

Machbarkeitsstudie

# Stadtteilzentrum Hirschsprung-Breitensee für Dreieich Sprendlingen

Abschlussbericht Januar 2011



**Auftraggeber:**

Stadt Dreieich,  
 Fachbereich Planung und Bau,  
 Fachbereich Soziales, Schule und Integration

**Planungsbeteiligung:**

Stadt Dreieich

Herr Bürgermeister Dieter Zimmer

Erster Stadtrat Herr Martin Burlon

Fachbereich Planung und Bau,  
 Fachbereichsleiterin Frau Karen Kremer,  
 Projekt „Soziale Stadt“ Frau Katerina Kucera,  
 Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement Frau Beate Ossot

Fachbereich Soziales, Schule und Integration,  
 Fachbereichsleiter Herr Ralph Klose,  
 Projekt „Soziale Stadt“ Frau Ellen Grohe,  
 Kinder- und Jugendförderung Frau Ulrike Hisge-Weber

Fachbereich Gebäudemanagement,  
 Fachbereichsleiter Herr Jürgen Parg,  
 Technisches Gebäudemanagement Herr Harald Piazzi

Fachbereich Finanzen und Controlling,  
 Fachbereichsleiter Herr Matthias Portis

Fachdienstleiter Jugend und Soziales des Kreises Offenbach,  
 Herr Georg Horcher

Forum Sprendlingen Nord e.V.,  
 Frau Karin Ehrlich

Dekan Dekanat Dreieich, Pfarrer Reinhard Zincke

Evangelische Versöhnungsgemeinde Buchschlag-Sprendlingen,  
 Pfarrer Jochen Spengler und Pfarrer Hans-Joachim Wach

Evangelische Familienbildung im Kreis Offenbach,  
 Leiterin Frau Winifred von Mackensen.  
 Projektkoordinatorin Familienzentren Frau Barbara Kaufeld

Nieder-Ramstädter Diakonie,  
 Bau- und Projektentwicklung Frau Sabine Schmidt

Nassauische Heimstätte Wohnstadt,  
 Geschäftsstellenleiterin Offenbach Frau Gaby Faust

Paritätische Projekte gGmbH,  
 Quartiersmanager Herr Bastian Heckes

**Bearbeitung:**

bb22 Architekten und Stadtplaner,  
 info@bb22.net,  
 Herr Felix Nowak und Holmer Schleyerbach

In Kooperation mit  
 Büro Dr. Vogel GmbH,  
 berlin@bdrv.net,  
 Herr Dr. Vogel

Frankfurt/Main, den 14.01.2011

## INHALT

### ANALYSE

EINLEITUNG	
Vorgeschichte	
Planungsverfahren	
NAHERHOLUNGSGEBIET	
WOHNLAGE	
SUBZENTRUM	
KIRCHENGEMEINDE	
LÄRMMENTWICKLUNG	
VERMARKTBARE FLÄCHEN / VEREINIGUNGSBAULAST	

### STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

BAUFELDER	
FLÄCHEN	
SCHWARZPLAN	
LAGEPLAN	
STELLPLÄTZE	
BEBAUUNGSTYPOLOGIEN	

### STADTTTEILZENTRUM

LAGEPLAN	18
RAUMPROGRAMM	19
ERDGESCHOSS KRABELSTUBE/VERWALTUNG UND STADTTTEILZENTRUM	20
GRUNDRISSE STADTTTEILZENTRUM	21
INNENRAUM ZENTRALES CAFÉ	22

### WIRTSCHAFTLICHKEIT

4	BAUPHASEN	24
4	TRÄGERMODELL	25
6	Wer hat welche Rolle? - Beteiligungsanalyse	25
7	Betrachtung der Handlungsoptionen	26
7	INVESTITIONSKOSTEN	27
8	Kostenschätzung auf Grundlage Raumprogramm 09.09.2010	27
8	Was wird verbaut? Woher kommen die Gelder?	28
9	Voraussetzungen & Alternativen	29
9	JÄHRLICHE AUSGABEN BEZOGEN AUF DIE GEBÄUDE	30

