



### **Mehrfachbeauftragung**

Elisabethenstraße 3 in Hofheim am Taunus

**Kriterienkatalog als Grundlage für die Aufgabenstellung**

### AUSLOBER

Magistrat der Kreisstadt Hofheim am Taunus  
Chinonplatz 2  
D-65719 Hofheim am Taunus

Kontakt:

Name: Thorsten Kolar

Tel. 06192 / 202-301

E-Mail: [tkolar@hofheim.de](mailto:tkolar@hofheim.de)

### DURCHFÜHRUNG

BSMF

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung  
und Modernisierung mbH  
Uhlandstraße 11  
60314 Frankfurt am Main

Ansprechpartner:

Name: Arne Kilian

Telefon: 069 40 58 73 44

E-Mail: [kilian@bsmf.de](mailto:kilian@bsmf.de)

Name: Anna Voytenko

Telefon: 069 40 58 73 52

E-Mail: [voytenko@bsmf.de](mailto:voytenko@bsmf.de)

Name: Kevin Grützenbach

Telefon: 069 40 58 73 88

E-Mail: [gruetzenbach@bsmf.de](mailto:gruetzenbach@bsmf.de)

Montag, 5. Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<b>Anlass</b> .....	4
2.	<b>Vorangegangene Planung</b> .....	4
3.	<b>Auswertung der Anregungen aus dem Bürgerforum</b> .....	7
4.	<b>Kriterienkatalog</b> .....	8

## 1. Anlass

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2020 beabsichtigte die Stadt Hofheim am Taunus eine Konzeptvergabe für das Grundstück Elisabethenstraße 3 durchzuführen. In Vorbereitung darauf wurde ein Beteiligungsverfahren entwickelt, das die Bürger in den verschiedenen Planungsphasen in den Ideenfindungsprozess miteinbezieht.

Das Beteiligungsverfahren besteht aus den folgenden Zwischenschritten. Den Auftakt bildet ein erstes Bürgerforum, welches am 8. September 2022 stattfand. In diesem wurden erste Ideen und Eckpunkte für eine mögliche Umnutzung des Geländes „Elisabethenstraße 3“ gesammelt. Unter Berücksichtigung dieser soll ein Kriterienkatalog für die Inhalte der Aufgabenstellung für das weitere Verfahren ausgearbeitet werden. Dieser Katalog wird der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Im weiteren Verlauf sind zwei weitere Bürgerforen vorgesehen, in welchen die Bürgerschaft über die Verfahrensstände informiert wird und die Möglichkeit erhält Feedback zu geben und sich zu beteiligen. Ebenso findet im Anschluss an die Bürgerforen eine Einbindung der Stadtverordnetenversammlung statt.

### VORGEHEN

Für die Formulierung der inhaltlichen Aufgabenstellung werden sowohl die vorangegangenen Planungen und Vorgaben als auch die Anregungen aus dem ersten Bürgerforum zusammengetragen.

## 2. Vorangegangene Planung

### STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das Grundstück Elisabethenstraße 3 gehörte zum Bearbeitungsareal des städtebaulichen Wettbewerbs „Kellereiplatz und Umgebung“, der im Jahr 2006 durchgeführt wurde.

Der erstplatzierte Entwurf von Architekturbüro Trojan + Trojan Architekten + Städtebauer BDA DASL wurde mit anschließenden Korrekturen weiterverfolgt. Nach Abbruch des Bestandsgebäudes Elisabethenstraße 3 wird die Gestaltung des Kellereiplatzes, wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen, erfolgen. Der geplante

Wasserschlossgraben wird ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt baulich umgesetzt.



**Abbildung 1: Lageplan städtebaulicher Entwurf - Trojan + Trojan | Architekten + Städtebauer BDA DASL, Stand 2010. (Bearbeitungsgebiet rot markiert)**

PLANUNGSRECHT

Das Grundstück Elisabethenstraße 3 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 75 „Alte Bleiche“ aus dem Jahr 1996. Für das Untersuchungsareal (südlicher Teil des Kellereiplatzes) ist die 1. Änderung des Bebauungsplans, Teil B im Verfahren.

