat zu einer einseitigen, negativen Entwicklung der Sozialstruktur geführt. Der Anteil von Sozialhilfeempfängern an der Bevölkerung lag zu Projektbeginn mit knapp

25% deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Auffällig ist ebenfalls der hohe Anteil von Kindern und Jugendlichen (0-18 Jahre), sie stellen mit rund 22% fast ein Viertel der Bevölkerung. Von den hier lebenden Kindern und Jugendlichen sind wiederum fast 60% ausländischer Herkunft.

Bezeichnend für das soziale Gefüge des Quartieres ist von Beginn an das Vorhandensein zahlreicher Initiativen, informeller Netzwerke und Gemeinschaftsaktivitäten. Diese konnten im Rahmen des Förderprogrammes durch das Quartiersmanagement weiter integriert, projektbezogen vernetzt, gefördert und ergänzt werden.

Eine Hauptmaßnahme im Sozialen Stadtgebiet ist der Gründercampus ostpol°. Daneben werden zahlreiche ordnungstechnische Einzelmaßnahmen wie Sperrmüll- und Hundekotaktionen aber auch gestaltungstechnischen Maßnahmen wie Hinterhofumgestaltungen oder vernetzende Maßnahmen wie Eigentümerunden und Wohnungsbörsen angeboten.

### Gründercampus ostpol°

Gründercampus, Hotspot für Kreative, Schmiede der Selbstständigkeit: der ostpol°. Tür an Tür arbeiten hier Texter, Designer und Künstler. In diesem Habitat können kreative Köpfe beim gemeinsamen Mittagessen Ideen schmieden und Projekte stemmen. Die Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach (GBO) und das Amt für Arbeitsförderung der Stadt Offenbach sind die Initiatoren dieser Petrischale. Neben diesem kreativen Flair wird den Gründern und Kreativen in diesem weithin orange leuchtenden Gebäude in der Hermann-Steinhäuser-Straße eine solide Infrastruktur für ihre Arbeit geboten. Dieses Angebot unterstützen die Existenzgründer, Kleinunternehmer oder mittelständischen Unternehmen: viele Terminverpflichtungen nehmen Zeit in Anspruch, so kann in hektischen Zeiten ein Telefonservice gute Hilfe leisten; durch die entfallende Telefonbesetzung bleibt den jungen Gründern mehr Zeit für ihre eigentlichen Tätigkeiten, da sie nicht den ganzen Tag im Büro präsent sein müssen.

Den Neustartern und Jungunternehmen stehen hier neben 33 Büros mit 20 bis 40 Quadratmeter Grundfläche Ateliers mit Größen ab 20 Quadratmetern zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich 29 Apartments für Studenten der Hochschule für Gestaltung in den oberen Etagen.



Quartiersaal im ostpol°  
(Foto: Peter Ambros, BI-Östliche Innenstadt)

Der im Erdgeschoss befindliche Quartiersaal lädt darüber hinaus nicht nur Anwohner des Mathildenviertels zur Nutzung ein, sondern bietet den Bewohnern des Ostpols° mietbaren Raum für größere Veranstaltungen. Weitere unterstützende Angebote sind ein Empfangs - und Postservice, die kostenlose Mitbenutzung der Besprechungsräume und der Gemeinschaftsküche.

#### Finanzierung

Die Finanzierung der gesamten Maßnahmen erfolgte aus Mittel des Bund-Länder-Programmes „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“, in welches die Östliche Innenstadt im Jahre 2000 aufgenommen wurde.

#### Gesamtausgaben

Bei Gesamtausgaben (2000-2010) von rd. **10,33 Mio. EUR** wurden Fördermittel eingesetzt.



Kulturveranstaltung im ostpol°  
(Foto: Peter Ambros, BI-Östliche Innenstadt)

#### Projektbeteiligte

Stadt Offenbach, Amt für Arbeitsförderung, Statistik und Integration (Projektleitung), Amt für Baumanagement und Stadtplanung NH ProjektStadt

#### Ansprechpartner

##### Marion Rüber-Steins

Magistrat der Stadt Offenbach am Main  
Stadtplanung, Verkehr und Baumanagement  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main  
Tel.: 069 8065-2261  
marion.rueber-steins@offenbach.de

##### Dr. Matthias Schulze-Böing

##### Ralf Theisen

Magistrat der Stadt Offenbach  
Arbeitsförderung, Statistik und Integration  
Domstraße 72  
63067 Offenbach am Main  
Tel.: 069 80658-200 und 069 8065-2275  
schulze-boeing@offenbach.de  
ralf.theisen@offenbach.de

#### Weitere Informationen und Gute Beispiele zum Programm Soziale Stadt in Hessen unter:

[www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)

#### Quellen und Fotonachweis

[www.ostpol-gruendercampus.de](http://www.ostpol-gruendercampus.de);  
[www.offenbach.de](http://www.offenbach.de)

Titelfoto: Peter Ambros, Bürgerinitiative (BI)-Östliche Innenstadt, Offenbach a.M.)



**Bearbeitung**

Servicestelle Hessische Gemeinschaftsinitiative  
Soziale Stadt (HEGISS) / HA Hessen Agentur GmbH