### ANHANG

11	ZEITACHSE	32
12	NÖRDLICHER ZUGANG	33
13	Heutige Wegführung und tatsächliche Grundstücksgrenze	33
14	Schnitt A-A neue Wegführung und Gestaltung Übergang Stadt/Wald	34
14		
15		

## ANALYSE

### EINLEITUNG

#### Vorgeschichte

Die Stadt Dreieich hat in den Wohnsiedlungen Hirschsprung und Breitensee besonderen Entwicklungsbedarf festgestellt. Das Wohngebiet Hirschsprung-Breitensee aus den 50er/60er Jahren befindet sich direkt am Waldrand, am nördlichen Ortsrand von Sprendlingen, dem Hauptort von Dreieich. Die Entfernung zum Sprendlinger Zentrum beträgt etwa 1,5 km. Bereits Mitte der Neunziger Jahre entwickelte sich eine Bürgerinitiative zur Verbesserung der Lebenssituation im Stadtteil. Es entstand das Café Motz und daraus der Verein Forum Sprendlingen Nord, sowie der Nachbarschaftstreff. Die Stadtverordnetenversammlung veranlasst 2007, die Wohn- und Lebensbedingungen im Stadtteil zu untersuchen und aus der Verknüpfung der sozialräumlichen und städtebaulichen Untersuchungen einen Antrag für das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ zu stellen. Das Städtebauförderprogramm fördert die bauliche und soziale Stabilisierung von Stadtteilen, in denen sich kleinräumig soziale, städtebauliche, infrastrukturelle, ökonomische und ökologische Probleme konzentrieren. Die Stadtteilbevölkerung soll dabei aktiv in den Entwicklungsprozess einbezogen werden. 2008 wurde gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ein „Integriertes Entwicklungskonzept für Hirschsprung-Breitensee“ erarbeitet, welches auf der Basis einer Beschreibung und Analyse des Stadtteils Handlungsfelder, sowie Leitbild, Projekte und Maßnahmen definiert. Die Aussagen der am Prozess beteiligten BewohnerInnen machen deutlich, dass besonders die Nähe zum Wald und die vielfältigen Aktivitäten im Viertel eine große Qualität darstellen. Ein Defizit sehen Sie in der mangelnden Vernetzung der Akteure vor Ort. Zwar gibt es viele Gruppen und Aktivitäten im Viertel, jedoch fehlt sowohl für die Akteure als auch für die BewohnerInnen eine Informa-

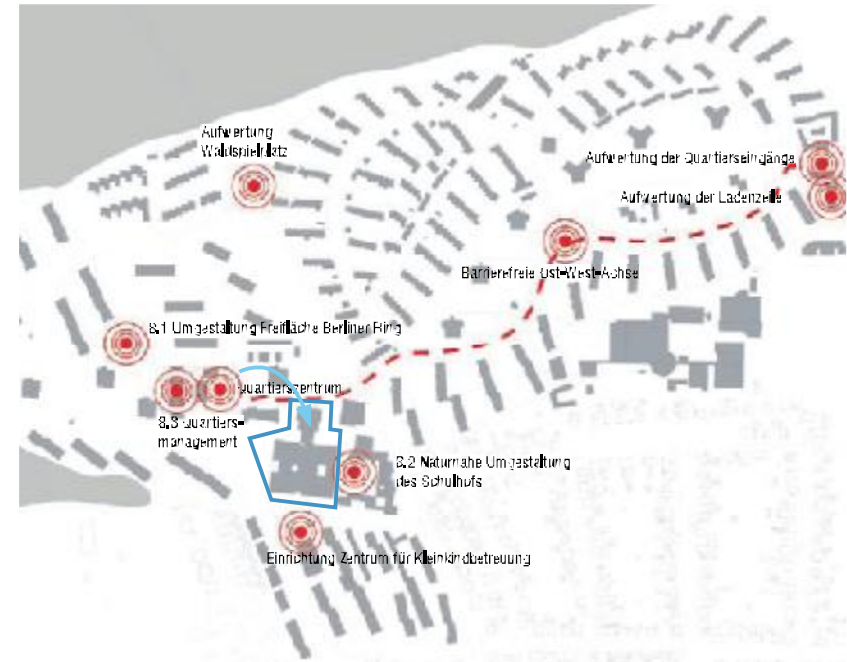


Abb: Lage im „Integrierten Entwicklungskonzept Hirschsprung-Breitensee“ 12/08,  
Grafik: MEMO CONSULTING

Innerhalb des Fördergebietes Hirschsprung-Breitensee liegt das ehemalige Schulgrundstück der Georg-Büchner-Schule (GBS). Die Schule wurde im Herbst 2009 an einen neuen Standort in Sprendlingen verlagert. Der Kreis Offenbach - Eigentümer des Grundstücks - beabsichtigt, die Grundstücksfläche der Georg-Büchner-Schule zu veräußern. Das Grundstück liegt zwischen dem Sudetenring und dem Berliner Ring, unmittelbar benachbart zur Gerhart-Hauptmann-Grundschule, der Kindertagesstätte der Ev. Versöhnungsgemeinde Buchschlag-Sprendlingen sowie dem Gemeindezentrum dieser Kirche. Da der Stadtteil über wenige Nachverdichtungspotenziale verfügt, stellt das Schulgrundstück eine besondere Chance für die Realisierung der Ziele des „Integrierten Entwicklungskonzeptes“ für Hirschsprung-Breitensee dar.

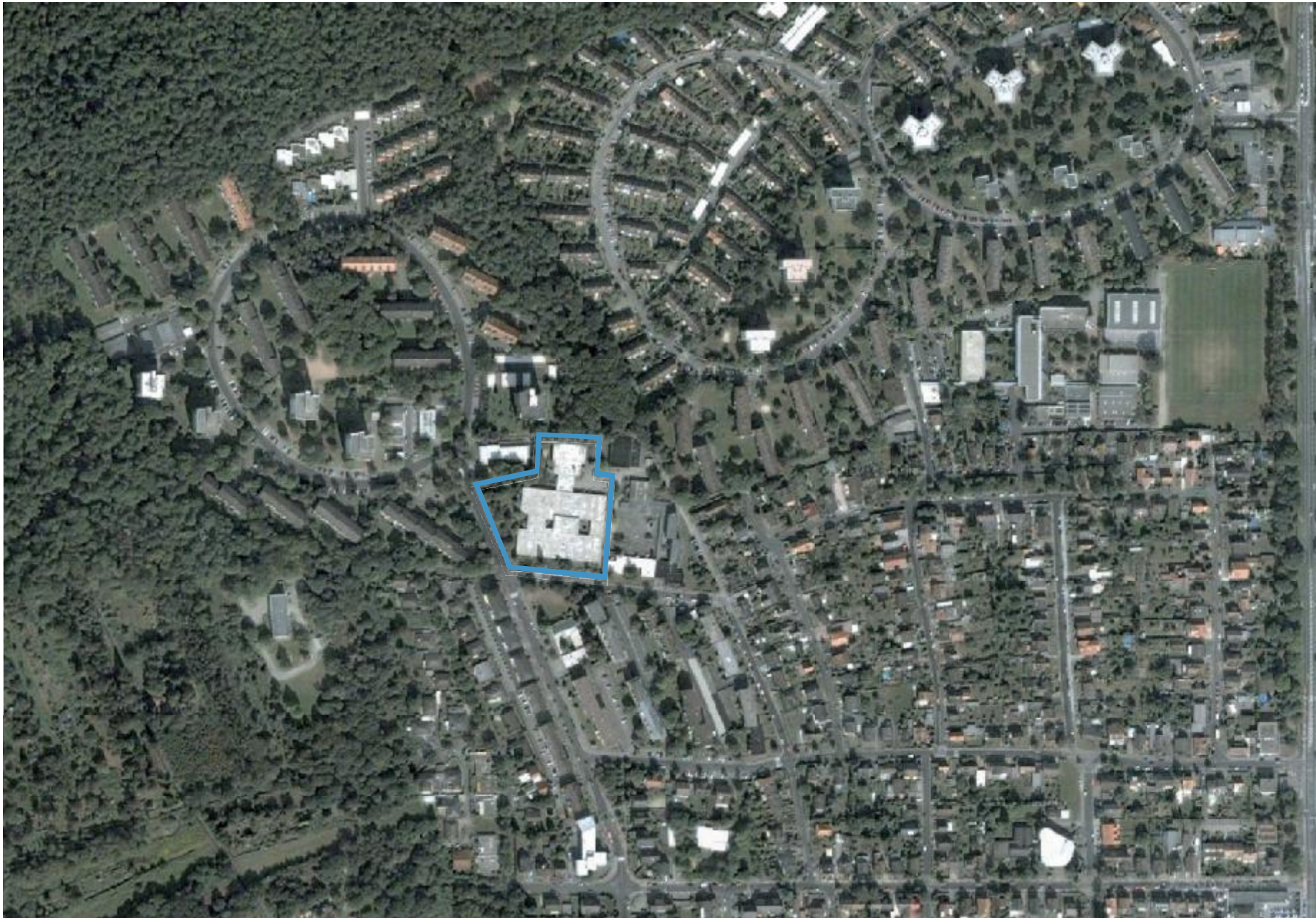


Abb: Luftbild Entwicklungsfläche ehemalige Georg-Büchner-Schule

## Planungsverfahren

Ziel des Arbeitskreis AK „Stadtteil- und Familienzentrum“ war es, ein Konzept für die Realisierung eines Stadtteilzentrums Hirschsprung-Breitensee auf einem Teil des Grundstücks der ehemaligen GBS zu erarbeiten und dieses in ein Gesamtkonzept für die Nachnutzung der Entwicklungsfläche einzupassen. Der Arbeitskreis setzt sich zusammen aus dem Projektteam Soziale Stadt der Stadt Dreieich (bestehend aus den zuständigen KollegInnen der Fachbereiche Planung und Bau sowie Soziales, Schule und Integration), des Kreises Offenbach (Fachdienste Gebäudemanagement sowie Jugend und Soziales), des Dekanats Dreieich sowie der Evangelischen Familienbildung im Kreis Offenbach, der ev. Versöhnungsgemeinde Buchschlag-Sprendlingen, des Vereins Forum Sprendlingen Nord, der Wohnungsbaugesellschaft Nassauische Heimstätte sowie der Nieder-Ramstädter Diakonie. Die Machbarkeitsstudie Stadtteilzentrum Hirschsprung-Breitensee wurde in einem mehrstufigen Verfahren erarbeitet und startete kurz vor der Sommerpause 2010 mit einem Kick-off Termin der im Arbeitskreis vertretenen Institutionen. Die Arbeitsergebnisse wurden aufgenommen und in einer stadträumlichen Studie umgesetzt. Im Spätsommer konnten die Ergebnisse der Studie präsentiert werden und in regelmäßigen Workshops die komplexen Abhängigkeiten zwischen Kosten, Nutzern und dem Raumkonzept kontinuierlich diskutiert und optimiert werden. Zum Ende des Jahres wurden die wesentlichen Parameter geprüft und die Ergebnisse in diesem Abschlussbericht zusammengefasst.

Die Machbarkeitsstudie schlägt für das Stadtteil- und Familienzentrum ein Ensemble aus zwei Baukörpern vor, welche sich um einen gemeinsamen öffentlichen Platz gruppieren. Unter den beschriebenen wirtschaftlichen Voraussetzungen können die bestehende Nutzung des Forum Nord, sowie einige ergänzende Nutzungen und eine U3-Betreuungseinrichtung in einem Neubau entwickelt werden. Das Raumprogramm wurde mit den beteiligten Institutionen abgestimmt, und auf ein minimal notwendiges Maß optimiert. Der ausgewählte Ort ermöglicht es, an einer der empfindlichsten Stellen des Stadtteils eine aktive Spange zwischen dem Berliner Ring und Sudetenring zu setzen und entsprechend des integrierten Entwicklungskonzept einen Impuls zur Aktivierung der bestehenden sozialen Kompetenzen zu setzen.



### NAHERHOLUNGSGEBIET

Die besondere Nähe zum Wald und die vielfältigen Aktivitäten im Viertel stellen bereits heute wesentliche Qualitäten im Quartier dar. Der Waldstreifen zwischen Sudeten- und Berliner Ring stellt neben seinen landschaftlichen und freizeitsportlichen Qualitäten aber auch eine deutliche Grenze/Zäsur zwischen den beiden Wohngebieten dar. Er wird im südlichen Teil von dem Areal des geplanten Stadtteilzentrums und der Gerhart-Hauptmann-Schule begrenzt. Die Möblierung im Waldgürtel und des Waldspielplatzes strahlen zurzeit jedoch wenig Aufenthaltsqualität und Sicherheit aus. Durch die Bündelung von Aktivitäten und die bessere Vernetzung könnte dieser Naherholungsbereich als Identifikationsort aufgebaut werden.



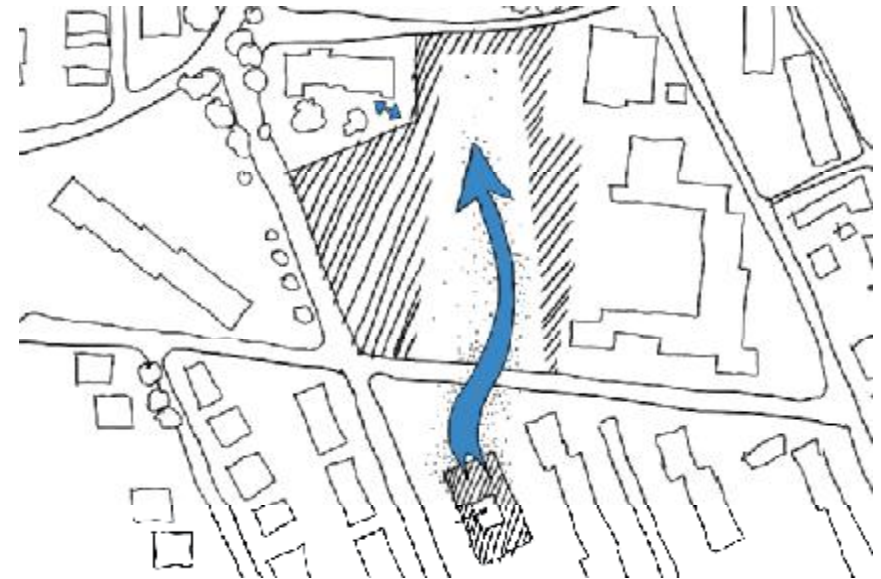
### WOHLNAGE

Das Gebiet Hirschsprung-Breitensee ist ca. 45,6 ha groß und besteht im wesentlichen aus der Wohnstadt Breitensee mit dem Berliner Ring sowie der Wohnstadt Hirschsprung mit dem Kurt-Schumacher-Ring und dem Sudetenring. Das Areal der ehemaligen Georg-Büchner-Schule liegt an zentraler Stelle zwischen den beiden Wohnstädten und ist ein Schlüsselgrundstück zur Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes.



### SUBZENTRUM

Der Lebensmittelmarkt im Berliner Ring bildet mit dem Kiosk und der Bäckereifiliale mit Café ein kleines Quartierszentrum, das nicht nur der Nahversorgung dient, sondern auch ein Treffpunkt ist, mit dem sich die BewohnerInnen identifizieren. Seine Erhaltung und Aufwertung ist ein wichtiger Baustein für die Zukunft des Quartiers, denn er bestimmt maßgeblich die Attraktivität des Wohngebiets. Die Verknüpfung des Platzes mit dem Sudetenring und den bestehenden und neu geplanten Funktionen ermöglicht in diesen Bereich zusätzlich eine lebendige soziale Dichte.



### KIRCHENGEMEINDE

Die ev. Versöhnungsgemeinde Buchschlag-Sprendlingen hat mit einer Vielzahl an Aktivitäten im Stadtteil eine große Präsenz. Die direkte Lage des Kirchenzentrums in Süden des ehemaligen Schulareals legt eine Wegebeziehung zum geplanten Stadtteilzentrum nahe. Hierdurch werden nicht nur die südlich angrenzenden Wohnviertel besser eingebunden, sondern auch die Aktivitäten der Versöhnungsgemeinde besser mit dem geplanten Programm direkt vernetzt.