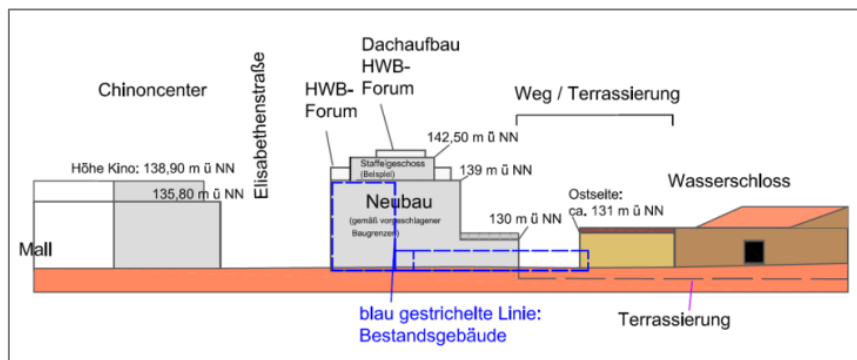
Als Art der Nutzung soll zukünftig entsprechend des zentralen Standorts am Kellereiplatz und der Elisabethenstraße ein Kerngebiet entwickelt werden, mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und IV zulässigen Vollgeschossen.

VORGABEN  
DENKMALPFLEGE

Die südliche Platzrandbebauung soll nun mit dem vorgesehenen Neubau auf dem Grundstück Elisabethenstraße 3 realisiert werden. Zu beachten ist hier insbesondere die städtebaulich einmalige Nachbarschaft zu den bedeutenden städtischen Denkmälern Wasserschloss und Kellereigebäude (Ensemble der hist. Gebäude Alte Burg mit

Brückenresten aus der Zeit von 1354 bis 1358 und dem ehemaligen Kellereigebäude von 1720). Das Gebäude wird die neue südliche Platzkante des Kellereiplatzes bilden und die Sichtbeziehungen auf das Wasserschloss im Vergleich zur heutigen Bebauung verbessern. Hieraus resultieren auch die Anforderungen der Denkmalpflege, die sich insbesondere auf Gebäudehöhen beziehen:

- Bebauung entlang Elisabethenstraße: max. 4 Geschosse bzw. max. 139 m ü NN zuzüglich Überschreitung durch ein Staffelgeschoss um bis zu 3,5 m. Das Staffelgeschoss sollte insb. an der westlichen und nördlichen Seite zur Vermeidung eines 5-geschossigen Gebäudeeindrucks deutlich eingerückt sein.
- Anbau an Wasserschloss angrenzend: max. 1 Geschoss bzw. max. 130 m ü. NN (zzgl. Geländer einer Dachterrasse)





**Abbildung 2: Anforderungen der Denkmalpflege, Stand 2010**

### BETEILIGUNGS- UND IDEENFINDUNGS-PROZESS

Die Ergebnisse des ersten Bürgerforums sollen anschließend als Grundlage für eine sogenannte Mehrfachbeauftragung dienen. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung sollen mehrere Planungsbüros städtebauliche Konzeptionen zur räumlichen Verknüpfung der innerstädtischen Platzräume erarbeiten und klären, welche Funktion das Grundstück Elisabethenstraße 3 dabei übernehmen soll.

Diese Ideen sollen in einem zweiten Bürgerforum der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Aufbauend auf dem dort entstehenden Meinungsbild bezüglich der vorgestellten Ideen soll ein Auswahlgremium Empfehlungen für das anschließende Verfahren entwickeln. Diese Empfehlungen werden anschließend der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Ergebnisse des anschließend durchgeführten Verfahrens sollen vor einer möglichen Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung dann erneut in einem Bürgerforum vorgestellt werden.

### 3. Auswertung der Anregungen aus dem Bürgerforum

Im Rahmen des ersten Bürgerforums konnten die anwesenden Bürger:innen, im Rahmen eines Fachgesprächs, zu den Städtebaulichen Rahmenbedingungen und funktionalen Aspekten, als auch mittels der schriftlichen Äußerung an einer Pinnwand, ihre Ideen und Anregungen mitteilen. Die Ergebnisse dieser Eingaben werden im Folgenden, kategorisiert nach verschiedenen Themengebieten zusammengefasst.

### NACHHALTIGKEIT UND KLIMA

- Nachhaltigkeit ist für viele Teilnehmende ein Kriterium
- Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sollen berücksichtigt werden
- CO2 neutrales Gebäude
- Forderung Gebäude zu begrünen
- Keine Bebauung
- Landschaftsplanerische Entwicklung der Fläche

### NUTZUNGEN NEUBAU

- Kultur, Bildung oder Soziales (z.B. Seniorenwohnheim, Musikschule)
- Gastronomie

- Möglichkeit für Events (nutzbare Küche und Speiseraum)
- Hotel
- Flächen für Einzelhandel (qualitätsvoll)
- Markthalle

FREIFLÄCHEN

- Naturnahe Gestaltung der Freiflächen (Bäume und Grünanlagen)
- Bäume entlang der Elisabethenstraße
- Wasserflächen (Wasserspielplatz, Überlaufbecken, Integration Wassergraben)
- Möglichkeiten zur Versickerung
- Freiflächen zur Klimaanpassung nutzen

KELLEREIPLATZ

- Eine hohe Aufenthaltsqualität als zentrale Forderung
- Nutzung als Festplatz weiter möglich
- Sitzflächen
- Marktnutzung

4. Kriterienkatalog





### Abbildung 3: Darstellung der Flächen zur Entwurfsaufgabe. (Bearbeitungsgebiet rot markiert)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende Ziele für Art und Maß der baulichen Nutzung verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kerngebiet</li><li>• Grundflächenzahl GRZ 0,8</li><li>• max. IV-Vollgeschosse</li></ul>
STÄDTEBAULICHE ZIELE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Räumliche Fassung des Kellereiplatzes</li><li>• Äußere Erscheinungsbild mit guter Eingliederung in den denkmalgeschützten historischen Kontext mit dem Wasserschloss und dem Kellereigebäude</li><li>• Belebung des Kellereiplatzes durch die öffentlich wirksame Nutzungen</li><li>• Gut erkennbare und attraktive Adressbildung für den Neubau</li></ul>
BEBAUUNG	<p>Für eine hochbauliche Entwurfsaufgabe steht die grau markierte Fläche zur Verfügung (Abb.3). Abweichungen davon sind unter Einhaltung der nachfolgenden Anforderungen bei überzeugendem Gesamtkonzept denkbar.</p> <p>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einhaltung der Baulinie zum Kellereiplatz zur besseren Freistellung des Wasserschlosses</li><li>• Einhaltung der von der Denkmalbehörde definierten Abstände zum Wasserschloss entsprechend der obigen Abbildung (mind. 12,50 m Abstand einer Bebauung mit maximaler Höhe von 130 m ü. NN. und mind. 20 m bzw. 25 m von einer höheren Bebauung)</li><li>• Die in der obigen Abbildung südlich des Wasserschlosses vorgesehene Fortsetzung des Wasserschlossgrabens und eine Durchgängigkeit in Richtung Kellereiplatz ist zu berücksichtigen.</li><li>• Angemessene räumliche Fassung der Elisabethenstraße</li><li>• An der südlichen Grenze ist die Zuwegung zu den Freiflächen am Wasserschlossgraben im Erdgeschoss freizuhalten.</li><li>• Gebäudebegrünung kann vorgesehen werden.</li><li>• Nutzung klimaangepasster Baumaterialien</li></ul>

Geschossigkeit:

- Bebauung entlang Elisabethenstraße: max. 4 Geschosse bzw. max. 139 m ü NN zuzüglich Überschreitung durch ein Staffelgeschoss um bis zu 3,5 m. Das Staffelgeschoss sollte insb. an der westlichen und nördlichen Seite zur Vermeidung eines 5-geschossigen Gebäudeeindrucks deutlich eingerückt sein.
- Anbau an Wasserschloss angrenzend: max. 1 Geschoss bzw. max. 130 m ü. NN zuzüglich Geländer einer Dachterrasse.

**NUTZUNGSKONZEPT** Von Seiten des Auslobers werden keine konkreten Nutzungen vorgegeben. Folgende Anregungen sollen für das Nutzungskonzept berücksichtigt werden:

- Gemischte Nutzungen
- Im Falle einer Bebauung sollen, insbesondere in der Erdgeschosszone Nutzungen angestrebt werden, welche zu einer Belebung des Platzes beitragen und möglichst breiten Bevölkerungsgruppen zugänglich sind - öffentlich wirksame Nutzungen.
- Im Falle einer landschaftsplanerischen Entwicklung der Fläche soll eine möglichst intensive Begrünung, beispielweise durch die Bepflanzung großer Bäume umgesetzt werden, sodass die Fläche als Park genutzt werden könnte.

**FREIRAUM** Für die freiraumplanerische Entwurfsaufgabe existieren folgende Kriterien:

- Die Freiflächen am Wasserschlossgraben sollen zur Verbindung von Chinonplatz und Kellereiplatz dienen.
- Diese Verbindung soll in Kombination mit den, im Falle einer Bebauung, publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss attraktiv gestaltet werden.
- Eine rein landschaftsplanerische Entwicklung der Fläche ist zulässig.
- Qualitativ hochwertige Aufenthaltsräume sind durch Sitzmöglichkeiten und schattenspendenden Maßnahmen zu gewährleisten.
- Bei der Freiflächengestaltung ist grundsätzlich ein hoher Grünanteil mit hochwertiger Begrünung und Bepflanzung anzustreben und nach Möglichkeit unversiegelt zu planen.

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Freiräume sollen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beitragen.</li><li>• <b>Freihalten der Freiräume von oberirdischen Stellplätzen</b></li><li>• Angemessene Zonierung und Zuordnung der verschiedenen Freiräume.</li></ul>
MOBILITÄT	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der Neubau sowie die Freianlagen sind barrierefrei zu gestalten.</li><li>• <b>Unterbringung der erforderlichen Stellplätze unterirdisch</b></li><li>• Darstellung eines nachhaltigen Mobilitätsangebots</li><li>• Beim Bau einer Tiefgarage ist eine Verbindung mit der bestehenden Tiefgarage des HWB-Forums (Elisabethenstr. 1) mit einer gemeinsamen Zufahrt grundsätzlich denkbar.</li></ul>
NACHHALTIGKEIT	<ul style="list-style-type: none"><li>• Für den Neubau ist eine DGNB-Zertifizierung mindestens des Qualitätsstandards „<b>Silber</b>“/Gold/Platin einzuhalten. Dabei liegt der Gesamterfüllungsgrad der DGNB-Kriterien bei mehr als <b>50%/65%/80%</b>.</li><li>• Der Entwurf soll die zeitgemäßen Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen. Diese sollen sich sowohl mit der langfristigen Nutzung des Geländes hinsichtlich der Flächeneffizienz, des Wassermanagements und der Regenwasserversickerung, der Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen als auch der Planung, die den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes beachtet, beschäftigen.</li></ul>
WIRTSCHAFTLICHKEIT	Das Kriterium der Wirtschaftlichkeit wird in die Beurteilung miteinbezogen. Je nach Nutzung und Gestaltung ergeben sich entsprechende Kosten und unterschiedliche Möglichkeiten zur Vermarktung und Einnahmeerzielung für die Stadt Hofheim. Diese sind mit dem Entwurf darzulegen.
AUFGABENSTELLUNG	Als Ergebnis des Bürgerforums zeigt sich, dass die Qualität der Freiflächen von großer Bedeutung ist. Den Teilnehmenden Büros ist freigestellt eine Bebauung in ihren Entwurf zu integrieren, als auch einen rein landschaftsplanerischen Entwurf einzureichen. Dem Entwurf ist eine schriftliche Begründung (ca. 1 DIN A4) für die gewählte Variante beizufügen.

### 5. Weitere Vorgehensweise

Der vorliegende Kriterienkatalog wird der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt.